

Amt der NÖ Landesregierung

II/1-1157/172-89

Bearbeiter
Dr.Schilk

531 10
DW 2520

20. Feb. 1990

Betrifft

Zweites NÖ Grundsteuerbefreiungsgesetz 1990, Motivenbericht

Hoher Landtag !

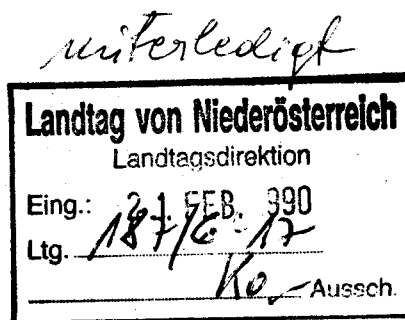
Zum Gesetzentwurf wird berichtet:

Allgemeiner Teil:

Das Zweite NÖ Grundsteuerbefreiungsgesetz 1977 stellt die Wieder-
verlautbarung eines aus dem Jahr 1951 stammenden Landesgesetzes
dar. Es enthält teilweise schwer verständliche Formulierungen so-
wie komplizierte Regelungen (z.B. im § 2 Abs.4 über die Erlassung
eines gesonderten Bescheides zur Festsetzung des Befreiungsaus-
maßes), die sowohl den Behörden als auch den Parteien die Rechts-
anwendung erschweren.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen vor allem legistische
und sprachliche Verbesserungen vorgenommen werden. Inhaltlich
soll sich gegenüber der derzeitigen Rechtslage (insbesondere beim
Befreiungsausmaß) grundsätzlich nichts wesentliches ändern.
Lediglich Klarstellungen (z.B. über das Einbeziehen von Nichtwohn-
räumen in die zu befreienden Gebäudeteile) und geringfügige Ände-
rungen (z.B. bei Superädifikaten und landwirtschaftlichen Wohn-
gebäuden) werden vorgenommen.

Die Regelung der zeitlichen Grundsteuerbefreiung wird dem Landes-
gesetzgeber insoweit überlassen, als nicht bundesgesetzliche Vor-
schriften entgegenstehen (§ 16 Abs.1 FAG 1989). Die Grundsteuer
ist eine ausschließliche Gemeindesteuer. Im Grundsteueraufkommen



für die Gemeinden werden sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Dem Land erwachsen dadurch keine Kosten.

Besonderer Teil:

Zu § 1

Eine Grundsteuerbefreiung soll nur bei Schaffung von neuem, zusätzlichen Wohnraum möglich sein. Der neue Wohnraum muß durch eine Bauführung geschaffen worden sein. Die Teilung einer Wohnung ohne Bauführung (z.B. im Zuge einer Untervermietung) soll keine Voraussetzung für die Gewährung einer Grundsteuerbefreiung darstellen. Bei einer solchen Bauführung kann es sich um einen

- Neubau (die Errichtung eines neuen Gebäudes auf einem unbebauten Grundstück),
- Zubau (die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter Richtung sowie die Errichtung eines neuen Gebäudes auf einem bereits bebauten Grundstück),
- Aufbau (die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in senkrechter Richtung),
- Umbau (die Niederreißung ganzer Geschoße eines Gebäudes und die Errichtung neuer Geschoße an deren Stelle) und
- Einbau (Bauführung innerhalb schon bestehender Gebäude, insbesondere den Ausbau von Keller- und Dachgeschoßen, Unterteilung einer Wohnung in zwei oder mehrere Wohnungen) handeln.

Die Vergrößerung einer bestehenden Wohnung, ohne daß eine zusätzliche Wohnung im Sinne des § 2 entsteht (z.B. Zubau lediglich eines Zimmers), stellt keinen Grund für die Gewährung einer Grundsteuerbefreiung dar. Bei einem Zubau, Aufbau, Umbau und Einbau muß mindestens eine zusätzliche Wohnung im Sinne des § 2 geschaffen werden, um in den Genuß der Steuerbefreiung zu

kommen. Die zusätzliche Wohnung muß den Anforderungen des § 2 entsprechen und zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedürfnisses dienen. Hierbei kommt es auf die effektive Benützung des Objektes ab dem Zeitpunkt mit welchem die Befreiung wirksam werden soll, an. (Erk. des VwGH vom 19.9.1986, 84/17/0155, bzw. 19.10.1987, 87/15/0048). Unter der effektiven Benützung einer Wohnung ist nur deren bestimmungsgemäße Nutzung zu verstehen. Darunter fallen nicht Verrichtungen, die lediglich im Hinblick auf die künftige, bestimmungsgemäße Nutzung veranlaßt werden wie z.B. die Montage von Einbaumöbeln (Erk. des VwGH 12.4.1973, 222/72).

Die Räume der Wohnung sollen in ihrer Gesamtheit überwiegend Wohnzwecken dienen. Wenn einzelne Räume einer Wohnung nicht Wohnzwecken, sondern überwiegend den im Absatz 4 lit.c angeführten Zwecken dienen (z.B. ein Raum einer Wohnung dient überwiegend als Geschäfts- oder Büroraum), so kann in diesem Fall keine gänzliche Befreiung, sondern lediglich eine teilweise Befreiung stattfinden.

