Amt der niederösterreichischen Landesregierung.

GZ. L.A.II/1- 8/39-1953

Kanzlei des Landtages von Niederösterreich
Eing. - 3. JUNI 1953
Zl.: 431 Verf Anbesh.

Betrifft: Landtagsvorlage:
Gesetzentwurf über die Abänderung des Zweiten n.ö.Grundsteuerbefreiungsgesetzes vom 21.Dezember 1951, LGBl.Nr.15/1952.

H o h e r L a n d t a g !

Der Landtag von Niederösterreich hat in seiner 5. Sitzung am 22. Dezember 1952 einen Antrag der Abgeordneten Bachinger, Kuchner, Kutscher, Stangler, Schwarzott, Ernecker und Genossen, betreffend die Abänderung des Zweiten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes, einstimmig zum Beschluß erhoben und die Landesregierung aufgefordert, zur Durchführung des Beschlusses das Entsprechende zu veranlassen. Ein gleicher Aufforderungsantrag wurde auch hinsichtlich des Ersten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes beschlossen.

Auf Grund der vorgenannten Anträge sollen die bisher in den n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzen vorgesehenen Fallfristen für die Einreichung um Grundsteuerbefreiung - bei Versäumnis dieser Frist war nach der bisherigen Rechtslage auch der Befreiungsanspruch für immer verwirkt - derart abgeändert werden, daß auch nach Ablauf der Frist der Anspruch auf Grundsteuerbefreiung grundsätzlich gewahrt bleibt, jedoch der Versäumniszeitraum von der sonstigen vollen Befreiungsdauer in Abzug zu bringen ist.

Der vorliegende Gesetzentwurf trägt nun in erster Linie dem vom Landtag an die Landesregierung gerichteten Aufforderungsantrag Rechnung. In diesem Zusammenhang erscheint es auch zweckmäßig, einige andere Änderungen des bis-

herigen Gesetzes vorzunehmen, um den inzwischen in der Praxis gemachten Erfahrungen gerecht zu werden. Diese Änderungen bezwecken in der Hauptsache eine Vereinfachung des Verfahrens bei der Festsetzung des Prozentausmaßes für die Befreiung und bei der Aufteilung des Wertes des Gesamtgrundstückes auf den Grundwert und den Gebäudewert.

Zu den einzelnen Bestimmungen ist zu bemerken:

Zu Ziffer 1.

Die Grundsteuerbefreiung kann selbst bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen nur gewährt werden, wenn die Bauführung innerhalb der im § 1, Abs.(1), lit.d),genannten Zeit vollendet wurde. Maßgeblich ist daher nicht der Zeitpunkt des Baubeginnes, sondern der Zeitpunkt der Bauvollendung. Diese Bestimmung des Zweiten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes basiert auf der gleichlautenden Bestimmung des § 1, Ziff. 1 des Bundes-Grundsatzgesetzes BGBl.Nr. 157/1951. In der Praxis ist nun die Streitfrage aufgetaucht, was unter dem Begriff "Baubeendigung" zu verstehen ist. Durch die Einfügung soll nun klargestellt werden, daß der Bau dann als vollendet gilt, wenn das ursprünglich im Baubewilligungsbescheid bewilligte Bauvorhaben abgeschlossen ist. Diese Feststellung ist besonders für alle Fälle von besonderer Bedeutung, in denen wegen Geldmangels der Bau nur in Etappen durchgeführt werden konnte oder werden kann. Von den Finanzämtern wurde bisher die Gewährung der Grundsteuerbefreiung in der Regel für Wohnhäuser abgelehnt, die zwar schon vor den im Gesetz genannten Terminen bewohnt waren,(vielfach war infolge der Wohnungsnot inzwischen nur der Keller provisorisch als Wohnung hergerichtet,besonders häufig in Wiener-Neustadt), aber erst später (nach diesen Fristen) im Ausmaße des Baubewilligungsbescheides fertiggestellt worden sind. Auf Grund der im § 1, Abs.(1), lit. a) vorgesehenen Ergänzung ist nunmehr klargestellt, daß auch die Eigentümer solcher Bauten in den Genuß

der Steuerbefreiung kommen können. Da aber, wie schon erwähnt, die Finanzämter bereits vielfach die Gewährung der Steuerbefreiung in solchen Fällen abgelehnt haben, war die Aufnahme einer Bestimmung erforderlich, die die Neubehandlung solcher Ansuchen ermöglicht. Der Artikel II ordnet daher an, daß in jenen Fällen, in denen "die gesetzlichen Voraussetzungen" nunmehr gegeben sind, in gleicher Weise zu verfahren ist, wie bei jenen Fällen, die infolge Versäumnis der bisherigen Fallfristen für die Geltendmachung des Anspruches bereits abgewiesen wurden oder wo der Befreiungsanspruch wegen Fristversäumnis bisher gar nicht geltendgemacht wurde.

Zu Ziffer 2 bis 4.

Durch die Einfügung des Wortes "ständige" im § 1, Abs.(1), lit. b), soll klar zum Ausdruck gebracht werden, daß für eine Befreiung nur Wohnungen in Betracht kommen, die infolge ihrer ganzen baulichen Gestaltung die Gewähr bieten, daß es sich nicht nur um ein Provisorium, sondern um eine dauernde Einrichtung handelt. Insbesonders bei Wohnungsteilungen ist diese Frage von Bedeutung.

