

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion
Eing.: 16.12.2021
Ltg.-1888/E-1/17-2021
B-Ausschuss

RECHTSANWALT Em.
Dr. MARTIN PROHASKA
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN
MEDIATOR

An den
Landtag des Landes NÖ
Landhaus Boulevard 1
3109 St. Pölten

1140 WIEN
HADIKGASSE 104

TELEFON 587 74 75
Handy 0664 735 65 650
E-MAIL anwalt@prohaska.at

Wien, am 15.12.2021

Betrifft: Aufschließungskosten/Ergänzungsabgabe

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne seit 35 Jahren in Eichgraben, Martinstraße 4. Auf diesem Grundstück befinden sich zwei Häuser, die Größe des Baulandes dieses Grundstückes beträgt ca. 3.500 m².

Wenn ich nun eine Teilung des Grundstückes vornehmen möchte, um meinen Kindern die beiden Häuser zu übergeben, hätte ich gemäß § 39 NÖ BO 2014 Aufschließungskosten / eine Ergänzungsabgabe in Höhe von € 34.000,-- zu bezahlen, ab 01.01.2022 wegen einer entsprechenden Erhöhung des Hebesatzes sogar ca. € 40.000,--.

Es würde aber nichts gebaut, es fallen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten an.

Ich habe durchaus Verständnis dafür, dass wenn auf einem Grundstück etwas gebaut wird, der Gemeinde entsprechende Kosten anfallen und diese daher durch die entsprechenden Aufschließungskosten abzudecken sind. Dies ist bei mir aber nicht der Fall, es würde nichts Neues gebaut, es ist lediglich ein Strich für die Teilung am Grundstücksplan zu machen.

Dafür € 40.000,--? Das halte ich nicht für gerechtfertigt, daher schlage ich eine Änderung der Bestimmung des § 39 dahingehend vor, dass eine Ergänzungsabgabe erst dann vorgeschrieben wird, wenn ein Bauansuchen gestellt wird oder eine Baubewilligung erteilt wird.

Ich kann mir sehr schwer vorstellen, dass der Landesgesetzgeber in meinem Fall gewollt hat – ohne das ich eine Gegenleistung bekomme –, dass eine Ergänzungsabgabe von € 40.000,-- von mir zu leisten wäre.

Ich halte diese Bestimmung auch für nicht verfassungskonform, eine sachliche Rechtfertigung für eine derart hohe Gebühr (für einen Strich am Plan) gibt es nicht.

In anderen Bundesländern wird dies anders gehandhabt, in Wien zum Beispiel werden überhaupt keine Aufschließungs- oder Ergänzungsabgaben vorgeschrieben. In anderen Bundesländern fallen Aufschließungsabgaben erst mit Bauansuchen oder Baubewilligung oder auch erst nach Kollaudierung an.

Vor ca. 15 Jahren wurde die damalige Erbschafts- und Schenkungssteuer erfreulicherweise abgeschafft. Der vorliegende § 39 der NÖ BO 2014 bedeutet für mich die Wiedereinführung einer Erbschafts-/Schenkungssteuer durch die Hintertür, noch dazu aber in einem viel größerem Ausmaß. Vor 15 Jahren oder davor hätte die Erbschafts- und Schenkungssteuer für die Übergabe der Liegenschaft an meine Kinder wahrscheinlich nur einen Bruchteil der € 40.000,-- betragen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie dies alles bedenken und das Gesetz entsprechend ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Prohaska