Im Falle einer "gänzlichen" Befreiung gemäß Abs.2 wird die Befreiung nicht für die gesamte wirtschaftliche Einheit gewährt, sondern nur für das (die) Gebäude. Da die Grundsteuer entsprechend dem vom Finanzamt im Steuermeßbescheid herangezogenen Steuergegenstand einheitlich festgesetzt wird, muß zur Feststellung des tatsächlichen Befreiungsausmaßes (§ 3 Abs.2) eine Zerlegung der Grundsteuer für das Gebäude und die anderen Teile (z.B. Grund und Boden) erfolgen. Der Begriff "gänzliche" Befreiung bezieht sich aber nur auf den auf das (die) Gebäude entfallenden Teil der Grundsteuer.

Die teilweise Befreiung gemäß Abs.3 beinhaltet nur einen Teil jener Befreiung, die für das (die) Gebäude gewährt würde(n), wenn die Voraussetzungen für die gänzliche Befreiung gegeben wären. In diesem Fall wird der Einheitswertanteil des zeitlich grundsteuerbefreiten Gebäudes (Gebäudeteiles) dem gesamten Einheitswert der

wirtschaftlichen Einheit gegenübergestellt. Hierbei ist der umbaute Raum für das Befreiungsausmaß (§ 3 Abs.3) maßgeblich. Beispielsweise ist eine teilweise Befreiung dann zu gewähren, wenn die Befreiungsvoraussetzungen

- bei einem neugebauten Gebäude lediglich auf eine von mehreren Wohnungen oder
- bei mehreren neugebauten Gebäuden lediglich auf ein Gebäude zutreffen.

Die Anführung von weiteren Befreiungstatbeständen - nämlich für Bauführungen und Verbesserungen größeren Umfanges, die nach den Wohnbauförderungsgesetzen des Bundes gefördert wurden - erscheint aus folgenden Gründen nicht notwendig:

Die Wohnbauförderungsgesetze 1954 und 1968 haben jeweils eine Bestimmung enthalten, daß Bundesmittel nur solchen Ländern zugeteilt werden dürfen, in denen Bauführungen und Verbesserungen, die nach diesen Gesetzen gefördert werden, eine mindestens zwanzigjährige Grundsteuerbefreiung genießen. Daher wurden in das Zweite NÖ Grundsteuerbefreiungsgesetz 1977 diesbezügliche Befreiungsbestimmungen für wohnbaugeförderte Bauführungen und Verbesserungen größeren Umfanges aufgenommen. Die bestehenden Wohnbauförderungsgesetze sehen derartige Bestimmungen nicht mehr vor. Für die Betroffenen bedeutet das grundsätzlich keine Verschlechterung, als Bauführungen, die wohnbaugefördert werden, in der Regel auch alle Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen werden und Verbesserungen (Sanierungsmaßnahmen) nach dem WSG auch auf Grund der derzeitigen Rechtslage keinen Grundsteuerbefreiungstatbestand bilden. Überdies ist die Landesgesetzgebung auf Grund des Bundesgesetzes vom 11. Juli 1957, BGBl.Nr.157 nur ermächtigt, für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten (und nicht für Wohnhausverbesserungen) Bestimmungen über eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer zu erlassen.

Zu § 2

Um eine eventuell nach dem allgemeinen Sprachgebrauch mißverständliche Bedeutung von Begriffen auszuschließen, sollen eigene Definitionen in das Gesetz aufgenommen werden.

Der Definition einer Wohnung kommt besondere Bedeutung zu, weil nur die Schaffung einer neuen bzw. einer (gegenüber der Anzahl der bestehenden Altwohnungen) zusätzlichen Wohnung, die den im § 2 genannten Voraussetzungen entspricht, steuerbegünstigt ist.

Der in sich geschlossene Raumverband muß

- o in seiner Gesamtheit überwiegend Wohnzwecken dienen
- o das ganze Jahr bewohnbar (also auch entsprechend heizbar) sein,
- o eine Nutzfläche von höchstens 200 m² aufweisen und
- o mindestens aus einer Küche (Kochnische), einem Zimmer, Vorraum, Klosett und Bad bestehen.

Wenn ein Wohnhaus z.B. über zwei Küchen, zwei Zimmer, zwei WC und zwei Badezimmer verfügt, die Räume in der Natur aber eine Einheit darstellen, liegt lediglich eine einzige Wohneinheit vor (vgl. Erk. des VwGH 19.9.1986, 84/17/0155) und kann nur dann, wenn die Nutzfläche 200 m² nicht übersteigt und die übrigen Voraussetzungen zutreffen, eine Befreiung gewährt werden.

Wenn ein Wohnhaus z.B. lediglich über eine Wohnung im Sinne des § 2 verfügt, einzelne Räume dieser Wohnung aber überwiegend gewerblichen Zwecken dienen, kann - sofern sonst alle Befreiungsvoraussetzungen gegeben sind - nur eine teilweise Befreiung gewährt werden (vgl. § 1 Abs.4 lit.c).