Aus der Anfrage eines Finanzamtes ist bekanntgeworden, daß es schon gelegentlich vorgekommen ist, daß ältere Wohnhäuser niedergerissen und dann neu aufgebaut worden sind, wobei jedoch durch den Neubau wesentlich weniger Wohnungen geschaffen wurden als im ursprünglichen alten Gebäude vorhanden waren. Nach der derzeitigen Rechtslage ist auch für solche Bauten eine Steuerbefreiung zu gewähren. Da das Zweite n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetz primär den Zweck verfolgt, einen Anreiz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu geben, war es erforderlich, jene Fälle von Neu- oder Umbauten auszunehmen, bei denen durch die Bauführung der bisherige Wohnraum nicht vermehrt, sondern unter Umständen sogar vermindert wird. Den Ausschluß solcher Bauführungen von der Grundsteuerbefreiung bezweckt nun die unter Ziffer 3 vorgesehene Neueinschaltung.

Am Lande kommt es besonders häufig vor, daß Ärzte, Anwälte usw. im Wohnungsverband auch ihre Ordinationen, Kanzleien usw. haben. Dadurch aber wurde häufig das für die Befreiung vorgesehene Höchstausmaß von 120 m^2 überschritten. Derartige zur Berufsausübung dienende Räume sollen daher in Hinkunft für die Beurteilung der Frage,ob das zulässige Höchstausmaß überschritten ist, nicht mehr herangezogen werden ; sie sind lediglich für das Befreiungsausmaß maßgebend. Bei späteren Veränderungen finden die allgemeinen diesbezüglich geltenden Bestimmungen des § 3, Abs.(3) bis (5) Anwendung.

Zu Ziffer 5.

Wie bereits eingangs erwähnt, hat der Landtag den gleichen Aufforderungsantrag auch hinsichtlich des Ersten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes beschlossen, weshalb es erforderlich war, das Zitat dieses Gesetzes im § 1, Abs.(2) des Zweiten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes entsprechend richtigzustellen.

Zu Ziffer 6.

Die bisherige Definition des Begriffes "Zubauten" wurde durch lit. bb) ergänzt. Darnach gelten nunmehr auch Neubauten auf Grundstücken, auf denen bereits andere feste Gebäude (Objekte) vorhanden sind, als Zubauten.

Zu Ziffer 7.

Das Befreiungsausmaß war nach der bisherigen Fassung des Gesetzes bei gänzlich zu befreienden Neubauten entsprechend dem Wertverhältnis des Gebäudes zum Wertverhältnis des gesamten Grundstückes festzusetzen. Maßgeblich für die Wertermittlung war der gemeine Wert, also der Verkehrswert. Im Gegensatz hiezu ist der Wert des Gebäudes nach dem Ersten n.ö.Grundsteuerbefreiungsgesetz (für kriegsbeschädigte, wiederaufgebaute Wohnhäuser) nach dem Bauwert zu berechnen. Bei teilweise zu befreienden Bauten war das Verhältnis der Wohnfläche zu der übrigen genutzten Fläche des Gebäudes, bei

kriegsbeschädigten Bauten, das Verhältnis des Wertes der alten Mauerteile zu dem neugebauten Teil zur Berechnung des Befreiungsausmaßes heranzuziehen.

Wie schon anläßlich der Novellierung des Ersten n.ö.Grundsteuerbefreiungsgesetzes die zur Stellungnahme zum Entwurf der Novelle eingeladene Finanzlandesdirektion für Wien,N.Ö. u.d.Burgenland mit dem Schreiben G.A. V-426/5-1951 vom 7.Mai 1951 mitgeteilt hat, ist die im Gesetz vorgesehene Art der Ermittlung des Befreiungsausmaßes auf große Schwierigkeiten gestoßen, weil besonders den Landgemeinden in der Regel keine Fachleute zur Verfügung stehen und selbst für Fachleute, die zur Ermittlung des Befreiungsausmaßes notwendigen Wertermittlungen sehr schwierig sind. Die gleichen Schwierigkeiten wurden dem Amt der n.ö.Landesregierung auch von zahlreichen Gemeinden und auch von einzelnen Finanzämtern mitgeteilt. Die Auswirkungen haben das gleiche Bild ergeben, wie aus den von den Gemeinden erlassenen Prozentfestsetzungsbescheiden zu ersehen ist. Vielfach haben die Gemeinden einfach eine 100 %ige Befreiung festgesetzt um sich diesen Schwierigkeiten zu entziehen, ein Befreiungsausmaß das selbst theoretisch gar nicht möglich ist, weil dann ja das Haus in der Luft stehen müßte. Da die Finanzämter aber nur darüber zu entscheiden haben, ob eine Befreiung zu gewähren ist, während das Ausmaß der Befreiung durch die Gemeinde festzusetzen ist, war ein Eingreifen in solchen Fällen nicht mehr möglich. Eine amtswegige Aufhebung eines solchen Bescheides durch die Oberbehörde aber kann wohl schwerlich auf § 68/3 AVG. gestützt werden. Die abgabenrechtlichen Vorschriften aber finden nur hinsichtlich des Verfahrens bei den Finanzämtern, also hinsichtlich der Entscheidung über den Befreiungsantrag Anwendung. Zu einer Behebung solcher Bescheide im Berufungsverfahren kommt es begreiflicherweise nicht, weil derartig begünstigte Parteien keinerlei Veranlassung zu einer Berufung haben. Wenn die Feststellung des Bauwertes noch einigermaßen genau vorgenommen werden kann,

stößt die Festsetzung des Verkehrswertes des Grundes und des Gebäudes vor allem in Landgemeinden infolge des stockenden Grundstücksverkehrs und des dadurch bedingten Fehlens jeglicher Vergleichswerte auf größte Schwierigkeiten, die letzten Endes zu einer völlig ungleichmäßigen Behandlung an sich gleichgelagerter Fälle führen - ein Mißstand, der im Interesse der Aufrechterhaltung des Prinzips der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit und damit auch im Interesse des Vertrauens der Bevölkerung auf die rechtsstaatliche Ordnung unbedingt beseitigt werden muß. Die vorliegenden Beispiele beweisen das zur Genüge. Schätzungen beeideter Fachleute über den Verkehrswert des selben Objektes weichen in größtem Ausmaße voneinander ab. Besonders größere Gemeinden haben sich daher durch Erstellung von Richtlinien - die naturgemäß wiederum nur eine Faustregel darstellen und die außerdem ihrerseits wieder völlig unterschiedlich in den einzelnen Gemeinden sind - über diese Schwierigkeiten hinwegzuhelfen versucht. Abgesehen davon wird durch die Schwierigkeit des Ermittlungsverfahrens den Gemeinden eine nicht zu rechtfertigende Verwaltungsarbeit und den antragstellenden Parteien, die ja die Kosten der Schätzungsgutachten als Verfahrenskosten vorgeschrieben erhalten (§ 76 AVG) eine bedeutende finanzielle Belastung aufgebürdet.

Es darf hiebei nicht außeracht gelassen werden, daß Niederösterreich das Land mit den meisten Klein- und Kleinstgemeinden ist (70 % aller Gemeinden haben eine Einwohnerzahl unter 800 und daher keine geschulten Gemeindebediensteten zur Verfügung, weshalb der Bürgermeister auch die technische Verwaltungsarbeit selbst besorgen muß) und daher viele Voraussetzungen fehlen, die in anderen Bundesländern vielleicht gegeben sind. Nicht zuletzt aber auch ist es nicht die Absicht des Gesetzgebers Luxusbauten gegenüber Bauten mit einfacher Ausführung (z.B.Siedlungshäuser) steuerlich zu begünstigen, was bei der derzeitigen Berechnungsart des Befreiungsausmaßes zweifellos der Fall ist.

Die mit der derzeit vorgeschriebenen Berechnungsart des Be-

freiungsausmaßes bestehenden Schwierigkeiten können aber auch nicht durch Richtlinien der Landesregierung behoben werden, weil sich einheitliche Richtlinien für alle Gemeinden Niederösterreichs (besonders hinsichtlich der Feststellung des Verkehrswertes) wegen der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse gar nicht erstellen lassen. Im übrigen erscheint es auch in keiner Weise gerechtfertigt, die vom Gesetzgeber gewollte Begünstigung in ihrem Ausmaß bei sachlich gleichgearteten Fällen von örtlichen Zufälligkeiten abhängig zu machen. Diese Schwierigkeiten und Ungleichheiten können daher nur mit der gesetzlichen Festlegung einer neuen, einfacheren und gerechteren Berechnungsmethode beseitigt werden. Dazu aber bietet die geforderte Novellierung des Gesetzes die gegebene Möglichkeit.

Das Amt der n.ö. Landesregierung hat bei der Vorbereitung der Novelle zum Zweiten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetz mit den Fachbeamten der hauptsächlich in Betracht kommenden n.ö. Gemeinden in zahlreichen Beratungen die verschiedensten Lösungsmöglichkeiten für dieses schwierige Problem geprüft. Die Einheitsbewertung zugrundezulegen scheitert einerseits an der Tatsache, daß im Einheitswertbescheid eine Zerlegung der Wertanteile des Grundes und des Gebäudes nicht vorgenommen wird, andererseits, daß im Zeitpunkt, in dem der Prozentfestsetzungsbescheid über das Befreiungsausmaß vom Bürgermeister zu erlassen ist, ein neuer Einheitswertbescheid nach Vollendung der Bauführung noch nicht vorliegt.

Die in der Gesetzesvorlage nunmehr vorgesehene Berechnungsart ist das Ergebnis der gepflogenen Beratungen; sie wurde von allen Beteiligten als die zweckmäßigste, einfachste, gerechteste, den tatsächlichen Verhältnissen am nächsten kommende und vor allem auch als die für die Parteien billigste anerkannt. Sie wird auch dem dringenden und berechtigten Wunsch nach Vereinfachung der Gesetzgebung gerecht. Die Neuregelung hält prinzipiell an dem Grundsatz fest, daß das Wert-

verhältnis allerdings nunmehr des Bauwertes des Gebäudes wie beim Ersten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetz (bisher Verkehrswert !) zum gesamten Grundstückswert für das Befreiungsausmaß maßgeblich ist. Das Gesetz bestimmt jedoch, daß im Falle eine gänzliche Befreiung zu gewähren ist, der Wertermittlung ein Bauwert im Ausmaß von 90 v.H. am gesamten Grundstückswert zugrundezulegen ist. Das heißt, daß in diesem Fall eine 90 %ige Grundsteuerbefreiung zu gewähren ist. Das gilt allerdings nur, wenn das Flächenausmaß des Grundstückes nicht größer ist als 800 m^2. Bei einem größeren Flächenausmaß vermindert sich der der Berechnung zugrundezulegende Bauwert bei einem Flächenausmaß bis zu 6000 m^2 um je 0'5 v.H. für je weitere 100 m^2, für ein 6000 m^2 übersteigendes Flächenausmaß um je 1 v.H. für je weitere 100 m^2 bis zu einem Mindestausmaß von 20 v.H. Letztere Grenze wurde deshalb gewählt, weil bei der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe die Gebäude mit 20 v.H. des Gesamtwertes angenommen werden. Da bei einem Bauernhof die Wohnungseinheiten - und nur diese werden ja befreit - bekanntlich nur einen Bruchteil des gesamten Gebäudekomplexes ausmachen, ist die Befreiung an sich schon nur ein verhältnismäßiger Teil von 20 v.H. also des Mindestausmaßes. Daß bei Weinbaubetrieben der Gebäudewert nur mit 15 % und bei forstwirtschaftlichen Betrieben sogar nur mit 5 % des Gesamtwertes angenommen werden, wurde außer Betracht gelassen, weil sich nach der vorgeschilderten Sachlage ansonsten ein Befreiungsausmaß ergeben würde, das wegen seiner Geringfügigkeit keinerlei Anreiz mehr zur Wohnbautätigkeit , besonders zum Bau von Land-und Forstarbeiterwohnungen bieten würde. Hiefür aber einen Anreiz zu schaffen, war überhaupt die Triebfeder zur Schaffung der Grundsteuerbefreiungsgesetze der Länder und des Grundsatzgesetzes des Bundes.