Zu § 3

Für die Besteuerung des Grundbesitzes ist der Einheitswert maßgebend, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 für den Steuergegenstand festgestellt worden ist. Als Steuergegenstand kommen in Betracht (gemäß § 1 Abs.2 des Grundsteuergesetzes 1955):

1. die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe,
2. die Grundstücke.

Bewertungsgegenstand ist die "wirtschaftliche Einheit" gemäß § 2 des Bewertungsgesetzes 1955.

Im Grundsteuergesetz 1955 (§ 18) ist ferner die Festsetzung der Grundsteuer auf Grund von Meßbeträgen, welche durch Anwendung der Steuermeßzahl auf den Einheitswert zu ermitteln sind, angeordnet. Das Finanzamt hat gemäß § 194 Abs.1 BAO durch Meßbescheid den Steuermeßbetrag festzusetzen. Die Steuermeßbescheide werden von den Finanzämtern unabhängig von etwaigen zeitlichen Grundsteuerbefreiungen so ausgefertigt, als ob es diese Befreiung nicht gäbe. Im Stadium der Ermittlung des Steuermeßbetrages besteht also keine Möglichkeit der Anwendung zeitlicher Grundsteuerbefreiungsbestimmungen.

Selbst beim Befreiungstatbestand des § 1 Abs.2 erstreckt sich die Grundsteuerbefreiung grundsätzlich nicht auf die gesamte wirtschaftliche Einheit, sondern nur auf das "Wohnhaus", während andere Teile hingegen (z.B. Grund und Boden) grundsteuerpflichtig gelassen werden sollen.

Nach der vorliegenden Berechnungsmethode für die Grundsteuerbefreiung kommt es auf das Verhältnis zwischen dem Bauwert des zeitlich grundsteuerbefreiten Gebäudes (Gebäudeteiles) zum gesamten Einheitswert der wirtschaftlichen Einheit an.

Das heißt, daß der Anteil des Bauwertes des(r) zu befreienden Gebäudes (Gebäude) zum Gesamtwert (Einheitswert) des Steuergegenstandes für das Befreiungsausmaß maßgeblich ist. Je größer die Fläche der zum Steuergegenstand gehörigen Grundstücke, auf denen sich das (die) zu befreiende(n) Gebäude befindet (befinden), desto größer ist der Gesamtwert des Steuergegenstandes (der wirtschaftlichen Einheit) und desto kleiner ist das Befreiungsausmaß.

Wenn in den Einheitswert ein Grundbesitz nicht einbezogen wurde, soll eine gänzliche (100 %ige) Befreiung gewährt werden. In diesen Fällen ist eine Verminderung des Prozentausmaßes deswegen nicht erforderlich, weil zum Steuergegenstand kein Grund und Boden gehört. Das ist der Fall z.B. bei einem Gebäude auf fremden Grund und Boden oder bei einem Wohngebäude, das zu einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Weinbaubetrieb gehört und mit einem den Betrag von S 30.000,-- übersteigenden Teil des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück bewertet wurde (§ 33 des Bewertungsgesetzes 1955). Da in dem den Betrag von S 30.000,-- übersteigenden Teil des Wohnungswertes lediglich ein Gebäudewert und kein Bodenwert enthalten ist, erscheint es gerechtfertigt, das Befreiungsausmaß wie bei einem Superädifikat (bei dem gleichfalls kein Bodenwert berücksichtigt ist) festzusetzen. In diesem Fall soll sich die Grundsteuerbefreiung lediglich auf diesen übersteigenden Teil des Wohnungswertes, der in den Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheiden gesondert anzugeben ist, beziehen.

Das Ausmaß der Befreiung gemäß Abs.3 entspricht grundsätzlich jenem des § 2 Abs.2 des geltenden Zweiten NÖ Grundsteuergesetzes 1977. Diese (teilweise) Befreiung beinhaltet nur einen Teil jener Befreiung, die für das Wohnhaus gewährt würde, wenn die Voraussetzungen für eine gänzliche Befreiung gegeben wären.

Zu § 4,5 und 6

Diese Bestimmungen entsprechen grundsätzlich den §§ 3 bis 6 des geltenden Zweiten NÖ Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1977. Die Erlassung eines gesonderten Bescheides über das für die Befreiung maßgebende Prozentausmaß - wie es die geltende Gesetzeslage vorsieht - erscheint nicht erforderlich. Deshalb soll von solchen Bestimmungen Abstand genommen.

Den Bescheiden nach diesem Gesetz soll eine dingliche Wirkung zukommen, das heißt sie sollen auch gegenüber einem Rechtsnachfolger gelten. Ändern sich im Falle einer Rechtsnachfolge allerdings die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung (z.B. weil der Rechtsnachfolger die Wohnung zum Teil betrieblich nutzt) oder fallen diese Voraussetzungen zur Gänze weg (z.B. weil der Rechtsnachfolger die Wohnung leerstehen läßt) so soll gemäß § 4 Abs.3 bis 5 vorgegangen werden.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf eines Zweiten NÖ Grundsteuerbefreiungsgesetzes der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung
H ö g e r
Landeshauptmannstellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