Bei Neubauten - soferne natürlich die im § 1 des Gesetzes geforderten Voraussetzungen vorliegen - beträgt also die Grundsteuerbefreiung grundsätzlich 90 %. Der Bürgermeister hat also nur mehr zu überprüfen, ob es sich um einen gänzlich zu befreienden Neubau handelt und zutreffendenfalls im Prozentfestsetzungsbescheid eine 90 %ige Befreiung festzu-

setzen. Jedes komplizierte Berechnungsverfahren, wie alle Sachverständigengutachten, erübrigen sich. Übersteigt das Flächenausmaß 800 m^2, was ebenfalls leicht festzustellen ist, so ist der entsprechende Abschlag zu machen. Auch das bereitet keinerlei Schwierigkeiten. Das Befreiungsausmaß von 90 v.H. ist ein durchschnittlicher Erfahrungswert, der sich aus der nunmehr einjährigen Erfahrung bei der Handhabung des Zweiten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes ergeben hat.

So ergibt sich beispielsweise für die Stadt St.Pölten folgendes Bild. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes (22. Februar 1952) wurden 281 Prozentfestsetzungsbescheide für voll zu befreiende, reine Wohnhausneubauten mit folgendem Ergebnis erlassen:

1	zu	80	%	80	
1	"	81	%	81	
3	"	82	%	246	
3	"	83	%	249	
8	"	84	%	672	
11	"	85	%	935	
18	"	86	%	1548	
15	"	87	%	1305	
15	"	88	%	1320	
22	"	89	%	1958	
38	"	90	%	3420	26.507:281=94'2 %
24	"	91	%	2184	
28	"	92	%	2576	
12	"	93	%	1116	
25	"	94	%	2350	
20	"	95	%	1900	
25	"	96	%	2400	
9	"	97	%	873	
3	"	98	%	294	
0	"	99	%	0	
281				26507	

D.h. der Durchschnitt dieser 281 Prozentausmaßermittlungen ergibt die Zahl 94.2 %.

Auch in den übrigen Gemeinden ergibt sich ungefähr dasselbe Bild.

Die durchschnittliche Befreiung beträgt also 94.2 %. Die größte Dichte hingegen liegt bei 90 %. Durch die An-

nahme von 90 % gegenüber dem sich rechnerisch ergebenden Durchschnitt von 94.2 % sollen auch die derzeit zweifellos etwas überhöhten Baukosten durch einen Abschlag berücksichtigt werden. Hiebei ist ferner zu beachten, daß diese Prozentermittlungen unter Zugrundelegung des Verkehrswertes des Gebäudes und nicht des Bauwertes erfolgten, so daß sich an sich bei Zugrundelegung des Bauwertes, der ja wesentlich höher ist, ein noch viel höherer Durchschnitt ergeben würde. Es ist daher festzustellen, daß bei einer 90 %igen Befreiung bei Zugrundelegung des Bauwertes sich in keinem Falle eine höhere Grundsteuerbefreiung ergeben wird, als wertanteilsmäßig auf das Gebäude selbst entfällt, oder das Gegenteil ist der Fall. Damit aber kann auch nicht eingewendet werden, daß durch diese Berechnungsart auch Teile von dem, auf den Grund und Boden entfallenden Anteil der Grundsteuer mitbefreit würden. Selbst wenn dies der Fall wäre, wären die Auswirkungen so gering, daß sie überhaupt unbeachtenswert sind.

Zwei Beispiele für gänzlich zu befreiende Wohnhausneubauten:

1.) Siedlungshaus, gesamte Grundfläche 600 m^2.
Befreiungsausmaß: 90 %.

2.) Siedlungshaus, gesamte Grundfläche 1.249 m^2.
Da das Flächenausmaß 800 m^2 übersteigt, vermindert sich das Befreiungsausmaß um 0.5 % für je weitere 100 m^2.
Die restlichen 49 m^2 bleiben außer Betracht.
1.200 m^2 - 800 m^2 = 400 m^2 = Verminderung um 2 % =
90 % - 2 % = 88 % .
Befreiungsausmaß: 88 % .
Wenn die Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung nur teilweise gegeben sind, so vor allem bei Zu-,Auf- , Um- oder Einbauten, so ist ebenfalls wieder von der Basis einer 90 %igen Befreiung auszugehen. Diese 90 % sind um jenes Verhältnis zu kürzen, daß sich aus dem Verhältnis der zu befreienden Teile zum Verhältnis der

nicht zu befreienden Teile ergibt. Damit ist das Befreiungsausmaß gegeben. Auch diese Ermittlung kann ohne Schwierigkeiten und ohne Sachverständigengutachten leicht vorgenommen werden.

Bei der Berechnung des Verhältnisausmaßes sind Dachböden nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ausgebaut sind (z.B. als Mansarde) oder wenn sie als Lagerräume, Speicher, Scheunen, Heuboden usw. verwendet werden. Von Werkshallen, Wagenhütten, Garagen, Speichern und sonstigen Lagerräumen, deren Grundfläche größer als 100 m^2 ist, werden nur die Hälfte des umbauten Raumes der Berechnung zugrundegelegt. Bei Wohnungsteilungen werden alle Wohnungen, die bei der Wohnungsteilung herauskommen, als neue Wohnungen gewertet. Derselbe Grundsatz gilt, wenn durch Zubau zu alten Räumen eine neue Wohnung geschaffen wird.

Zwei Beispiele für teilweise zu befreiende Bauten:

1.) Bei einem Haus wird ein Stock aufgebaut. Der Altbestand (einschließlich Keller, jedoch ohne Berücksichtigung des Dachbodens, da dieser nicht ausgebaut ist) hat 6000 m^3 umbauten Raum. Das aufgebaute Stockwerk und die im Dachgeschoß eingebauten Mansardenwohnungen haben zusammen 1128 m^3 umbauten Raum.

Gesamter umbauter Raum .....7128 m^2.
Anteil des Aufbaues ..... 15.80 %
Anteil am Gesamtausmaß der
Befreiung (15.80 % v.90 %) ..... 14.23 %
Ausmaß der Befreiung ..... 14.23 %

2.) Bei einem Bauerngut wird ein Landarbeiterhaus gleich hinter der Scheune gebaut. Infolge des großen Flächenausmaßes käme infolge des Abschlages überhaupt nur eine Grundsteuerbefreiung von 20 % in Betracht. Der umbaute Raum aller Objekte (die Scheune, der Wagenschuppen, der Heuboden wurden, da ihr Flächenausmaß 100 m^2 übersteigt, nur mit der Hälfte der m^3-Anzahl des umbauten

Raumes berücksichtigt) beträgt 14.000 m^3 des umbauten Raumes des Landarbeiterwohnhauses (abzüglich des Kleintierstalles) 400 m^3.

Gesamter umbauter Raum	14.000 m^2
Anteil des Wohnhauses	2.9 %
Anteil am Gesamtausmaß der Befreiung (2.9 % v.20 %)	0.58 %
Ausmaß der Befreiung	0.58 %.

Bei einem großen Grundbesitz wirkt sich daher die Befreiung kaum aus.

Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten für die Novelle wurde der Entwurf auch dem Bundeskanzleramt (Verfassungsdienst) und dem Bundesministerium für Finanzen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt. Während das Bundeskanzleramt (Verfassungsdienst) keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen den Entwurf geltendgemacht hat, wurden in der durch Note des Bundesministeriums für Finanzen Zl.35.829-6/1953 vom 9. Mai 1953 übermittelten zusammenfassenden Stellungnahme seitens des Bundes gegen die im Entwurf vorgesehene Art der Berechnung des Befreiungsausmaßes für gänzlich zu befreiende Neubauten verfassungsrechtliche Bedenken geltendgemacht. Hinsichtlich der Berechnungsart des Befreiungsausmaßes bei teilweiser Befreiung (Verhältnis der Kubatur des Altbestandes zum Neubauteil) wurden keine Bedenken geäußert. In der genannten Note heißt es: "Die im neuerlichen Entwurf vorgesehene Berechnungsformel für die Ermittlung des Prozentausmaßes, um welches die Bemessungsgrundlage (= Grundsteuermeßbetrag) zu kürzen ist, ist mit einem grundsätzlichen Fehler behaftet, der dazu führen müßte, daß über den Rahmen des besonderen Bundesgrundsatzgesetzes vom 11. Juli 1951, BGBl.Nr.157, hinaus eine Steuerbefreiung zuerkannt würde. Damit aber würde der bezügliche Gesetzesbeschluß dem Einspruch der Bundesregierung ausgesetzt sein. Der Entwurf, der den Bauwert mit 85 - 90 % des Gesamtwertes des Grundstückes veranschlagt, trägt den maßgebenden Bestim-

mungen des Bewertungsrechtes, auf welchem das derzeitige Grundsteuersystem basiert, nicht oder nur unzulängliche Rechnung. Zunächst ist zu beachten, daß § 52, Abs.(2) des Bewertungsgesetzes zwingende Vorschriften über die Mindestbewertung enthält. Im übrigen darf nicht außeracht gelassen werden, daß die Durchführungsverordnung zum Bewertungsgesetz - eine im Deutschen Reichsgesetzblatt kundgemachte und mit Gesetzeskraft ausgestattete Rechtsverordnung - im § 7 den Gebäudewert (Wohnungswert) bei landwirtschaftlichen Betrieben mit nur 20 % , bei Weinbaubetrieben mit nur 15 % und bei forstwirtschaftlichen Betrieben sogar nur mit 5 % des Gesamtwertes des Betriebes festsetzt.

Ferner trägt der im Entwurf in Aussicht genommene Bauwert Fehlerquellen in sich, weil sich darin der überhohe Bauindex spiegelt, was zu einer ungerechtfertigten Ausweitung des Befreiungsausmaßes führen müßte. Es sollte darum ganz schlicht das Ausmaß der Kürzung der Bemessungsgrundlage (= des Grundsteuermeßbetrages) durch das Verhältnis bestimmt werden, in welchem der gemeine Wert der befreiungsfähigen Gebäude, bezw. Gebäudeteile zum gemeinen Wert des gesamten Steuergegenstandes, d.i. Grund und Bodeb einschließlich der Gebäude steht."

Dieser Auffassung vermag sich die n.ö.Landesregierung nicht anzuschließen. Das Bundesgrundsatzgesetz, BGBl.Nr.157, enthält ausdrücklich keine Bestimmung,welche die Länder hinsichtlich der Festlegung der Berechnungsart für die Ermittlung des Befreiungsausmaßes binden würde. Den im § 1 und Ziff.1 bis 3 angeführten Grundsatzbestimmungen (Festlegung der Bauten, für die eine Befreiung gewährt werden kann, Höchstausmaß der Befreiungsdauer, Wirksamwerden der Befreiung) trägt der Entwurf vollinhaltlich Rechnung. Es gehört aber zum Wesen eines Grundsatzgesetzes, daß der Landesgesetzgebung auch die freie Regelung aller Belange zukommt, für die das Grundsatzgesetz überhaupt keine Normen festlegt. Die Landesgesetzgebung ist daher nur insoweit beengt, als positive

Normen einer eigenen freien Regelung entgegenstehen. Diese Voraussetzung ist im gegenständlichen Falle nicht gegeben. Es könnte daher allenfalls nur in Erwägung gezogen werden, ob aus der Bestimmung im Einleitungssatz des § 1 des Grundsatzgesetzes, daß nämlich der Landesgesetzgebung nur die Ermächtigung erteilt wird, für Neu-,Zu-,Auf-,Um- und Einbauten zeitliche Grundsteuerbefreiung zu gewähren, indirekt abgeleitet werden kann, daß nur von dem auf das Gebäude entfallenden Anteil der Grundsteuer befreit werden kann und dadurch auch ausgesprochen sei, daß bei der Zerlegung der im Einheitswert ja einheitlich festgestellten Wertanteile, der auf das Gebäude entfallende Wertanteil nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes zu bemessen sei, weil diese Bewertung die Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer ist und daher auch die Grundlage für die Berechnung des auf das Gebäude allein entfallenden Anteiles der Grundsteuer zu bilden hätte.

Schon die erste These, daß das Grundsatzgesetz der Landesgesetzgebung nur die Möglichkeit gibt, lediglich von dem auf das Gebäude entfallenden Anteil der Grundsteuer zu befreien, läßt sich schwerlich begründen und zwar schon aus der Erwägung heraus, daß die Grundsteuer für das ganze Objekt einheitlich festgesetzt ist und auch das Grundsatzgesetz nur von einer "Befreiung von der Grundsteuer sowie von anderen Abgaben usw. ...." in keiner Stelle aber ausdrücklich von dem auf das Gebäude entfallenden Anteil der Grundsteuer spricht, der ja infolge der bereits mehrfach erwähnten einheitlichen Festsetzung gar nicht bestimmt wäre. Das ergibt sich auch schon aus dem Unterschied im System dieser Realsteuer gegenüber den Verhältnissen vor 1938. Damals gab es eine getrennte Grund- und Gebäudesteuer, weshalb die Verhältnisse völlig anders gelagert waren. Es darf daran erinnert werden, daß anläßlich der seinerzeitigen Verhandlungen über das Erste n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetz das Bundesministerium für Finanzen ursprünglich selbst dieser Auffassung gehuldigt hat. Erst später ist man aus fiskalischen Gründen von dieser Auffassung

abgerückt. Das ergibt sich auch klar aus der im Zusammenhang mit der Gesetzwerdung des Ersten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes an das Amt der n.ö. Landesregierung ergangenen Note des Bundesministeriums für Finanzen Zl.21.344-6/1949 vom 21. März 1949. Während nämlich bei der Beurteilung dieses Gesetzes, das eine vollständige Befreiung von der Grundsteuer vorsieht, sowie bei den vor der Erlassung dieses Gesetzes über denselben Gegenstand gepflogenen Besprechungen keinerlei Bedenken geäußert wurden, wurde durch die oberwähnte Note das Amt der n.ö. Landesregierung aufgefordert, durch Verordnung klarzustellen, daß die Befreiung nur für den auf das Gebäude entfallenden Teil der Grundsteuer gewährt wird. Die Rechtslage diesbezüglich ist aber die gleiche wie die hinsichtlich Grundsteuerbefreiung für Neubauten. Wenn daher die Landesgesetzgebung von ihrer Ermächtigung nur teilweise Gebrauch macht und nur von einem Teil der Grundsteuer befreit, hat sie auch das Recht, das Ausmaß dieser Einschränkung selbst zu bestimmen.

Das Recht der Landesgesetzgebung, eine gänzliche Grundsteuerbefreiung zu gewähren, ist zwar in diesem Zusammenhang nicht von aktueller Bedeutung, weil das Land ohnehin nur eine teilweise Befreiung eingeräumt hat. Sie ist aber für die Beurteilung des geltendgemachten Einspruchsgrundes von prinzipieller Bedeutung. Selbst wenn man diese Frage im Sinne des Bundesministeriums für Finanzen außer Streit stellen sollte, kann daraus noch lange nicht gefolgert werden, daß die Grundsteuererteilung nach den Grundsätzen des Bewertungsrechtes zu erfolgen hätte. Im Grundsatzgesetz ist vom Bewertungsgesetz oder anderen der Bewertung zugrundezulegenden Richtsätzen überhaupt keine Rede. Es können daher derartige Grundsätze nicht nachträglich hineininterpretiert werden; dies würde die Gesetzgebungskompetenz der Länder unzulässigerweise beschneiden. Abgesehen davon, hat sich der Bund in der bisherigen Praxis selbst nicht an die nunmehr durch das Bundesministerium für Finanzen vertretene Rechtsansicht gehalten; ansonsten hatte er fast alle bezüglichen Gesetzesbeschlüsse der Länder beeinspruchen müssen. In keinem dieser Gesetzesbeschlüsse ist davon die Rede, daß die Ermittlung des Befreiungsausmaßes die Bestimmungen des Bewertungsgesetzes zugrundezulegen sind. Es ist nur in

den meisten Fällen bestimmt, daß bei gänzlich zu befreienden Bauten das Ausmaß der Befreiung nach dem Wertverhältnis d. Gebäudes zum Wertverhältnis des genannten Grundstückes zu bestimmen ist. Dieses Wertverhältnis aber allein ist schon dadurch differenziert, daß einige Länder (so z.B. auch Wien) den Bauwert, andere hingegen wieder den gemeinen Wert (Verkehrswert) der Ermittlung des Gebäudewertes zugrunde legen. Das Bundesministerium für Finanzen empfiehlt nun in der erwähnten Note den gemeinen Wert zugrundezulegen. Auch das entspricht nicht in allen Fällen den Bewertungsvorschriften, weil beispielsweise § 33 der Durchführungsbestimmungen zum Reichsbewertungsgesetz (DRGB.I.,S.81) die Bewertung der Mietwohngrundstücke und gemischt genutzten Grundstücke grundsätzlich nach einem Vielfachen der Jahresrohmiete vorschreibt; nur dort, wo dies nicht möglich ist, ist der gemeine Wert heranzuziehen. Es würde daher auch die vom Bundesministerium für Finanzen empfohlene Lösung nur in einem Teil der Fälle den Bewertungsvorschriften entsprechen. Abgesehen davon ist dem Bundesministerium für Finanzen bekannt, daß auch bisher schon in keinem Falle die Bewertungsvorschriften zur Feststellung des Befreiungsausmaßes herangezogen wurden, sondern andere verschiedenste Bewertungsarten z.B. die Realschätzordnung; dies erhellt schon daraus, weil die n.ö.Gemeinden zumindest die Bestimmungen des Bewertungsgesetzes gar nicht kennen und auch nicht kennen können, weil ihnen die bezüglichen Vorschriften nicht zur Verfügung stehen.

Aber selbst wenn man alle diese Erwägungen außer Betracht läßt, muß darauf hingewiesen werden, daß zumindest bei teilweisen Befreiungen in keinem der bestehenden Landesgesetze die Berechnung des Befreiungsausmaßes auch nur irgendetwas mit dem Bewertungsgesetz gemein hat. Die verschiedenartigsten Grundsätze kommen hier zur Anwendung; das Verhältnis der nutzbaren Fläche, der Bauwert der alten Mauerbestandteile zum Bauwert der Neubauteile usw. mehr. Dadurch allein schon, daß die betreffenden Gesetzesbeschlüsse im Verfahren nach Art.98 B-VG nicht beansprucht wurden, hat der Bund das Recht der Länder zur freien Regelung dieser Frage bisher anerkannt.

Im übrigen hält auch der gegenständliche Entwurf an dem vom Bundesministerium für Finanzen selbst vorgeschlagenen Ver-

fahren, der Berechnung des Befreiungsausmaßes das Wertverhältnis zugrundezulegen prinzipiell fest. Die in weiterer Folge vorgeschriebenen Werte sind keine anderen als die, die sich durchschnittlich aus den bisher angefallenen Fällen tatsächlich ergeben haben. Da sich mitunter bei Zugrundelegung dieser Werte eine minimal höhere Befreiung ergeben könnte, als bei einer detaillierten Berechnung ist vollständig gerechtfertigt durch die Tatsache, daß dafür den Gemeinden eine umfangreiche Verwaltungsarbeit und den Parteien bedeutende Kosten erspart bleiben. Im übrigen wurde bereits eingangs eingehend dargelegt, daß gerade durch den Umstand, daß nunmehr der Bauwert an Stelle des Verkehrswertes der Berechnung des Befreiungsausmaßes zugrundegelegt wird, ein viel höheres Befreiungsausmaß als bisher ergeben würde, weil ja der Bauwert stets viel höher ist als der Verkehrswert, so daß damit eine Überbefreiung von vornherein praktisch ausgeschlossen ist. Gegen die Zugrundelegung des Bauwertes aber wurden bisher in keinem Falle von Seiten des Bundes Einwendungen gemacht. Es darf auch nicht übersehen werden, daß die umgekehrten Fälle zumindest gleich häufig sein werden, wodurch auch keine finanzielle Einbuße der Gemeinden eintritt. Auch für den Einzelnen fällt die Differenz kaum ins Gewicht, sie beträgt nur einige Schilling im Jahr. Gerade diese Sachlage aber läßt im Hinblick auf Art.18, Abs.(2) B-VG den vom Bundeskanzleramt vorgeschlagenen Weg, die Details im Verordnungs-oder Erlaßwege zu regeln, nicht zu. Die Eigenleistung der Siedler z.B. findet hiebei nun ebenfalls ihre gerechte und gleichwertige Anerkennung. Auf den Einwand der dadurch bedingten Anerkennung der derzeit überhöhten Baukosten wurde bereits eingangs eingegangen.

Schließlich aber erscheint es rechtspolitisch gefährlich, Verwaltungsbehörden durch das Gesetz Aufgaben zu übertragen, die sie nicht erfüllen können. Vielmehr müssen die gesetzgeberischen Maßnahmen auch auf die tatsächlich bestehenden Möglichkeiten abgestimmt sein. Diesem Grundsatz vor allem aber trägt die im Entwurf vorgesehene Neuregelung für die Berechnung des Befreiungsausmaßes Rechnung.

Die Festsetzung des für die Befreiung maßgebenden Prozentausmaßes hatte nach § 2, Abs.(3) in der bisherigen Fassung grundsätzlich durch den Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Nur in jenen Fällen, in denen ein Baubewilligungsbescheid bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits erlassen war, war ein besonderer Bescheid zu erlassen. Da jedoch im Zuge der Bauführung häufig Änderungen vorgenommen werden, die es erforderlich gemacht haben, das bereits errechnete Prozentausmaß wieder neu festzustellen, ist nunmehr vorgesehen, daß die Festsetzung des Prozentausmaßes nicht im Baubewilligungsbescheid, sondern durch einen besonderen Bescheid zu erfolgen hat. Der Bescheid ist auf Antrag des Anspruchsberechtigten vom Bürgermeister und in Städten mit eigenem Statut vom Magistrat zu erlassen. Bisher hatte die Baubehörde das Prozentausmaß der Befreiung festzusetzen. Soweit der Bürgermeister Baubehörde ist, ändert sich praktisch auch durch die neuvorgesehene Formulierung nichts. Soferne jedoch im Einzelfalle bisher die Baubehörde nicht der Bürgermeister, sondern eine andere Behörde war (vor allem bei Bauten des Landes und des Bundes) wird nun auch der Bürgermeister in diesen Fällen das Prozentausmaß für die Befreiung festzustellen haben. Das erscheint auch insofern als gerechtfertigt, als es sich bei der Grundsteuer ja um eine ausschließliche Gemeindesteuer handelt und es daher der Gemeinde überlassen bleiben muß, das Ausmaß der Befreiung festzusetzen. Dadurch aber werden auch jene bisherigen Zweifelsfälle ausgeschlossen, in denen die Erlassung einer Baubewilligung für die Aufführung von Bauten nicht erforderlich war.

Zu Ziffer 8 und 9.

Die unter Ziffer 8 und 9 vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen sind durch die vorgenannte Änderung des § 2, Abs.(3), bedingt.

Zu Ziffer 10 und 11.

Die vorgesehene Änderung ist durch den Wegfall der bisherigen Fallfristen bedingt. Wenn nunmehr die vorgesehenen Fristen für die Einbringung des Befreiungsantrages nicht eingehalten werden, tritt damit nicht der Verlust des Anspruches ein. Die Fristversäumnis hat jetzt nur mehr die Rechtsfolge, daß die Befreiung nicht mehr im Gesamtausmaße (20 Jahre) gewährt wird, sondern nur für einen Zeitraum, der entsprechend der Dauer der Fristversäumnis verkürzt ist.

Zu Ziffer 12 bis 14.

Die Änderung ist notwendig geworden, weil die Festsetzung des Prozentausmaßes nun nicht mehr durch die Baubehörde, sondern durch den Bürgermeister (Magistrat) zu erfolgen hat.

Die unter Ziff. 14 vorgesehene Fristverlängerung soll ermöglichen, daß bei bisheriger Fristversäumnis noch die volle 20-jährige Befreiung gewährt werden kann, wenn nunmehr der entsprechende Antrag bis 31. Dezember 1953 gestellt wird. Die näheren Übergangsbestimmungen enthält Artikel II.

Zu Ziffer 15.

Siehe Erläuterungen zu Ziffer 12 bis 14.

Zu Artikel II.

Artikel II trifft die näheren Übergangsbestimmungen. Insbesonders bestimmt der Abs.(1), daß in jenen Fällen, in denen wegen Fristversäumnis bisher noch nicht um Steuerbefreiung angesucht worden ist, die Steuerbefreiung in ungekürztem Ausmaß zu gewähren ist, allerdings erst ab dem 1. Jänner 1954, wenn der Befreiungsantrag nunmehr bis 31. Dezember 1953 beim Finanzamt eingebracht wird.

Abs.(2) befaßt sich mit den Fällen, in denen bereits ein Befreiungsantrag (allerdings verspätet) einge-

bracht worden ist. Solche Anträge gelten nunmehr als rechtzeitig eingebracht. Ihre Behandlung ist nach den Bestimmungen des Abs.(3) über Antrag des Befreiungswerbers durch die Finanzämter wieder aufzunehmen. Dadurch wird allen diesen Personen die Neueinbringung eines Befreiungsantrages erspart. Wenn in diesen Fällen bereits ein Bescheid über die Festsetzung des Prozentausmaßes vorliegt, hat es dabei sein Bewenden. Ist dies nicht der Fall, so ist der Prozentfestsetzungsbescheid bereits nach den neuen Vorschriften des § 2 durch den Bürgermeister nachträglich zu erlassen.

Die gleichen Vorschriften gelten für alle jene Fälle, sinngemäß, für die auf Grund der Änderung des bisherigen Wortlautes der § 1, Abs.(1), lit.a), nunmehr ebenfalls eine Grundsteuerbefreiung gewährt werden kann (siehe Erläuterungen zu Ziffer 1).

Die Landesregierung beehrt sich daher, auf Grund des in ihrer Sitzung vom - 2. Juni 1953 gefaßten Beschlusses den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

"1.) Der zuliegende Gesetzentwurf betreffend die Abänderung des Zweiten n.ö. Grundsteuerbefreiungsgesetzes vom 21. Dezember 1951, LGBl.Nr.15/1952, wird genehmigt.

2.) Die Landesregierung wird beauftragt, wegen Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses das Erforderliche zu veranlassen."

Wien, am - 2. Juni 1953

N.ö. Landesregierung:
S t i k a,
Landesrat.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung: