

# Die Grundbuchseintragungsgebühr bei Liegenschaftstransaktionen - Eine verfassungsrechtliche und unionsrechtliche Beurteilung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Univ.-Prof. Dr. Konrad Lachmayer (SFU)

Mag. Dr. Piotr Pyka

00607424

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. DR. PIOTR PYKA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE GRUNDBUCHSEINTRAGUNGSGEBÜHR BEI LIEGENSCHAFTSTRANSAKTIONEN - EINE VERFASSUNGSRECHTLICHE UND UNIONSRECHTLICHE BEURTEILUNG", 102 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 21.02.2023

---

Unterschrift

*Dem Rechtsstaat.*

## Kurzfassung

Die Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch beträgt 1,1 % des Wertes des einzutragenden Rechtes (TP 9 lit b Z 1 GGG). Sie steigt linear und unbegrenzt mit dem Wert der Immobilie, sodass sich deren Höhe seit 2010 – gleichauf mit den Immobilienpreisen – verdoppelte. Damit gehört die Grundbuchseintragungsgebühr zu den wesentlichen Nebenkosten einer Immobilientransaktion und hat Einfluss auf die Leistbarkeit von Immobilien, deren Quadratmeterpreis in Österreich im europäischen Spitzenfeld liegt. Die Grundbuchseintragungsgebühr ist eine echte „*Gebühr*“, dh sie wird für eine konkrete Amtshandlung (Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch) erhoben. Der Aufwand für diese Amtshandlung ist jedoch gering, weil sie weitgehend automationsunterstützt erfolgt. Die Höhe der Grundbuchseintragungsgebühr übersteigt damit bei Weitem die Kosten der zugrunde liegenden Amtshandlung und ist exzessiv. Mit Einnahmen aus der Grundbuchseintragungsgebühr werden zweckwidrig andere Bereiche des Justizsystems (insb der Strafvollzug) querfinanziert. Die Grundbuchseintragungsgebühr stellt de facto eine unzulässige Doppelbesteuerung dar und ist gleichheitswidrig (Verletzung des Kostendeckungsprinzips sowie des Sachlichkeitsgebotes). Sie verstößt auch gegen das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums und auf Zugang zum Gericht. Daraus ergibt sich die klare Verfassungswidrigkeit der Grundbuchseintragungsgebühr. Interessant dabei ist, dass Eintragungen in das Grundbuch zum Zeitpunkt der Einführung der „*Immobiliengebühr*“ (Vorläuferin der GrEST) im Jahr 1850 ausdrücklich gebührenfrei waren, sodass die Doppelbelastung des Grunderwerbs vermieden werden konnte. Dies änderte sich erst im Jahr 1938 mit der Einführung der Grundbuchseintragungsgebühr. Die derzeitige Rechtslage ist daher viel ungünstiger als im Jahr 1850. Die Grundbuchseintragungsgebühr ist aber auch unionsrechtswidrig, weil sie einen abschreckenden Charakter hat und damit sie eine ungerechtfertigte Beschränkung der Kapitalverkehrs- sowie der Personenverkehrsfreiheit bewirkt. Aus diesen Gründen ist eine drastische Senkung bzw eine Pauschalierung der Grundbuchseintragungsgebühr (in einer der Firmenbucheintragungsgebühr ähnlichen Höhe) dringend geboten. Gegen eine derartige Pauschalierung bestehen keine verfassungsgesetzlichen bzw unionsrechtlichen Bedenken, sofern die Ermittlung der Pauschale unter Berücksichtigung des tatsächlichen Kostenaufwands erfolgt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ziele der Masterarbeit .....	4
1.2 Forschungsfragen .....	5
1.3 Methodik .....	5
1.4 Struktur der Masterarbeit .....	6
<b>2. Das Wesen und die Systematik der Grundbuchseintragungsgebühr .....</b>	<b>8</b>
2.1 Ist die Grundbuchseintragungsgebühr eine echte „Gebühr“? .....	8
2.1.1 Finanzwissenschaft.....	9
2.1.2 Verfassungsrecht .....	9
2.1.3 Einfaches Gesetzesrecht.....	11
2.2 Grundbuchseintragungsgebühr im System der Steuern und Gebühren bei Liegenschaftstransaktionen .....	14
2.2.1 Die Grunderwerbsteuer (GrESt).....	19
2.2.2 Die Gerichtsgebühren laut Gerichtsgebührengesetz (GGG).....	23
2.2.3 Pauschale Eingabengebühr nach TP 9 lit a GGG.....	27
2.2.4 Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG.....	29
2.2.5 Rechtsprechung des VwGH .....	35
2.3 Gerichtsgebühren und die Finanzierung nationaler Justizsysteme .....	37
<b>3. Verfassungsrechtliche Beurteilung .....</b>	<b>42</b>
3.1 Rechtsprechung des VfGH.....	44
3.2 Literatur.....	48
3.3 Art 7 B-VG (Gleichheitssatz).....	54
3.3.1 Verletzung des Äquivalenzprinzips (Kostendeckungsprinzips) .....	54
3.3.2 Unsachliche Doppelbesteuerung bei Berücksichtigung der Nutzenäquivalenz .....	59
3.3.3 Verletzung des Prinzips der Kostenwahrheit und der Verwaltungsökonomie .....	62
3.3.4 Verletzung des Sachlichkeitsgebots .....	63
3.3.5 Ergebnis: Gleichheitswidrigkeit der Grundbuchseintragungsgebühr .....	67
3.4 Art 5 StGG, Art 1, 1 ZP EMRK (Unversehrtheit des Eigentums).....	68
3.5 Art 6 EMRK (Zugang zum Gericht) .....	70
<b>4. Unionsrechtliche Beurteilung .....</b>	<b>74</b>
4.1 Rechtsprechung des EuGH.....	75
4.2 Rechtsprechung des VwGH .....	78
4.3 Literatur .....	82
4.4 Kapitalverkehrsfreiheit.....	82
4.5 Personenverkehrsfreiheit .....	85
4.5.1 Arbeitnehmerfreizügigkeit .....	85
4.5.2 Niederlassungsfreiheit .....	87
<b>5. Schlussfolgerungen und Ausblick .....</b>	<b>90</b>
Literaturverzeichnis.....	92
Abkürzungsverzeichnis .....	96
Abbildungsverzeichnis .....	97

## 1. Einleitung

1 Immobilien und Steuern hängen untrennbar zusammen. Jede Liegenschaftstransaktion ist zwangsweise mit Steuern und Gebühren verbunden. Allen voran handelt es sich dabei um die Grunderwerbsteuer iHv 3,5 % des Werts der Gegenleistung (dh idR des Kaufpreises) sowie um die Grundbuchseintragungsgebühr iHv 1,1 % des Werts des einzutragenden Rechtes.<sup>1</sup>

2 Eine gesetzliche Deckelung der Grunderwerbsteuer bzw der Grundbuchseintragungsgebühr existiert nicht.

3 Steigen die Immobilienpreise, so bedeutet dies daher automatisch eine dementsprechenden *lineare* und *unbegrenzt* im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) Erhöhung der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr.

4 Laut dem von der Statistik Austria seit 2010 herausgegebenen Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI), in dem die Preisentwicklung für Wohnimmobilien, bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, abgebildet sind, stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen im ersten Quartal 2022 um 214,16 % im Verhältnis zum ersten Quartal 2010 (Basisjahr) an<sup>2</sup>:

---

<sup>1</sup> Wird eine Liegenschaftstransaktion auch fremdfinanziert und die Fremdfinanzierung daher hypothekarisch besichert, so ist für die Pfandrechteeintragung eine Grundbuchseintragungsgebühr von 1,2% vom Höchstbetrag des eingetragenen Pfandrechts einschließlich der Nebengebührensicherstellung zu entrichten (TP 9 lit b Z 4 iVm § 26 Abs 5 GGG).

<sup>2</sup> statistik.at, Häuserpreisindex und OOH PI [<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi>; Zugriff am 4.8.2022].

## – Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



Abbildung 1: Entwicklung des HPI 2010 - 2022.  
Quelle: Statistik Austria (erstellt am 23.6.2022).

5 Allein im Jahr 2021 stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen um 12,3 % im Verhältnis zum Jahr 2020 an. Es handelte sich dabei um den *stärksten Preisanstieg* seit Beginn des Häuser- und Wohnungsindex (HPI) der Statistik Austria im Jahr 2010, der deutlich über den Werten der Vorjahre (7,7 % in 2020, 5,8 % in 2019) bzw über dem durchschnittlichen jährlichen Preisanstieg (seit 2010) von 6,5 % lag.<sup>3</sup>

6 Während die Belastung durch die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühr – wie oben erwähnt – *linear* zu den Immobilienpreisen um ca 214,16 % seit 2010 anstieg und sich seit 2010 somit *verdoppelte*, wurden andere

<sup>3</sup> Statistik Austria, Wohnen 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2022) 14.

Bundesgebühren – mit Ausnahme jener betreffend die Verleihung der österr Staatsbürgerschaft<sup>4</sup> – seit 2011 *gar nicht* angehoben.<sup>5</sup>

7 Diese bereits auf den ersten Blick erkennbare Diskrepanz zwischen dem Modell der linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigenden Grundbuchseintragungsgebühr einerseits und anderen Gebühren andererseits wirft die Frage auf, ob das Modell der Grundbuchseintragungsgebühren *verfassungskonform* ist.

8 Im Dezember 2017 erschien in der Tageszeitung *Die Presse* ein Artikel, in dem vom Wunsch der österr Notare an die kommende Regierung nach Senkung der Grundbuchseintragungsgebühren berichtet wurde. Nach Ansicht der Notare stünden die *linear* und *unbegrenzt* mit dem Wert der Immobilie steigenden Grundbuchseintragungsgebühren oft in *keinem Verhältnis zu den Leistungen des Gerichts*. Senkung bzw Deckelung der Grundbuchseintragungsgebühren würde darüber hinaus zur finanziellen Entlastung von Bürgern und Unternehmern beitragen.<sup>6</sup>

9 In diesem Zusammenhang wurden auch die beim Richtertag 2017 geäußerten Bedenken der (ehemaligen) österr RichterIn am EuGH, *Dr. Maria Berger*, gegen die Unionsrechtskonformität der Grundbuchseintragungsgebühren dargestellt. *Berger* begründete ihre Bedenken damit, die Grundbuchseintragung würde *unabhängig von der Komplexität* des Falles 1,1 % des Werts der Immobilie betragen, sodass darin ein *Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit* liegen könnte, weil einer Abgabe nach der Rsp des EuGH nur dann Gebührencharakter zukomme, wenn sie allein auf der Grundlage der Kosten der betreffenden Förmlichkeiten berechnet wird.<sup>7</sup> Genau dies treffe auf die Grundbuchseintragungsgebühr aber *nicht* zu.

---

<sup>4</sup> Diese Gebühren wurden mit der GebG-ValV 2018, BGBl II 2018/140 (In-Kraft-Treten am 1.7.2018) sehr wohl valorisiert.

<sup>5</sup> bmf.gv.at, Kogler/Brunner: Staat zieht die Gebührenbremse – Bundesgebühren werden auch 2022 nicht angehoben  
[<https://www.bmf.gv.at/presse/pressemeldungen/2022/Juli/Gebuehrenbremse.html>; Zugriff am 4.8.2022].

<sup>6</sup> *Kommenda*, Grundbuchsgebühr könnte vor EU-Höchstgericht fallen  
[<https://www.diepresse.com/5331398/grundbuchsgebuehr-koennte-vor-eu-hoechstgericht-fallen>; Zugriff am 2.8.2022]

<sup>7</sup> *Berger*, Organisation und Verfahren der ordentlichen Gerichtsbarkeit im Lichte der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union (2013) 216.

10 *Berger* wundere sich daher, warum die Grundbuchsgebühren noch nicht vor dem  
EuGH in Luxemburg thematisiert worden seien – so *Die Presse*.<sup>8</sup>

11 Aus diesem Aufruf *Bergers* entstand auch die Motivation, die gegenständliche  
Masterarbeit zu verfassen und die *Unionsrechtskonformität* der  
Grundbucheintragungsgebühr zu untersuchen.

12 Zu guter Letzt ist das Modell der linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der  
Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigenden  
Grundbucheintragungsgebühr auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung des  
Regierungsprogramms 2020 – 2024 problematisch, die die Schaffung von *leistbarem*  
Wohnraum und die *Erleichterung* der Bildung von Eigentum vorsieht.<sup>9</sup>

13 Dementsprechend wird in politischen Kreisen auch der Entfall der  
Grundbucheintragungsgebühr (sowie teilweiser Entfall der Grunderwerbsteuer)  
gefordert.<sup>10</sup>

14 Diese Problematik ist tatsächlich dringender denn je, zumal laut dem aktuellen  
„*Property Index 2022*“ von *Deloitte* der Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen in  
Österreich 2021 mit € 4.782 im europäischen Vergleich im absoluten Spitzenfeld lag  
und sogar Deutschland (€ 4.600) und Frankreich (€ 4.639) übertraf. Das  
Wohnungseigentum in Österreich sei „*mittlerweile ein Luxusgut*“, so *Gabriele Etzl*  
von *Deloitte*.<sup>11</sup>

## 1.1 Ziele der Masterarbeit

15 Ziel der Masterthese ist die *Beurteilung der Rechtskonformität* der  
Grundbucheintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG bei Immobilientransaktionen

---

<sup>8</sup> *Kommenda*, Grundbuchsgebühr könnte vor EU-Höchstgericht fallen  
[<https://www.diepresse.com/5331398/grundbuchsgebuehr-koennte-vor-eu-hoechstgericht-fallen>;  
Zugriff am 2.8.2022]

<sup>9</sup> *Bundeskanzleramt Österreich*, Regierungsprogramm 2020 - 2024 (2020) 32.

<sup>10</sup> *Die Presse* 29.6.2022, ÖVP: Steuer auf Immobilienkauf streichen  
[<https://www.diepresse.com/6159115/oevp-steuer-auf-immobilienkauf-streichen?from=rss>;  
Zugriff am 18.9.2022].

<sup>11</sup> *Die Presse* 10.8.2022, Wohn-Eigentum ist in Österreich „mittlerweile ein Luxusgut“  
[<https://www.diepresse.com/6175791/wohn-eigentum-ist-in-oesterreich-mittlerweile-ein-luxusgut?from=rss>;  
Zugriff am 18.9.2022].

im Hinblick auf Vorschriften des österreichischen *Verfassungsrechts* sowie des *Unionsrechts*.

16 Im Zusammenhang mit dem politisch diskutierten Entfall der Grundbuchseintragungsgebühr soll die vorliegende Masterarbeit auch dazu beitragen, die *rechtspolitische* Entscheidung zur zukünftigen Ausgestaltung der Grundbuchseintragungsgebühr zu treffen.

## 1.2 Forschungsfragen

17 Die im Zuge der vorliegenden Masterarbeit zu untersuchenden Forschungsfragen lauten wie folgt:

- 1) Ist die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG verfassungskonform?
- 2) Ist die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG unionsrechtskonform?

## 1.3 Methodik

18 Die methodische Vorgehensweise setzt in der vorliegenden Arbeit bei der Grundlagenforschung an. Dabei wurde zunächst die historische Entwicklung der Grundbuchseintragungsgebühr und deren Zusammenhang zur Grunderwerbsteuer anhand von *Literatur* und *Gesetzesmaterialien* bis in das Jahr 1850 nachverfolgt und analysiert. Dabei wurden – insb bei der Erörterung des Gebührenbegriffs – verschiedene *Interpretationsmethoden* eingesetzt, zumal gerade am Beispiel von Gebühren ersichtlich ist, dass die Ergebnisse der Wortinterpretation von jenen der systematisch-teleologischen Interpretation stark abweichen können.<sup>12</sup> Diese Grundlagenforschung dient der nachvollziehbaren Darstellung der Systematik der Grundbuchseintragungsgebühr, der insb bei der verfassungsrechtlichen Beurteilung eine wichtige Rolle zukommt.

---

<sup>12</sup> So stellen Rechtsgeschäftsgebühren nach GebG etwa – trotz deren Bezeichnung – *Steuern* dar, während es sich bei den Gerichtsgebühren nach GGG um „*echte*“ *Gebühren* handelt.

19 Die Rolle der Grundbuchseintragungsgebühr - sowie der Gerichtsgebühren allgemein – bei der Finanzierung des Justizsystems in Österreich wurde (im internationalen Vergleich) anhand der *CEPEJ-Berichte* der letzten 15 Jahre (2008 – 2022) detailliert erörtert.

20 Es wurde eine ausführliche *Literaturanalyse* durchgeführt, zumal zur gegenständlichen Problematik in den letzten 10 Jahren besonders viele Publikationen veröffentlicht wurden. Dabei wurde bewusst darauf geachtet, *auch konträre Literaturmeinungen* aufzuzeigen und zu den in der Literatur dargestellten Ansichten inhaltlich Stellung zu beziehen.

21 Grundlegend ausgewertet und kritisch hinterfragt wurde die umfangreiche *Rsp* des VwGH und VfGH zum Wesen und zur Systematik von Gerichtsgebühren, darunter insb der Grundbuchseintragungsgebühr. Dabei war auch die Darstellung der Abgrenzung von Gebühren zu anderen Abgabenarten, insb zu Steuern, von Bedeutung, um das Verständnis für die Rolle und Zielsetzung der Grundbuchseintragungsgebühr zu veranschaulichen.

22 Im Zuge der unionsrechtlichen Beurteilung wurde die *Judikatur* des EuGH, aber auch jene des VwGH, analysiert und kritisch beleuchtet. Bei der Prüfung der Konformität der Grundbuchseintragungsgebühr mit den Grundfreiheiten der EU wurde ein besonders Augenmerk auf ein übersichtliches und nachvollziehbares Prüfungsschema gelegt, wobei auch diesbezüglich auf die anerkannte und vor allem *aktuelle* unionsrechtliche *Literatur* zurückgegriffen wurde.

23 Zu guter Letzt wurde zur Untermauerung der rechtspolitischen Anregungen auch die einschlägige mediale Berichterstattung der letzten Monate berücksichtigt.

#### 1.4 Struktur der Masterarbeit

24 Nach dem einleitenden Kapitel 1. werden im Kapitel 2. die Begriffe „*Abgaben*“, „*Steuern*“, „*Beiträge*“ und „*Gebühren*“ erläutert sowie die unterschiedliche Gestaltung der Finanzierung der Justizsysteme aus Gerichtsgebühren im internationalen Vergleich dargestellt sowie die Steuern und Gebühren bei Liegenschaftstransaktionen sowie die Funktion und Ausgestaltung der in dieses System eingebetteten

Grundbuchseintragungsgebühr beschrieben. Dabei wurde auch die historische Entwicklung des Modells der Grundbuchseintragungsgebühr unter Rückgriff auf die einschlägigen Gesetzesmaterialien berücksichtigt. Das Kapitel 2. soll damit der vollständigen systematischen Darstellung des Modells der Grundbuchseintragungsgebühr im System von Steuern und Gebühren bei Liegenschaftstransaktionen in Österreich dienen.

- 25 Im Kapitel 3. wird die Prüfung der Verfassungskonformität der Grundbuchseintragungsgebühr vorgenommen. Dabei steht die Analyse der Rechtsprechung des VfGH sowie des VwGH sowie die einschlägige Literaturanalyse im Vordergrund.
- 26 Im Kapitel 4. wird die Frage beantwortet, ob das System der Grundbuchseintragungsgebühr mit dem Recht der Europäischen Union im Einklang steht. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Rechtsprechung des EuGH sowie Literatur eingegangen.
- 27 Im abschließenden Kapitel 5. wird die zusammenfassende Beantwortung der drei Forschungsfragen sowie der Ausblick betreffend die Ausgestaltung des Modells der Grundbuchseintragungsgebühr dargestellt.

## 2. Das Wesen und die Systematik der Grundbucheintragungsgebühr

28 Liegenschaftstransaktionen sind in Österreich mit verschiedenen Steuern und  
Gebühren belastet. Zu den zentralen Abgaben idZ zählen die Grunderwerbsteuer  
(GrESt) und die Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch  
iHv 1,1 % des Wertes des Rechts (idR des Kaufpreises) gem TP 9 lit b Z 1 GGG  
(Grundbucheintragungsgebühr).

29 Der Abgrenzung zwischen Steuern und Gebühren kommt große Relevanz zu, weil  
Gebühren – anders als Steuern – eine *direkte Gegenleistung* des Staates  
gegenübersteht, sodass deren Höhe äquivalent zu dem mit dieser Gegenleistung  
verbundenen Aufwand sein muss (Äquivalenzprinzip).

30 In der Praxis ist die Einstufung einer Abgabe als Steuer oder Gebühr schwierig, weil  
die österr Rechtsordnung keine Legaldefinition dieser Abgabenarten kennt und es  
durchaus Abgaben gibt, die zwar „*Gebühren*“ genannt werden, inhaltlich aber *Steuern*  
darstellen (zB Rechtsgeschäftsgebühren nach dem GebG).<sup>13</sup>

31 Die Begriffe „*Abgaben*“, „*Steuern*“ und „*Gebühren*“ werden auch in der Rsp  
uneinheitlich verwendet.

32 Es ist daher wichtig, vorerst zu überprüfen, ob es sich bei der  
Grundbucheintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG tatsächlich um eine echte  
„*Gebühr*“ handelt (Kapitel 2.1.). Anschließend ist die Grundbucheintragungsgebühr  
im System der Steuern und Gebühren bei Liegenschaftstransaktionen darzustellen und  
systematisch zuzuordnen (Kapitel 2.2.). Zu guter Letzt ist auch notwendig, die Rolle  
der Gerichtsgebühren (und dabei insb der Grundbucheintragungsgebühr) bei der  
Finanzierung des österr Justizsystems zu analysieren und diesbezüglich einen  
internationalen Vergleich anzustellen (Kapitel 2.3.).

### 2.1 Ist die Grundbucheintragungsgebühr eine echte „*Gebühr*“?

33 Während die Finanzwissenschaft eine ganz klare Trennlinie zwischen Steuern,  
Gebühren und Beiträgen zieht, fehlt diese klare Abgrenzung in der österr

---

<sup>13</sup> *Kirchmayr* in Doralt/Ruppe, Steuerrecht I<sup>12</sup> (2019) Rn 3 mwN.

Rechtsordnung. Auch in der Rsp ist diesbezüglich keine einheitliche Zuordnung erkennbar. Im gegenständlichen Kapitel wird dargestellt, dass es sich bei der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG um eine echte „Gebühr“ handelt, der eine konkrete staatliche Leistung gegenübersteht.

### 2.1.1 Finanzwissenschaft

34 Die Finanzwissenschaft versteht unter dem Oberbegriff „*Abgaben*“ Steuern, Beiträge sowie Gebühren und grenzt diese anhand deren jeweils unterschiedlicher Zielsetzung klar voneinander ab<sup>14</sup>: Steuern gelten als Abgaben, denen *keine* unmittelbare Gegenleistung einer Gebietskörperschaft gegenübersteht. Sie sind daher „*gegenleistungslos*“ und dienen der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs einer Gebietskörperschaft.<sup>15</sup>

35 Bei Beiträgen und Gebühren ist die Erbringung einer Gegenleistung hingegen (finanzwissenschaftlich) geradezu wesensimmanent.

36 Der Unterschied zwischen Beiträgen und Gebühren liegt darin, dass Gebühren ein öffentlich-rechtliches Entgelt für eine *bestimmte*, von einer Person *unmittelbar in Anspruch genommene Leistung* einer Gebietskörperschaft darstellen, während Beiträge Personen auferlegt werden, die bloß ein bestimmtes Interesse an der Errichtung oder Erhaltung einer öffentlichen Einrichtung (zB einer Straße) haben.<sup>16</sup> Ob diese Einrichtung von der betroffenen Person auch tatsächlich in Anspruch genommen wird, ist für die Zahlungspflicht der Beiträge irrelevant.

### 2.1.2 Verfassungsrecht

37 Die oben dargestellte, klare *finanzwissenschaftliche* Aufteilung der Abgaben in Steuern, Beiträge und Gebühren fehlt – allerdings nur auf den ersten Blick – in der österr Rechtsordnung<sup>17</sup>:

<sup>14</sup> *Kirchmayr* in Doralt/Ruppe Rn 3.

<sup>15</sup> *Urnik/Fritz-Schmied* in Bertl ua (Hg), Handbuch der österreichischen Steuerlehre I (2004) 25.

<sup>16</sup> *Ibidem* 26 f.

<sup>17</sup> *Ibidem* 24.

38 Der durch die Rsp des VfGH etablierte *verfassungsrechtliche* Abgabebegriff des F-VG ist *weit* und unterscheidet *nicht* zwischen Steuern, Beiträgen und Gebühren:

39 Art 13 Abs 1 B-VG sieht vor, dass die Zuständigkeiten des Bundes und der Länder „auf dem Gebiet des Abgabewesens“ durch ein eigenes Bundesverfassungsgesetz (F-VG) geregelt werden, ohne den Begriff „Abgabewesen“ zu definieren. Das F-VG bedient sich der Definition „öffentliche Abgaben“ (§ 5 F-VG) bzw „Abgaben“ (§ 6 F-VG). Doch auch in diesem Gesetz findet sich keine Legaldefinition von (öffentlichen) Abgaben bzw eine Aufteilung in Steuern, Beiträge bzw Gebühren.

40 Bereits in seinem Erk vom 16.11.1932 hat der VfGH festgehalten, dass unter „Abgaben“ iSd F-VG ganz allgemein *Geldleistungen* zu verstehen sind, die Bund, Länder und Gemeinden zur *Deckung ihres Finanzbedarfs* erheben.<sup>18</sup> Im Erk vom 16.1.1960 hat der VfGH die Abgaben iSd F-VG als Geldleistungen definiert, deren Ertrag dem Bund oder einer anderen Gebietskörperschaft (§§ 3, 6 F-VG) zufließt.<sup>19</sup> Diese beiden Erk sind bezüglich des Abgabebegriffs eher kursorisch begründet.

41 Ausführlicher setzte sich der VfGH mit dem Abgabebegriff iSd F-VG in seinem Erk vom 14.3.1961 auseinander.<sup>20</sup> Demnach kann dem F-VG nur entnommen werden, dass „Abgaben“ iSd F-VG unter Zwang vorgeschriebene Geldleistungen zum Gegenstand haben müssen sowie über deren Erträge die Gebietskörperschaften zu verfügen haben. Ansonsten – so ausdrücklich der VfGH – sei der einfache Gesetzgeber bei der Erlassung von Abgabegesetzen „*durch keinen verfassungsrechtlich festgelegten Abgabebegriff beengt*“.<sup>21</sup>

42 IdS ist – für die Zuständigkeit zur Erlassung von Abgabengesetzen iSd F-VG – irrelevant, wie die verfügungsberechtigte Körperschaft später über die Abgabebeträge verfügt.<sup>22</sup> Das F-VG enthält keine Vorschriften, für welche Zwecke Abgaben eingehoben werden dürfen.<sup>23</sup>

---

18 VfSlg 1465/1932.

19 VfSlg 3670/1960.

20 VfSlg 3919/1961.

21 Ibidem.

22 Ibidem.

23 *Ehrke-Rabel* in Doralt/Ruppe Rn 3.

43 Zusammenfassend umfasst der *weite* verfassungsrechtliche Abgabebegriff des F-VG *Geldleistungen*, die der Bund, die Länder oder Gemeinden kraft öffentlichen Rechts zur *Deckung ihres Finanzbedarfs* erheben<sup>24</sup>, ohne dass es dabei auf eine Unterscheidung zwischen Steuern, Beiträgen und Gebühren ankommen würde. Auch die Gerichtsgebühren wurden in der Rsp des VfGH als „*Abgaben*“ iSd F-VG berücksichtigt.<sup>25</sup> Der weite Abgabebegriff des F-VG im Finanzverfassungsrecht hat aber „*nur*“ zur Folge, dass die Kompetenzen der Gebietskörperschaften zur Abgabengesetzgebung iSd F-VG weit sind.

44 Der Unterscheidung zwischen Steuern, Gebühren und Beiträgen kommt insofern aber *auch verfassungsrechtliche* Relevanz zu, als bei Gebühren und Beiträgen – anders als bei Steuern – das Kostendeckungsprinzip (Äquivalenzprinzip) zur Anwendung kommt, das insb bei der verfassungsrechtlichen Beurteilung nach Art 7 B-VG eine Rolle spielt.<sup>26</sup>

### 2.1.3 Einfaches Gesetzesrecht

45 Aus §§ 3 Abs 1, 7 Abs 1 und 8 Abs 1 F-VG hat der VfGH geschlossen, dass der Verfassungsgesetzgeber dem *einfachen* Bundes- bzw Landesgesetzgeber bei der Bestimmung, was als Abgabe zu gelten hat, *weitgehende Vollmachten* eingeräumt hatte. In weiterer Folge hat der VfGH die Bestimmungen des FAG 1959, wonach etwa Stempelgebühren und Rechtsgebühren, die Konsulargebühren, die Punzierungsgebühren, die *Gerichtsgebühren* und Justizverwaltungsgebühren sowie alle sonstigen Gebühren und gebührenartigen Einnahmen der einzelnen Zweige der unmittelbaren Bundesverwaltung, die Einfuhrzölle und Ausfuhrzölle samt den im Zollverfahren auflaufenden Kostenersätzen und Gebühren sowie Monopolabgaben zu den *ausschließlichen Bundesabgaben* zählten, nicht beanstandet.<sup>27</sup>

46 Dass Gerichtsgebühren im Rahmen des Finanzausgleichs durch *einfaches* Bundesgesetz den ausschließlichen Bundesabgaben zugeordnet wurden, ist laut Rsp

<sup>24</sup> Siehe auch *Kahl* in Kahl/Khakzadeh/Schmid, Kommentar zum Bundesverfassungsrecht B-VG und Grundrechte Art 13 B-VG Rn 4 ua mit Hinweisen auf VfSlg 1465/1932, 16.454/2002, 17.414/2004 usw (Stand 1.1.2021, rdb.at); *Urnik/Fritz-Schmied* in Bertl ua 24.

<sup>25</sup> VfSlg 3919/196; VfSlg 5909/1969.

<sup>26</sup> *Berka*, Verfassungsrecht <sup>8</sup> (2021) 141; Ausführlich dazu siehe unten in Rz 226 ff.

<sup>27</sup> VfSlg 3919/1961.

des VfGH verfassungsgesetzlich unbedenklich.<sup>28</sup> In diesem Zusammenhang hat der VfGH festgehalten, dass der *weite* Abgabebegriff des FAG 1959, wonach unter „*Abgaben*“ die allgemeinen Abgaben (*Steuern*), die speziellen Abgaben (*Gebühren*) und schließlich auch *Beiträge* verstanden werden, die ihre Begründung in Vorteilen finden, die durch Gemeindevorhaben für gewisse Gruppen von Grundstücken und Gebäuden entstehen, gegen keine Bestimmung des F-VG verstößt.<sup>29</sup>

47 Damit hat der VfGH aber angedeutet, dass die aus der Finanzwissenschaft bekannte Aufteilung der Abgaben in Steuern, Gebühren und Beiträge *sehr wohl* dem FAG entnommen werden kann.

48 Tatsächlich entspricht aber die Terminologie des *einfachen* Gesetzgebers *nicht* der *finanzwissenschaftlichen* Unterteilung von diversen Abgabenarten in Steuern, Beiträge und Gebühren. So handelt es sich etwa bei Rechts(geschäfts-)gebühren iSd GebG (§ 8 Z 2 FAG 2017) unstrittig um *keine* Gebühren, sondern um *Steuern* im finanzwissenschaftlichen Sinne, weil ihnen *keine* Gegenleistung gegenübersteht.<sup>30</sup>

49 Aufgrund der uneinheitlichen Terminologie ist es somit nicht möglich, aus der einfachgesetzlichen Bezeichnung einer Abgabe auf deren inhaltliche Ausgestaltung zu schließen.<sup>31</sup>

50 Auch in der Rsp des VwGH wird diese grundsätzliche Unterscheidung von *Abgaben* in *Steuern*, *Gebühren* und *Beiträge* *uneinheitlich* und auch *irreführend* dargestellt. Während der VwGH die Gerichtsgebühren im Erk vom 2.7.1998 noch ganz allgemein als „*Abgaben*“ definierte<sup>32</sup>, hat er im Erk vom 30.4.2003 angedeutet, dass die Gerichtsgebühren nach dem GGG – ähnlich wie Gebühren iSd GebG – *Steuern* und zugleich auch *Abgaben* seien<sup>33</sup>:

„(...) Zwar sind nach der Terminologie der Finanzwissenschaft Gebühren Gegenleistungen für eine besondere Inanspruchnahme der

<sup>28</sup> VfSlg 5909/1969.

<sup>29</sup> Ibidem.

<sup>30</sup> Kirchmayr, in Doralt/Ruppe Rn 3 mit weiteren Beispielen; Bieber/Kofler/Tumpel, Steuerrecht 21\_22<sup>6</sup> (2021) 1.

<sup>31</sup> Ibidem.

<sup>32</sup> VwGH 2.7.1998, 96/16/0105 (betreffend Gerichtsgebühr nach TP 3 lit c GjGebGes 1962).

<sup>33</sup> VwGH 30.4.2003, 2000/16/0086 (betreffend die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG).

*Verwaltung, dagegen sind aber die Gebühren im Sinne des GebG Steuern<sup>34</sup> (ohne Gegenleistung der Gebietskörperschaft), auch wenn manche Stempelgebühren mit einer Inanspruchnahme der Verwaltung im Zusammenhang stehen (Doralt-Ruppe, Steuerrecht II4, Rz. 193). Gleiches gilt, wie auch der Verfassungsgerichtshof im Ablehnungsbeschluss aufgezeigt hat, für die Gerichtsgebühren.<sup>35</sup> Bei den Gerichtsgebühren ist eine Äquivalenz im Einzelfall nicht erforderlich, ein tatsächliches Tätigwerden des Gerichtes ist nicht Voraussetzung für die Entstehung der Gebührenschuld. Die Auffassung, der dem Gericht verursachte Arbeitsaufwand sei bei der Gerichtsgebührenpflicht zu berücksichtigen, ist unrichtig, vielmehr stellen die Gerichtsgebühren Abgaben<sup>36</sup> dar, bei denen im Einzelfall eine Äquivalenz der Amtshandlung nicht erforderlich ist (...)“.*

51 Im darauffolgenden Erk vom 18.9.2003 hat der VwGH die Gerichtsgebühren abermals als *Abgaben* definiert.<sup>37</sup>

52 Gerichtsgebühren stellen jedenfalls *keine* Steuern dar, weil ihnen stets eine *konkrete Gegenleistung* der Gerichte entgegensteht (sei es *Behandlung* entsprechender Eingaben [Eingabegebühren] oder die *Vornahme* einer Eintragung [Eintragungsgebühren] – mehr dazu siehe unten in Rz 98). Bei den Gerichtsgebühren iSd GGG handelt es sich daher um *echte Gebühren* (siehe Rz 36).

53 Es besteht daher – entgegen der Rsp des VwGH<sup>38</sup> – *keine Gleichartigkeit* zwischen den Gerichtsgebühren nach dem GGG, die *echte Gebühren* darstellen und Rechtsgeschäftsgebühren nach dem GebG, die *Steuern* darstellen.

54 Die Gerichtsgebühren nach dem GGG sind zugleich – ähnlich wie Steuern, etwa die Rechtsgeschäftsgebühren nach dem GebG – bzw andere Gebühren oder Beiträge

<sup>34</sup> Unterstreichung nicht im Original.

<sup>35</sup> Unterstreichung nicht im Original.

<sup>36</sup> Unterstreichung im Original.

<sup>37</sup> VwGH 18.9.2003, 2003/16/0040 (betreffend die Gerichtsgebühr nach TP 2 GGG).

<sup>38</sup> VwGH 30.4.2003, 2000/16/0086.

„*Abgaben*“ iSd F-VG (und damit auch iSd aufgrund des F-VG erlassenen FAG), weil der Begriff „*Abgaben*“ einen Oberbegriff für Steuern, Gebühren und Beiträge darstellt.

55 Dies bestätigt auch die Rsp der VfGH<sup>39</sup>, wonach das FAG sehr wohl zwischen den allgemeinen Abgaben (*Steuern*), den speziellen Abgaben (*Gebühren*) und schließlich auch *Beiträgen* unterscheidet, die ihre Begründung in Vorteilen finden, die durch Gemeindevorhaben für gewisse Gruppen von Grundstücken und Gebäuden entstehen.

## 2.2 Grundbucheintragungsgebühr im System der Steuern und Gebühren bei Liegenschaftstransaktionen

56 Die folgende Darstellung orientiert sich zur Vereinfachung primär an einer klassischen Liegenschaftstransaktion, bei der eine Immobilie zwischen zwei nicht verwandten Personen *entgeltlich* veräußert wird, wobei vom Käufer keine sonstigen Leistungen übernommen und dem Verkäufer keine Nutzungen vorbehalten werden.

57 Bei derartigen Liegenschaftstransaktionen fallen üblicherweise folgende Steuern und Gebühren an:

- a) Grunderwerbsteuer iHv 3,5 % des *Wertes der Gegenleistung* (idR des Kaufpreises) gem § 4 Abs 1 iVm § 7 Abs 1 Z 3 GrEStG,
- b) Pauschalgebühr *für den Antrag* auf Eintragung in das Grundbuch iHv € 47,00 bzw – falls die Eingabe nicht im elektronischen Verkehr an das Grundbuchsgericht übermittelt wird – iHv € 66,00 gem TP 9 lit a GGG (Eingabegebühr),
- c) Gebühr *für die Eintragung* des Eigentumsrechts im Grundbuch iHv 1,1 % des Wertes des Rechts (idR des Kaufpreises) gem TP 9 lit b Z 1 GGG (Grundbucheintragungsgebühr),
- d) Bei Fremdfinanzierung: Gebühr *für die Eintragung* des Pfandrechts im Grundbuch iHv 1,2 % des Wertes des Rechts gem TP 9 lit b Z 4 GGG (Grundbucheintragungsgebühr),

---

<sup>39</sup> VfSlg 5909/1969.

- e) geringfügige Gebühren für die Archivierung von Urkunden bzw Stempelgebühren etc, die bei Rechtsanwälten bzw Notaren anfallen,
- f) bei privaten Grundstücksveräußerungen: Immobilienertragsteuer iHv 30 % vom Veräußerungsgewinn (§§ 30 ff EStG).<sup>40</sup>

58 Auf die in den Punkten d) und f) angeführten Steuern und Gebühren wird in der Folge nicht näher eingegangen.

59 Das System von Steuern und Gebühren bei Liegenschaftstransaktionen wird zur besseren Veranschaulichung anhand eines fiktiven Beispiels des Kaufvertrages über ein Einfamilienhaus mit einem Kaufpreis iHv € 600.000,00 (davon entfallen € 10.000,00 auf das mitverkaufte Inventar) dargestellt, bei dem der Großteil des Kaufpreises fremdfinanziert wurde (Höchstbetragspfandrecht im Grundbuch iHv € 500.000,00):

60 Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Verkäufer, das Eigentumsrecht an seiner Immobilie dem Käufer zu übertragen. Der Kaufvertrag stellt somit das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft (§§ 1053 ff ABGB) dar. Die eigentliche Eigentumsübertragung (Erfüllungsgeschäft) erfolgt bekanntlich nicht bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrages, sondern erst mit der Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch (Intabulation) (§ 431 ABGB iVm §§ 4, 11 GBG).<sup>41</sup>

61 Auch Pfandrechte an Liegenschaften (Hypotheken) werden nicht durch den Abschluss eines Pfandbestellungsvertrages iSd (Verpflichtungsgeschäft), sondern erst durch die Einverleibung des Pfandrechts im Grundbuch (Erfüllungsgeschäft) begründet (§ 451 ABGB iVm §§ 4, 13 GBG).

62 Die Unterscheidung zwischen Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft bei Liegenschaftstransaktionen ist auch deshalb von Relevanz, weil daran verschiedene Steuer- bzw Gebührentatbestände anknüpfen. Bereits der Abschluss des Kaufvertrages (Verpflichtungsgeschäft) löst idR die Pflicht zur Entrichtung einer Grunderwerbsteuer

---

<sup>40</sup> Zu den wichtigen Ausnahmen von der Steuerpflicht siehe § 30 Abs 2 EStG.

<sup>41</sup> Zivilrechtlich bestehen auch andere Möglichkeiten des Eigentumswerbers an Grundstücken, etwa durch Zwangsversteigerung oder Ersitzung; Siehe auch *Ehrke-Rabel*, in *Doralt/Ruppe* Rn 993.

(GrESt) aus.<sup>42</sup> Die GrESt stellt eine Verkehrsteuer dar und knüpft ausschließlich auf das Verpflichtungsgeschäft an, sodass die darauffolgende Eintragung im Grundbuch für die Entstehung der Steuerschuld nach stRsp<sup>43</sup> irrelevant ist.

63 Die Höhe der Grunderwerbssteuer wird im Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) geregelt, beträgt im Allgemeinen 3,5 % (§ 7 Abs 2 lit d GrEStG 1987) und ist vom „Wert der Gegenleistung“ (mindestens aber vom Grundstückswert) zu berechnen (§ 4 Abs 1 GrEStG). Die Gegenleistung ist bei einem Kauf der „Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen“ (§ 5 Abs 1 Z 1 GrEStG).

64 Im vorliegenden Fall löst somit mit dem Abschluss des Kaufvertrages die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer iHv € 21.000,00 an (3,5 % des Kaufpreises iHv € 600.000,00) aus.

65 Die darauffolgende Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch (Erfüllungsgeschäft) erfolgt im Weg eines Antrags an das Grundbuchsgericht. Für diesen Antrag fällt eine gerichtliche Pauschalgebühr iHv € 47,00 an (TP 9 lit a GGG).<sup>44</sup>

66 Neben der gerichtlichen Pauschalgebühr für den Antrag auf Eintragung in das Grundbuch fällt aber auch für die Eintragung selbst eine gerichtliche Gebühr an, die auf den Zeitpunkt der Eintragung abstellt (§ 2 Z 4 GGG).

67 Gem TP 9 lit b Z 1 GGG beträgt die Höhe der Grundbucheintragungsgebühr für Eintragungen zum Erwerb des Eigentums 1,1% vom „Wert des Rechtes“. Dieser entspricht bei einem Kauf dem „Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen

---

<sup>42</sup> Ist hingegen die Wirksamkeit des Kaufvertrages vom Eintritt einer Bedingung der von der Genehmigung einer Behörde (zB einer Grundverkehrsbehörde) abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung (§ 8 Abs 2 GrEStG).

<sup>43</sup> VwGH 12.11.1997, 97/16/0390; VwGH 28.5.1998, 97/16/0301.

<sup>44</sup> Wenn nicht die Eingabe und sämtliche Urkunden im elektronischen Rechtsverkehr übermittelt werden, erhöht sich die Eingabengebühr um 19 Euro (siehe Anm 1a zum TP 9 lit a GGG).

sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen“ (§ 26 Abs 3 Z 1 GGG).<sup>45</sup>

68 Im vorliegenden Fall beträgt die Grundbuchseintragungsgebühr (für die Eintragung des Eigentumsrechts) daher € 6.600,00 (1,1 % des Kaufpreises iHv € 600.000,00).

69 Dazu kommt noch die Grundbuchseintragungsgebühr *für die Eintragung* des Pfandrechts der finanzierenden Bank im Grundbuch. Diese beträgt 1,2 % des Höchstbetrags des eingetragenen Pfandrechts einschließlich der Nebengebührensicherstellung (TP 9 lit b Z 4 iVm § 26 Abs 5 GGG), somit € 6.000,00 (1,2 % des im Grundbuch eingetragenen Höchstpfandrechts von € 500.000,00).

70 Wird die Eintragung des Eigentumsrechts und des Pfandrechts – wie üblich – in einer einzigen Eingabe an das Grundbuchsgericht beantragt, so fällt die gerichtliche Pauschalgebühr iHv € 47,00 (für den Antrag) nur einmal an.

71 Die Steuer- und Gebührenbelastung beträgt im gegenständlichen Beispiel daher insgesamt ca € 33.647,00 (Grunderwerbsteuer iHv € 21.000,00, Grundbuchseintragungsgebühren iHv insgesamt € 12.600 sowie € 47,00 gerichtlich Pauschalgebühr für den Eintragungsantrag) und damit 5,6 % des Kaufpreises.

72 Ohne die Besicherung der Fremdfinanzierung mit der Hypothek (Pfandrecht im Grundbuch) würde die Steuer- und Gebührenbelastung 4,6 % des Kaufpreises und damit insgesamt € 27.647,00 betragen. Ohne die gerichtliche Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts bzw des Pfandrechts im Grundbuch (Eintragungsgebühr) würde die Steuer- und Gebührenbelastung hingegen lediglich ca € 21.047,00 betragen (Grunderwerbsteuer 3,5 iHv % sowie € 47,00 gerichtlich Pauschalgebühr für den Eintragungsantrag). Dies würde eine Senkung der Steuer- und Gebührenlast um € 12.600,00 und damit um 37 % gegenüber der Steuer- und Gebührenbelastung mit Eintragungsgebühr iHv € 33.647,00 bedeuten.

---

<sup>45</sup> Wird eine Immobilienkauftransaktion auch fremdfinanziert und die Fremdfinanzierung daher hypothekarisch besichert, so ist für die Pfandrechtseintragung eine Grundbuchseintragungsgebühr von 1,2% vom Höchstbetrag des eingetragenen Pfandrechts einschließlich der Nebengebührensicherstellung zu entrichten (TP 9 lit b Z 4 iVm § 26 Abs 5 GGG).

- 73 Daraus folgt, dass der gerichtlichen Eintragungsgebühr ein *wesentlicher Anteil* an der Steuer- und Gebührenlast bei Liegenschaftstransaktionen zukommt.
- 74 Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass mit der am 1.8.2022 in Kraft getretenen Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) der FMA eine maximale Beleihungsquote (Verhältnis der Gesamtverschuldung zum Wert der Immobilie)<sup>46</sup> von 90 %<sup>47</sup> und eine maximale Schuldendienstquote (Verhältnis aller Kredite zum verfügbaren Einkommen des Kreditnehmers innerhalb eines bestimmten Zeitraums)<sup>48</sup> von 40 %<sup>49</sup> vorgeschrieben wurden (§ 4 Z 1 und 2 KIM-V), wodurch die Anforderungen an die Bonität der Kreditnehmer erhöht wurden.<sup>50</sup>
- 75 Insb aus der nunmehr verpflichtend festgesetzten Beleihungsquote von max 90 % ergibt sich unter Berücksichtigung der Kaufnebenkosten von ungefähr 10 %, dass Käufer von Wohnimmobilien 20 % des Kaufpreises *inklusive* Kaufnebenkosten (somit inklusive Steuern und Gebühren) zur Verfügung stellen müssen, um eine Kreditfinanzierung in Anspruch zu nehmen.<sup>51</sup> Das deckt sich mit der Begründung der KIM-V durch die FMA, die Eigenmittelanteile von weniger als 20 % als kritisch ansieht.<sup>52</sup>
- 76 Daraus folgt, dass die Steuer- und Gebührenlast bei Liegenschaftstransaktionen, bei der die Grundbuchseintragungsgebühr eine wesentliche Rolle spielt, die *Leistbarkeit von Immobilien unmittelbar beeinflusst*. Dies spielt eine wichtige Rolle insb bei der Beurteilung der Konformität der Grundbuchseintragungsgebühr mit den

<sup>46</sup> Wild, Neue Vergabekriterien für Immobilienfinanzierungen. Empfehlungen des FMS, immo aktuell 2022, 94.

<sup>47</sup> Dabei wies *deutlich mehr als die Hälfte* der Neukredite im ersten Halbjahr 2021 eine Beleihungsquote von *mehr* als 90 % auf oder war unbesichert (vgl fmsg.at 1.3.2022, Empfehlung für den Einsatz von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung (FMSG/2/2022) [<https://www.fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/2022/empehlung-fmsg-2-22.html>]; Zugriff am 7.8.2022].

<sup>48</sup> Wild, immo aktuell 2022, 94.

<sup>49</sup> Noch im ersten Halbjahr 2021 wiesen 18 % der Neukredite einen Schuldendienst von *mehr* als 40 % auf (fmsg.at 1.3.2022, Empfehlung für den Einsatz von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung [<https://www.fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/2022/empehlung-fmsg-2-22.html>]; Zugriff am 7.8.2022].

<sup>50</sup> Wild, immo aktuell 2022, 94.

<sup>51</sup> infina.at, Eigenmittel-Anteil: Neues Gesetz 2022 [<https://www.infina.at/ratgeber/finanzierung/eigenmittel-anteil/>]; Zugriff am 7.8.2022].

<sup>52</sup> FMA, Begründung zu BGBl II 2022/230, 1 [<https://www.fma.gv.at/wp-content/plugins/dw-fma/download.php?d=5781&nonce=ec4351222e074afa>]; Zugriff am 7.8.2022].

Grundfreiheiten der EU. Eine nicht diskriminierende Regelung stellt etwa dann einen Eingriff in die Kapitalverkehrsfreiheit dar, wenn sie *geeignet* ist, das *Interesse* potenzieller Anleger am Immobilienerwerb in einem Mitgliedstaat *zu verringern*. Eine exzessive Gebühr, die die Leistbarkeit von Immobilien negativ beeinflusst, kann dieses Kriterium erfüllen.<sup>53</sup>

### 2.2.1 Die Grunderwerbsteuer (GrESt)

- 77 Die Idee, den Besitzwechsel an Grund und Boden zu besteuern, ist nicht neu. Bereits 1850 unterlag die Übertragung unbeweglicher Sachen einer „*Immobilargebühr*“, mit der der Besitzwechsel an Grundstücken (ursprünglich mit 3,5 %<sup>54</sup>, später 3 % und 4 % vom Wert des Rechts) erfasst war, wobei aufgrund der Entrichtung der „*Immobilargebühr*“ die Eintragung in das Grundbuch *gebührenfrei* war.<sup>55</sup>
- 78 Die GrESt ist eine Verkehrsteuer, dh sie knüpft an den Verkehr mit inländischen Grundstücken, konkret an den Rechtsvorgang des entgeltlichen oder unentgeltlichen *Übergangs oder Wechsels des Eigentumsrechts* an diesen, an (Rechtsverkehrsteuer).<sup>56</sup>
- 79 Bei klassischen Immobilientransaktionen<sup>57</sup> entsteht die Steuerschuld nicht erst mit dem *zivilrechtlichen* Eigentumsübergang (= Eintragung im Grundbuch), sondern bereits mit dem *Abschluss des Kaufvertrags* (§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987). Für den *zivilrechtlichen* Eigentumsübergang (= Eintragung im Grundbuch) ist die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung über die Zahlung der GrESt oder – im Falle der idR von einem Notar/Rechtsanwalt vorgenommenen Selbstberechnung (Regelfall) – die Bekanntgabe der Vorgangsnummer im elektronischen Rechtsverkehr.<sup>58</sup>
- 80 Die GrESt wird zwar durch den Bund eingehoben, fließt aber zu 93,7 % den Gemeinden zu (gemeinschaftliche Bundesabgabe). Der Rest verbleibt dem Bund als Vergütung für die Einhebung.<sup>59</sup> Darin zeigt sich der Unterschied zur

<sup>53</sup> Siehe dazu etwa Rz 354.

<sup>54</sup> Vgl TP 106 A Z 1 lit a Kaiserliches Patent 1850, RGBl 1850/50.

<sup>55</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (43 f) mit Hinweis auf TP 45 A lit b GebührenG (eigentlich Kaiserliches Patent) 1850, RGBl 1850/50, wobei der Autor darauf hinweist, dass dazu noch eine an den Kaufvertrag anknüpfende feste Bogengebühr hinzutrat.

<sup>56</sup> *Ehrke-Rabel Doralt/Ruppe* Rn 991.

<sup>57</sup> Entgeltliche Grundstücksveräußerungen zwischen zwei Personen.

<sup>58</sup> *Varro* in *Vondrak* (Hg), Steuerrecht für Juristen <sup>2</sup> (2019) 176.

<sup>59</sup> *Ehrke-Rabel Doralt/Ruppe* Rn 991.

Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b GGG, die – ähnlich wie sämtliche Gerichtsgebühren – eine *ausschließliche* Bundesabgabe darstellt und somit *vollständig* dem Bund zufließt.

81 Die GrESt ist vom *Wert der Gegenleistung*, mindestens aber vom *Grundstückswert* zu berechnen (§ 4 Abs 1 GrEStG). Bei *entgeltlichen* Erwerbsvorgängen ist die GrESt daher vom *Wert der Gegenleistung* zu berechnen. Dies ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (zB Wohnrecht) (§ 5 Abs 1 Z 1 GrEStG).

82 Darin zeigt sich die Gleichartigkeit mit der Grundbuchseintragungsgebühr. Auch diese ist bei einem Kauf vom Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu bemessen (§ 26 Abs 3 Z 1 GGG).

83 Bei klassischen entgeltlichen Erwerbsvorgängen beträgt der Steuertarif gem § 7 Abs 1 Z 3 GrEStG 3,5 % des Wertes der Gegenleistung (bei einem Kauf somit des Kaufpreises einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen). Bei *unentgeltlichen* Erwerbsvorgängen (zB durch Erbanfall) hingegen, bei denen die Gegenleistung *fehlt* oder nicht mehr als 30 % des Grundstückswerts beträgt, ist die GrESt vom *Grundstückswert* zu berechnen (§ 4 Abs 1 GrEStG).

84 Der Grundstückswert ist ein *fiktiver*<sup>60</sup> Wert und kann anhand von zwei *gleichwertigen* Methoden berechnet werden (§ 4 Abs 1 GrEStG)<sup>61</sup>:

- (1) Pauschalwertmodell (Summe des hochgerechneten [anteiligen] dreifachen Bodenwertes und des [anteiligen] Wertes des Gebäudes)<sup>62</sup>,  
oder

---

<sup>60</sup> Varro in Vondrak 183.

<sup>61</sup> Ausführlich zu beiden Methoden siehe Grundstückswertverordnung – GrWV, StF BGBl 442/2015.

<sup>62</sup> Siehe § 2 GrWV.

(2) Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria (nach Berücksichtigung eines Abschlags von 28,75 %) <sup>63</sup>.

85 In der Praxis wird der nach dem Pauschalwertmodell ermittelte Grundstückswert oft als „Wert des [einzutragenden] Rechts“ der Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr zugrunde gelegt. Dies führt oft zu großen Problemen mit Kostenbehörden, weil der gebührenrechtliche „Wert des [einzutragenden] Rechts“ bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen *nicht* auf den Grundstückswert iSd GrEStG, sondern auf den (idR viel höheren) *gemeinen Wert* <sup>64</sup> abstellt. Auch das BVwG <sup>65</sup> hat die Regelungen des GrWV als *nicht bindend* für die Wertermittlung der Grundbuchseintragungsgebühr nach § 26 Abs 1 GGG erachtet.

86 Deshalb geht die Vollzugspraxis der Gerichtsgebühren (insb in Wien) <sup>66</sup> idR davon aus, dass der nach dem Pauschalwertmodell berechnete Grundstückswert *nicht* für die Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr geeignet sei. Gleiches gilt für den nach dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria ermittelten Grundstückswert, wenn der 28,5 % - Abschlag gem § 3 Abs 1 GrWV berücksichtigt wurde. <sup>67</sup>

87 Dies führt bei *unentgeltlichen* Erwerbsvorgängen zum (insb aus verfassungsrechtlicher Sicht) *bedenklichen* und für viele Berufspraktiker auch wenig verständlichen Ergebnis, wonach die Bemessungsgrundlage der GrESt (*fiktiver* Grundstückswert) *niedriger* als jene für die Grundbuchseintragungsgebühr (gemeiner Wert) ist. <sup>68</sup> Darin zeigt sich ein sehr wichtiger Unterschied zwischen der GrESt und der Grundbuchseintragungsgebühr.

---

<sup>63</sup> Der Immobilienpreisspiegel darf nur angewendet werden, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt (§ 3 Abs 1 GrWV).

<sup>64</sup> Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen (vgl § 26 Abs 1 GGG).

<sup>65</sup> BMVRDJ, Richtlinien zum Gebühren und Einbringungsrecht. GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, GZ: BMVRDJ-Z18.100TP9/0018-I 7/2019 (2019) Rz 27 mit Hinweis auf BVwG 19.1.2019, L521 2173440-1/8E.

<sup>66</sup> Aus eigener Erfahrung des Autors (Stand September 2022), der als ua für Immobilienrecht spezialisierter Rechtsanwalt in Wien tätig ist.

<sup>67</sup> BMVRDJ, GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Rz 28.

<sup>68</sup> Praxisbeispiel dazu siehe unten Rz 135 f.

- 88 Bei außergewöhnlichen Umständen, die den Wert des Grundstücks beeinflussen könnten (zB Kontaminationen, Abbruchreife des auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes, besonders ungünstige Lage etc), besteht die Möglichkeit, nachzuweisen, dass *der gemeine Wert* <sup>69</sup> des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld *geringer* als der nach den oben genannten Methoden ermittelte Grundstückswert ist. In diesem Fall gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert (§ 4 Abs 1 GrEStG).<sup>70</sup>
- 89 Die Berechnung des Grundstückswertes nach Pauschalwertmodell bzw nach dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria führt oft zu *unterschiedlichen Ergebnissen*. So beträgt etwa der Grundstückswert einer Eigentumswohnung (Altbau; Generalsanierung 2008) im 4. Bezirk in Wien mit Nutzfläche von 65 m<sup>2</sup> nach dem Pauschalwertmodell etwa € 128.267,97 und nach der Ermittlung mittels Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria (nach Berücksichtigung des anzusetzenden Abschlags von 28,75 %) € 171.217,31.<sup>71</sup> Bei der Grundstückswertberechnung nach dem Pauschalwertmodell ist die GrESt-Last somit um € 2.148 geringer<sup>72</sup> als bei der Berechnung nach dem Immobilienpreisspiegel.
- 90 Anders als bei entgeltlichen Erwerbsvorgängen ist der Steuertarif bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen gestaffelt und beträgt 0,5 % für die ersten € 250.000 des Grundstückswerts, 2 % für die nächsten € 150.000 des Grundstückswerts und darüber hinaus 3,5 % des Grundstückswerts (§ 7 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG).
- 91 Sonderstellung nehmen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ein, bei denen die GrESt weder vom Wert der Gegenleistung noch vom Grundstückswert, sondern vom (viel niedrigeren) *Einheitswert* <sup>73</sup> zu berechnen ist, wenn sie etwa *entgeltlich* oder

---

<sup>69</sup> Der gemeine Wert ist nach Legaldefinition im § 10 Abs 2 BewG 1955 „*der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.*“

<sup>70</sup> Varro in Vondrak 183.

<sup>71</sup> Gruber Stefan, Immobiliensteuerrecht - Skriptum im Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement & Bewertung [TU Wien] (2022) 56.

<sup>72</sup> Bei Anwendung des Steuertarifs von 0,5 % bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen  $(171.218 * 0,05) - (128.268 * 0,05) = 2.148$ .

<sup>73</sup> Einheitswert ist der Wert, der durch das Finanzamt nach den Vorschriften der §§ 19 ff BewG festgestellt wird (Artner/Kohlmaier (Hg) Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>2</sup> (2017) 344). Es ist notorisch, dass zwischen dem gemeinen Wert eines Grundstücks und dem Einheitswert aufgrund

*unentgeltlich* (zB Erbanfall) durch den im § 26a Abs 1 Z 1 GGG begünstigten Personenkreis<sup>74</sup> erworben werden (§ 4 Abs 2 GrEStG).<sup>75</sup>

## 2.2.2 Die Gerichtsgebühren laut Gerichtsgebührengesetz (GGG)

92 Zum Zeitpunkt der Einführung der „*Immobilargebühr*“ als Vorläuferin der GrESt im Jahr 1850 waren *Eintragungen* zum Erwerb des Eigentumsrechts in das Grundbuch für Grundstücke, die von der „*Immobilargebühr*“ nach TP 106 Kaiserliches Patent 1850, RGBI 1850/50, erfasst waren, ausdrücklich *gebührenfrei*.<sup>76</sup>

93 Für Eintragungen des Eigentumsrechts für Grundstücke, die der Immobilargebühr *nicht* unterlagen, entfiel eine Eintragungsgebühr iHv 1,5 % des Wertes des einzutragenden Rechts.<sup>77</sup>

94 Aus der Systematik der damaligen Rechtslage ist somit eindeutig zu erkennen, dass mit der Gebührenfreiheit der Grundbucheintragungen für Grundstücke, die bereits mit der „*Immobilargebühr*“ belastet waren, bereits im Jahr 1850 eine *Doppelbelastung des Grunderwerbs vermieden werden sollte*.

95 Mit der Gerichtsgebührennovelle 1915 wurde eine pauschalierte Bogengebühr für *Eingaben* um Eintragung ins Grundbuch (Eingabegebühr) geschaffen.<sup>78</sup>

---

der seit Jahrzehnten unterlassenen Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Wertentwicklung der Grundstücke idR *erhebliche* Abweichungen bestehen (so ausdrücklich VfGH mit Hinweis auf VfSlg 18.093/2007).

<sup>74</sup> Dazu zählen Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers.

<sup>75</sup> Zu weiteren Ausnahmen siehe § 4 Abs 2 GrEStG.

<sup>76</sup> Vgl TP 45 A lit a Kaiserliches Patent 1850, RGBI 1850/50 [<https://alex.onb.ac.at/cgi-content/alex?aid=rgb&datum=18500004&seite=00000455>; Zugriff am 22.1.2023]; Siehe auch oben Rz 77.

<sup>77</sup> Vgl TP 45 A lit b Kaiserliches Patent 1850, RGBI 1850/50.

<sup>78</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (47) mit Hinweis auf die Kaiserliche Verordnung über die Gerichtsgebühren, RGBI 1915/279.

- 96 Schließlich wurde nach dem Anschluss Österreichs 1938 auch eine Gebühr für *Eintragungen* in das Grundbuch iHv 0,5 % eingeführt und die bereits zuvor eingeführte Eingabegebühr beibehalten.<sup>79</sup>
- 97 Diese Rechtslage wurde anschließend nach dem Kriegsende übernommen und mit dem Gesetz über Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (GJGebGes 1950) eine wert- und bogenabhängige Eingabegebühr in das Grundbuch sowie eine vom Wert des einzutragenden Rechts zu bemessende Eintragungsgebühr iHv 0,8 % festgelegt. Bereits mit der Novelle 1952 wurden beide Gebühren angehoben, sodass die Grundbucheintragungsgebühr nunmehr 1 % betrug. Mit dem GJGebGes 1962 wurde der Rechtsstand wiederverlautbart und das GJGebGes 1962 mit dem Gerichtsgebührengesetz (GGG) abgelöst.<sup>80</sup>
- 98 Das am 1.1.1985 in Kraft getretene GGG schreibt die Gebührenpflicht für die „*Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben (...)*“ vor (§ 1 Abs 1 GGG). Damit wurde gegenüber der bisherigen Rechtslage<sup>81</sup> klargestellt, dass die Gerichtsgebühren für die *konkrete Inanspruchnahme* der Tätigkeit der Gerichte und Justizverwaltungsbehörden inklusive der *Behandlung* der an diese gerichteten Eingaben zu entrichten sind.<sup>82</sup>
- 99 Der Wortlaut des § 1 Abs 1 GGG wurde mit der Grundbuchsgebührennovelle 2013 dahingehend ergänzt, dass auch die „*Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register*“ einer Gerichtsgebührenpflicht unterliegt. Diese Ergänzung ist nach Gesetzesmaterialien jedoch nur „*redaktioneller Natur*“ und erfolgte „*um alle nunmehr von Gebühren*

---

<sup>79</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (47) mit Hinweisen auf VwGH 11. 6. 1987, 86/16/0096, ÖStZB 1988, 80 und Verordnung über Gerichtsgebühren und sonstige Justizkosten im Lande Österreich, dRGI I 1939, 583.

<sup>80</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (47).

<sup>81</sup> Bereits § 1 GJGebGes 1962 als Vorläuferregelung des § 1 Abs 1 GGG sah eine Gerichtsgebühr für „*Schriften und Amtshandlungen*“ bei Gericht vor.

<sup>82</sup> ErläutRV 366 BlgNR XVI. GP 29.

*erfassten Vollziehungsbereiche der Justiz zur Umschreibung des Anwendungsbereichs des Gerichtsgebührengesetzes vollständig aufzuzählen“.*<sup>83</sup>

100 Trotz des Wortlauts des § 1 Abs 1 GGG, wonach Gerichtsgebühren für die (konkrete) „*Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte*“ zu bezahlen sind, stellen Gerichtsgebühren nach Rsp des VwGH<sup>84</sup> Abgaben dar, bei denen im Einzelfall eine Äquivalenz der Amtshandlung *nicht* erforderlich ist. Der dem Gericht verursachte Arbeitsaufwand ist somit bei der Gerichtsgebührenpflicht *nicht* zu berücksichtigen.<sup>85</sup>

101 Der VwGH begründet dies damit, dass Gebühren nach der finanzwissenschaftlichen Terminologie zwar eine Gegenleistung für eine besondere Inanspruchnahme der Verwaltung seien, Gebühren nach GebG allerdings *Steuern* darstellen (ohne Gegenleistung der Verwaltung). Gleiches müsse auch für die Gerichtsgebühren gelten, die „Abgaben“ darstellen (Unterstreichung im Original).<sup>86</sup>

102 Das GGG enthält 15 Tarifposten, wovon lediglich die im TP 14 angeführten Gebühren Justizverwaltungsgebühren darstellen. Bei den Gebühren gem TP 1 bis 13a sowie TP 15 handelt es sich somit um Gerichtsgebühren.

103 Die TP 1 bis 3 GGG betreffen Gerichtsgebühren für Zivilprozesse (Klags- bzw Rechtsmitteleinbringung). Der TP 4 GGG bezieht sich auf Gerichtsgebühren im Exekutionsverfahren (Exekutionsanträge sowie Rechtsmittel). Die TP 5 bis 6 GGG gelten für Gerichtsgebühren im Insolvenz-, Reorganisations- und Restrukturierungsverfahren. Die TP 7 und 8 GGG betreffen diverse Verfahren im außerstreitigen Verfahren (zB Pflegschafts- und Unterhaltssachen oder Verlassenschaftsverfahren). Im TP 9 GGG sind die *hier relevanten* Gerichtsgebühren in Grundbuchssachen geregelt. Im Anschluss darauf im TP 10 GGG finden sich die Gerichtsgebühren für Firmenbuchsachen. TP 11 GGG betrifft Gerichtsgebühren für diverse Beglaubigungen und Beurkundungen. Im TP 12 GGG sind Gerichtsgebühren für sonstige Geschäfte des außerstreitigen Verfahrens (zB Verfahren über die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens) geregelt. Die Gerichtsgebühren laut TP

<sup>83</sup> ErläutRV 1984 BlgNR XXIV. GP 5.

<sup>84</sup> VwGH 30.04.2003, 2000/16/0086.

<sup>85</sup> Vgl etwa VwGH 30.04.2003, 2000/16/0086.

<sup>86</sup> VwGH 30.04.2003, 2000/16/0086.

12a GGG betreffen diverse Rechtsmittel im Außerstreitverfahren. Im TP 13 GGG sind Gerichtsgebühren im Strafverfahren geregelt. TP 13a GGG regelt Gerichtsgebühren für Rechtsmittel gegen Entscheidungen von Verwaltungsbehörden. Im TP 14 GGG sind Gerichtsgebühren für die Justizverwaltungssachen geregelt (zB für das Zeugnis über das in Österreich geltende Recht usw). Schließlich sind im TP 15 GGG diverse andere Pauschalgebühren (zB für Kopien von Akten im Rahmen der Akteneinsicht etc).

104 Für die weiteren Ausführungen sind insb die Gerichtsgebühren in TP 9 und 10 GGG relevant, weil sie die Gerichtsgebühren für die Tätigkeit der Gerichte iZm den *öffentlichen Registern* (Grundbuch bzw Firmenbuch) betreffen.

105 Dabei ist bereits auf den ersten Blick auffällig, dass *sämtliche* Gerichtsgebühren für Eintragungen in Firmenbuchsachen *pauschaliert* sind (zB die Eintragungsgebühr betreffend Kapitalerhöhung mit Pauschalgebühr iHv € 171)<sup>87</sup>, wohingegen sämtliche Gerichtsgebühren für Eintragungen in Grundbuchssachen *vom Wert des Rechts* (nach oben unbegrenzt) zu berechnen sind, dh *nicht* pauschaliert sind.

106 Tatsächlich unterscheidet das Gesetz im § 1 Abs 2 zwei Arten von Gerichtsgebühren: Dies sind entweder *feste* Gebühren, die mit einem bestimmten Betrag festgesetzt sind (Pauschalgebühren) oder Hundert(Tausend)satzgebühren, die sich entsprechend deren Bemessungsgrundlage *verändern*.

107 Diese zwei Gebührenarten kommen auch bei Liegenschaftstransaktionen zur Anwendung: Einerseits sieht TP 9 lit a GGG die *pauschalierte* Gebühr *für Eingaben (Anträge)* an das Grundbuchsgericht auf Eintragung des Eigentumsrechts bzw des Pfandrechts (Eingabegebühr) vor, andererseits ist im TP 9 lit b Z 1 bzw Z 4 GGG die *nicht pauschalierte* Gebühr *für die Eintragung* dieser Rechte im Grundbuch selbst (Eintragungsgebühr) vorgesehen.

108 Dieses Gebührensystem bestand bereits nach der alten Rechtslage (TP 11 lit a Z 1 GjGebGes 1962 [feste Eingabegebühr] bzw TP 11 lit b Z 1 [Eintragungsgebühr iHv

---

<sup>87</sup> TP 10 lit b Z 4 GGG.

1% vom Wert des Rechtes bei Eigentumsübertragung] bzw Z 4 [Eintragungsgebühr iHv 6 v T vom Wert des Rechtes bei Pfandrechtsbegründung]).

109 Die Gebührenpflicht knüpft nach stRsp des VwGH<sup>88</sup> an *formale äußere Tatbestände* an. Im Falle der Eingabegebühr ist dies die Überreichung der Eingabe an das Gericht (§ 2 Z 2 GGG). Bei Eintragungsgebühr ist dies wiederum die *Vornahme der entsprechenden Eintragung* (= Amtshandlung) maßgebend (§ 2 Z 4 GGG).<sup>89</sup> Dabei ist es entscheidend, was tatsächlich im Grundbuch eingetragen wurde (zB Eigentumsrecht oder Baurecht), und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Eintragung in dieser Form zu Recht erfolgte oder nicht.<sup>90</sup> Es ist daher auch nicht zu untersuchen, ob die Eintragung hätte bewilligt werden dürfen. Die Anknüpfung an formale äußere Tatbestände schließt auch eine Bedachtnahme auf das (rechtliche oder wirtschaftliche) Ergebnis mehrerer gleichrangig beantragter Eintragungen aus.<sup>91</sup> Ziel der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände ist nach der Rsp des VwGH die Gewährleistung einer „möglichst einfachen Handhabung des Gesetzes“.<sup>92</sup>

110 Diese Zielsetzung wird allerdings durch das Abstellen der Bemessungsgrundlage der Grundbuchseintragungsgebühr auf den *gemeinen Wert* des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs 1 GGG) konterkariert. Das GGG enthält Bestimmungen über die Zahlungspflicht (§ 25 GGG) und über die Wertberechnung (§ 26 GGG) für die Eintragungsgebühr sowie über begünstigte Erwerbsvorgänge (§ 26a GGG).

### 2.2.3 Pauschale Eingabegebühr nach TP 9 lit a GGG

111 Gem TP 9 lit a GGG ist für Eingaben um Eintragung in das Grundbuch eine Gebühr iHv € 47 zu bezahlen. Diese Gerichtsgebühr ist pauschaliert, dh *unabhängig* vom Wert des einzutragenden Rechts. Wenn die Eingabe und sämtliche Urkunden *nicht* im elektronischen Rechtsverkehr übermittelt werden<sup>93</sup>, erhöht sich die Eingabegebühr auf € 66 (Anm 1a zum TP 9 lit a GGG). Die Gesetzesmaterialien stellen klar, dass die

<sup>88</sup> VwGH 26.2.2015, 2013/16/0177 mwN; VwGH 19.12.1996, 96/16/0271; VwGH 14.11.1996, 94/16/011; VwGH 12.11.1997, 97/16/0198.

<sup>89</sup> IdS auch BMJ, Richtlinien zum Gebühren und Einbringungsrecht. GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenausschließender Tatbestand und Zahlungspflicht (2020) 1.

<sup>90</sup> VwGH 19.12.1996, 96/16/0271.

<sup>91</sup> VwGH 14.11.1996, 94/16/0116.

<sup>92</sup> VwGH 12.11.1997, 97/16/0198.

<sup>93</sup> Rechtsanwälte etwa sind zur Verwendung des elektronischen Rechtsverkehrs gesetzlich verpflichtet.

pauschale Eingabegebühr *für die Behandlung* der Eingabe zu entrichten ist<sup>94</sup>, dh der Eingabegebühr eine Gegenleistung des Gerichtes (= die *Behandlung* der Eingabe) gegenübersteht. Unter „*Eingaben*“ sind Schriftstücke an das Grundbuchsgericht zu verstehen, die ein bestimmtes *Begehren* beinhalten. Ein klassisches Beispiel dafür wäre das Begehren auf Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch.<sup>95</sup>

112 Gebührenauslösend ist gem § 2 Z 2 GGG aber nicht die *Behandlung* der Eingabe, sondern bereits deren *Überreichung* an das Grundbuchsgericht. Im Fall der Eingabegebühr nach TP 9 lit a GGG ist dies die Überreichung einer Eingabe um Eintragung in das Grundbuch.<sup>96</sup> Die Eingabegebühr ist daher auch dann zu entrichten, wenn die Eingabe zwar überreicht, aber vom Gericht *noch nicht behandelt* wurde.

113 Das ist etwa in jenen Fällen problematisch, in denen die Eingabe überreicht und gleich danach – ohne durch das Gericht „*behandelt*“ worden zu sein – zurückgenommen wurde, etwa um inzwischen bekannt gewordene Mängel zu beheben oder Urkunden zu ergänzen etc. In derartigen Fällen fällt aufgrund der bloßen Überreichung der Eingabe trotzdem die Eingabegebühr an.

114 Andererseits hat der VwGH eine *bloße Mitteilung* der neuen Anschrift eines Grundeigentümers, die „*mit der Bitte um Kenntnisnahme*“ an das Grundbuchsgericht gerichtet wurde (also *kein Eintragungsbegehren* beinhaltete) als *keine* Eingabe um Eintragung in das Grundbuch iSd TP 9 lit a GGG angesehen, dies obwohl *das Grundbuchsgericht* dieses Schriftstück *behandelt*, als Antrag gewertet und die „*Eintragung*“ der neuen Anschrift mit Beschluss bewilligt hatte.<sup>97</sup>

115 Geht somit aus der Eingabe *nicht* hervor, dass eine Person einen *Antrag* stellt, sondern handelt es sich um eine *bloße Mitteilung* oder *Anregung*, auf die das Gericht *von Amts wegen* tätig wird, so fällt keine Eingabegebühr nach TP 9 lit a GGG an.<sup>98</sup> Als weiteres Beispiel dafür zählt die Richtlinie des BMJ etwa die „*die bloße Mitteilung eines*

<sup>94</sup> ErläutRV 366 BlgNR XVI. GP 29; Siehe auch oben Rz 98.

<sup>95</sup> Gesuche um Löschung von Anmerkungen (falls die Löschung von Amts wegen zu bewirken war) sowie Anträge auf Berichtigung des Grundbuches nach § 21 GUG sind gebührenfrei (Anm 4 zum TP 9 lit a GGG).

<sup>96</sup> BMJ, Richtlinien zum Gebühren und Einbringungsrecht. GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenauslösender Tatbestand und Zahlungspflicht (2020) 1.

<sup>97</sup> VwGH 10.3.1988, 87/16/0121.

<sup>98</sup> BMJ, GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenauslösender Tatbestand und Zahlungspflicht, 2.

*rechtskräftigen Bescheids über die Erklärung zum Naturdenkmal durch die Bezirksverwaltungsbehörde, die eine amtswegige Eintragung durch das Grundbuchgericht zur Folge hat“ auf.<sup>99</sup>*

#### 2.2.4 Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG

116 Gem TP 9 lit b Z 1 GGG unterliegen Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentumsrechts und des Baurechts in das Grundbuch einer Gerichtsgebühr iHv 1,1 % vom *Wert des [einzutragenden] Rechtes*. Für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechts fällt eine Gebühr iHv 1,2 % vom Wert des Rechtes an (TP 9 lit b Z 4 GGG).<sup>100</sup> Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG.

117 Die Eintragungsgebühr ist die Gebühr *für die gerichtliche Amtshandlung*. Gebührenauslösend ist die *Vornahme* der Eintragung (§ 2 Z 4 GGG).<sup>101, 102</sup> Darunter ist weder das Einlangen des Grundbuchgesuches noch die Bewilligung, sondern der *Vollzug* der Eintragung zu verstehen.<sup>103</sup>

118 Aus diesem Grund sind für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr grds die Verhältnisse zum Zeitpunkt des *Vollzugs* der Eintragung und nicht etwa zum Zeitpunkt des Abschlusses des zugrundeliegenden Vertrages oder eines durch Vertragsparteien

---

<sup>99</sup> Ibidem.

<sup>100</sup> Auch die Löschung eines Pfandrechts stellt eine Einverleibung dar. Sie dient jedoch nicht dem „*Erwerb*“ des Pfandrechts, sodass hierfür keine Eintragungsgebühr anfällt (siehe auch BMJ, GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenauslösender Tatbestand und Zahlungspflicht, 6). Sehr wohl ist jedoch die *Eingabe*gebühr nach TP 9 lit a GGG zu entrichten.

<sup>101</sup> Siehe auch BMJ, GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenauslösender Tatbestand und Zahlungspflicht, 1; siehe auch oben Rz 109.

<sup>102</sup> In den Fällen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wird der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet (§ 2 Z 4 GGG). Zur Fälligkeit der Grunderwerbsteuer bei der Selbstberechnung zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats siehe § 13 GrEStG.

<sup>103</sup> VwGH 28.6.2001, 2000/16/0890 mit Hinweis auf § 102 GBG iVm § 571 GeO.

gewählten Verrechnungsstichtages (der durchaus auch in der Vergangenheit liegen kann) maßgeblich.<sup>104, 105</sup>

119 Dies ist jedoch nicht nur im Hinblick auf einen allenfalls in der Vergangenheit liegenden Verrechnungsstichtag, sondern auch deshalb problematisch, weil damit der Antragsteller einem *Risiko der Wertsteigerung* ausgesetzt wird. Wartet das Grundbuchgericht mit dem *Vollzug* einer Eintragung ab oder verzögert sich diese (aus welchen Gründen auch immer), so kann dadurch der Wert des einzutragenden Rechts und damit auch die Höhe der Gebühr beeinflusst werden.

120 In der Praxis ist es durch eine Verzögerung des *Vollzugs* einer Grundbucheintragung sogar dazu gekommen, dass einem Antragsteller die Möglichkeit einer Berufung auf eine zeitlich befristete, gebührenrechtliche Befreiungsbestimmung genommen wurde. Der VwGH hat dazu lediglich festgehalten, dass die „*Frage, warum der Vollzug der Eintragung nicht unmittelbar nach der Bewilligung erfolgte, sondern erst nach dem Außerkrafttreten der in Rede stehenden Befreiungsbestimmung, (...) im Gerichtsgebührenverfahren keine Rolle spielen [könne]*“.<sup>106</sup>

121 Wie bereits erwähnt, knüpft die Gebührenpflicht nach stRsp des VwGH<sup>107</sup> an *formale äußere Tatbestände* an. Bei der Grundbucheintragungsgebühr nach

---

<sup>104</sup> VwGH 18.1.2018, Ra 2017/16/0183, Rn 8 mwN (Grundbucheintragungsgebühr nach TP 1 lit b Z 1 GGG iZm einem Realteilungsvertrag vom 15.10.2015, der auf einen früheren Stichtag für die Realteilung als Verrechnungsstichtag [10.11.2014] abgestellt hatte. Zum Verrechnungsstichtag war die Liegenschaft [noch] unbebaut).

<sup>105</sup> Erwirbt daher der Eigentümer eines Superädifikats nachträglich auch das Eigentum am Grundstück, so ist der Wert des Superädifikats bei der Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr (noch) nicht zu berücksichtigen, weil in einem solchen Fall die Vereinigung von Grundstück und Superädifikat im Zeitpunkt der Eintragung der Liegenschaft ins Grundbuch (als das Eigentum- und auch die Gebühren begründender Tatbestand) *noch nicht vollzogen* war. Das Superädifikat verliert nämlich seine rechtliche Selbständigkeit und wird zum unselbständigen Bestandteil (Zuwachs) des Grundstücks erst *durch den Eigentumserwerb* des Eigentümers des Superädifikats an der Liegenschaft. Dieser Eigentumserwerb wird erst durch die Eintragung ins Grundbuch (Einverleibung) vollzogen (VwGH 29.04.2013, 2012/16/0027).

<sup>106</sup> VwGH 28.6.2001, 2000/16/0890: Es handelte sich um § 30 Abs 2 WGG idF BGBl I 147/1999, wonach die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil) durch eine als *gemeinnützig anerkannte Bauvereinigung* von den Gerichtsgebühren befreit waren. Diese Gebührenbefreiungsbestimmung war auf Amtshandlungen anzuwenden, hinsichtlich derer der Anspruch auf die Gebühr vor dem 1.6.2000 begründet wurde. Im vorliegenden Fall wurde die Eintragung am 30.5.2000 bewilligt, aber erst am 8.6.2000 vollzogen, sodass die Gebührenbefreiungsbestimmung nicht zur Anwendung gelangte.

<sup>107</sup> VwGH 26.2.2015, 2013/16/0177 mwN; VwGH 19.12.1996, 96/16/0271; VwGH 14.11.1996, 94/16/011; VwGH 12.11.1997, 97/16/0198.

TP 9 lit b Z 1 GGG ist dies die *Vornahme* der Eintragung des Eigentumsrechts bzw des Baurechts im Grundbuch.

122 Stellt sich heraus, dass die Eintragung nicht hätte bewilligt werden dürfen bzw fällt die Grundlage für die Eintragung mit Wirkung *ex tunc* weg (zB im Falle der Rückabwicklung eines Kaufvertrages), so ist die Eintragungsgebühr *nicht* zurückzuerstatten.<sup>108</sup> Die nachträgliche Aufhebung eines Rechtsgeschäftes, das die Grundlage für die Eintragung ins Grundbuch war, hat daher keine Berichtigung der Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühr zur Folge.<sup>109</sup>

123 Auch die Feststellung der Nichtigkeit eines Kaufvertrages aufgrund einer Löschungsklage nach § 61 GBG und die darauffolgende Wiedereintragung des früheren Grundeigentümers im Grundbuch unterliegt nach Rsp des VwGH der Grundbucheintragungsgebühr.<sup>110</sup> Die Grundbucheintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG fällt nach Rsp des VwGH<sup>111</sup> auch bei *amtswegigen* Eintragungen<sup>112</sup> an.

124 Der *Wert des* [einzutragenden] *Rechts* wird gem § 26 Abs 1 GGG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Diese Definition entspricht somit jener des *gemeinen Werts* nach § 10 Abs 2 BewG 1995. Dabei handelt es sich – nach der Rsp des VwGH – um eine fiktive Größe, die mit Hilfe der Preisschätzung ausgehend von einem objektiven Maßstab zu ermitteln ist.<sup>113</sup> Der VwGH sieht dabei den Vergleich mit tatsächlich in

---

<sup>108</sup> VwGH 18.9.2007, 2007/16/0037 mit Hinweis darauf, dass eine dem § 17 Abs 1 Z 3 GrEStG vergleichbare Regelung, wonach „*die Grunderwerbsteuer auf Antrag nicht festgesetzt wird, wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist, und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäftes beseitigt wird und auf Antrag die Festsetzung entsprechend abgeändert wird, wenn die Steuer bereits festgesetzt war*“ im Bereich der Gerichtsgebühr nicht besteht.

<sup>109</sup> VwGH 28.2.2007, 2006/16/0189 mwN.

<sup>110</sup> VwGH 25.02.1993, 90/16/0228.

<sup>111</sup> VwGH 24.4.2020, Ro 2020/16/0012, Rn 15 ff.

<sup>112</sup> Dies ist etwa bei Einbücherung (§ 1 Abs 3 AllgGAG) eines Kellergrundstücks iSd § 300 ABGB der Fall, wenn ein Grundbuch durch Eintragung einer Liegenschaft, die noch in keinem Grundbuch eingetragen war, ergänzt werden soll (§ 65 Abs 1 AllgGAG). Ein Antrag auf Einbücherung eines Kellergrundstücks ist als Anregung nach § 22 AllgGAG zu verstehen (OGH 20.11.2012, 5 Ob 160/12h).

<sup>113</sup> VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168 mit Hinweis auf VwGH 29.11.2001, 2001/16/0296.

zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften als die „brauchbarste Methode“ für die Ermittlung des gemeinen Wertes an.<sup>114</sup>

125 Da sich bei den Gerichtsgebühren nach der Rsp des VwGH um bundesrechtlich geregelte *Abgaben* handelt, können bei deren Bemessung die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG 1995 (§§ 2 bis 17 BewG 1995) maßgeblich sein. Die Bestimmungen des zweiten Teiles des BewG 1995 (§§ 18 bis 79 leg cit) sind hingegen *nicht* anwendbar, weil es sich bei den Gerichtsgebühren und keine Steuern bzw Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren iSd § 1 Abs 2 BewG 1995 handelt.<sup>115</sup>

126 Bei einigen im § 26 Abs 3 GGG *taxativ* aufgezählten Erwerbsvorgängen ist die Grundbuchseintragungsgebühr jedoch nicht vom gemeinen Wert, sondern – ähnlich wie die GrESt – vom *Wert der Gegenleistung* zu bemessen.<sup>116</sup>

127 So ist bei *entgeltlichen* Eigentumserwerben die Grundbuchseintragungsgebühr vom Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu berechnen (§ 26 Abs 3 Z 1 GGG). Die Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühr bei einem Kauf ist daher mit jener für die Grunderwerbsteuer *ident* (§ 5 Abs 1 Z 1 GrEStG).

128 Der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sind jedoch nur dann als Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühr heranzuziehen, soweit keine „*außergewöhnlichen Verhältnisse*“ vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben (§ 26 Abs 3 GGG).<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168 mit Hinweis auf VwGH 22.3.1995, 92/13/0187.

<sup>115</sup> VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168 (Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG [Realteilung]); VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047, Rn 9 mwN (Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG [Baurecht]).

<sup>116</sup> BMVRDJ, Richtlinien zum Gebühren und Einbringungsrecht. GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, GZ: BMVRDJ-Z18.100TP9/0018-I 7/2019 (2019) Rn 9.

<sup>117</sup> Liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Bauverbot (etwa iSd § 19 Abs 2 BO für Wien) vor, so kann einem seinerzeit bescheidmäßig verfügbaren Bauverbot nach der Rsp des VwGH keine Wirkung auf den Geschäftsverkehr erzielbaren Preis zukommen. Das *formale* Fortbestehen des Bauverbotes stellt in solchen Fällen keinen hinreichenden, den Preis der Liegenschaft bestimmenden Umstand dar (VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168 mit Hinweis auf VwGH 9.4.1997, 97/13/0053).

- 129 Zu derartigen „*außergewöhnlichen Verhältnissen*“, die die Heranziehung des Werts der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühr ausschließen, liegen etwa bei vorbehaltenen Wohnrechten<sup>118</sup> oder dann vor, wenn der Mieter einer Genossenschaftswohnung diese unter dem Verkehrswert erwirbt<sup>119</sup>.
- 130 Liegen „*außergewöhnliche Verhältnisse*“ iSd § 26 Abs 3 GGG vor oder fehlt die Gegenleistung zur Gänze (zB bei *unentgeltlichen* Rechtsgeschäften), so hat der Antragsteller den Wert des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs 1 GGG) selbst zu berechnen und anhand von geeigneten Unterlagen zu bescheinigen.
- 131 Ähnliches gilt, wenn die Vorschreibungsbehörde „*gegründete Zweifel*“ an der Plausibilität des Werts der Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 GGG hat. Die *Vorschreibungsbehörde* hat anschließend den gemeinen Wert (§ 26 Abs 1 GGG) „*nach freier Überzeugung zu schätzen*“ und der Partei zur Äußerung vorzuhalten.<sup>120</sup> Darin zeigt sich auch ein in der Praxis *gravierender* Unterschied zwischen der Grundbuchseintragungsgebühr und der Grunderwerbsteuer.
- 132 Während die GrESt bei *unentgeltlichen* Erwerbsvorgängen vom *Grundstückswert* berechnet wird, der durch das Pauschalwertmodell oder anhand des Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria bemessen wird<sup>121</sup>, wird die Grundbuchseintragungsgebühr bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen vom *gemeinen Wert* bemessen (§ 26 Abs 1 GGG), der idR viel höher als der Grundstückswert iSd GrEStG ist.
- 133 Nach Rsp des BVwG sind die Regelungen der Grundstückswertverordnung, die für die Bemessung des Grundstückswertes für die Zwecke der GrESt gelten, für die Wertermittlung der Grundbuchseintragungsgebühr *nicht bindend*.<sup>122</sup>

<sup>118</sup> VwGH 29.9.2020, Ra 2020/16/0086, Rn 20.

<sup>119</sup> *Pinter/Stingl*, Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen bei Grundbuchseintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer: ein "Verwaltungsmonster?", immo aktuell 2019, 216 (2017) mit Hinweis auf VwGH 1.3.2018, Ra 2018/16/0012.

<sup>120</sup> *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG (2017).  
*Pinter/Stingl*, Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen bei Grundbuchseintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer: ein "Verwaltungsmonster?", immo aktuell 2019, 216 (2017); Vgl auch § 26 Abs 5 GGG; BMVRDJ, GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Rn 31.

<sup>121</sup> Siehe Rz 83 ff.

<sup>122</sup> BMVRDJ, GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Rn 27 mit Hinweis auf BVwG 19.1.2018, L 521 2173440-1/8E.

- 134 In der Praxis wird die Zugrundelegung des nach dem Pauschalwertmodell gem § 2 GrWV bzw auf Basis des Immobiliendurchschnittspreises laut Statistik Austria gem § 3 GrWV ermittelten Grundstückswerts als Grundlage für die Berechnung der Grundstückseintragungsgebühr nach § 26 Abs 1 GGG von den Vorschreibungsbehörden tatsächlich *oft hinterfragt* und Plausibilitätsprüfungen eingeleitet.<sup>123</sup>
- 135 Diese Problematik wird anhand des folgenden Praxisbeispiels deutlich:
- 136 Person A schenkt der Person B (kein begünstigter Personenkreis) eine Haushälfte im 14. Wiener Gemeindebezirk (= *unentgeltlicher* Erwerbsvorgang). Der für die Zwecke der GrESt nach dem Pauschalwertmodell ermittelte Grundstückswert des Hälfteanteils beträgt € 200.000. Die GrESt beträgt somit 0,5 % von diesem Wert (§ 7 Abs 1 Z 2 GrEStG), sohin € 1.000. Der gemeine Wert des gegenständlichen Hälfteanteils beträgt jedoch € 500.000. Die Grundbuchseintragungsgebühr iHv 1,1 % ist daher von diesem Wert zu berechnen (§ 26 Abs 1 GGG) und beträgt somit € 5.500. Die Grundbuchseintragungsgebühr ist somit um *ein Vielfaches höher* (!) als die GrESt.
- 137 Dieses Ergebnis stößt nicht nur in der Lit<sup>124</sup> auf großes Unverständnis, sondern ist auch in der Vollzugspraxis sehr problematisch, zumal die Vorschreibungsbehörden dadurch oft als *quasi-Immobilienwertsachverständige* agieren und *den gemeinen Wert von Liegenschaften ermitteln müssen*, bevor sie die Grundbuchseintragungsgebühr vorschreiben.
- 138 Dass diese Aufgabe, die einer eingehenden Kompetenz im Bereich der Immobilienbewertung erfordert, der Verwaltungsvereinfachung widerspricht<sup>125</sup> und viele Vorschreibungsbehörden oder sogar das zu deren Kontrolle berufene BVwG überfordern kann, liegt auf der Hand.

---

<sup>123</sup> Dazu werden die Vorschreibungsbehörden in den Richtlinien des Justizministeriums auch ausdrücklich angeleitet, siehe BMVRDJ, GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Rn 28.

<sup>124</sup> Vgl etwa *Pinter/Stingl*, Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen bei Grundbuchseintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer: ein "Verwaltungsmonster?", immo aktuell 2019, 216 (2017).

<sup>125</sup> Gerade mit der Verwaltungsvereinfachung hat der VfGH aber die Anknüpfung des GGG an die Höhe des Kaufpreises als sachgerecht betrachtet, vgl *Pöschl*, Gleichheit vor dem Gesetz (2008) 601 mit Hinweis auf VfSlg 11.751/1988.

139 Dies steht daher im Spannungsverhältnis zur Rsp des VwGH, wonach die Kostenbeamten zu einer *möglichst einfachen Gesetzesvollziehung* angehalten werden, wozu bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der Grundsatz der Anknüpfung an *formale äußere Tatbestände* dienen soll.<sup>126</sup> Diese Voraussetzungen sind aufgrund der im § 26 Abs 1 GGG vorgesehenen Anknüpfung der Bemessungsgrundlage der Grundbuchseintragungsgebühr an den *gemeinen Wert* des einzutragenden Rechts *nicht* erfüllt.

140 Dazu kommt, dass aufgrund der Überforderung der Vorschreibungsbehörden bzw des BVwG mit der Ermittlung des gemeinen Wertes iSd § 26 Abs 1 GGG zu dieser Frage Amtssachverständige bzw – bei Vorliegen gesetzlicher Voraussetzungen – auch *nichtamtliche* (Immobilien-)Sachverständige herangezogen werden können (§ 17 VwGVG iVm § 52 Abs 1 und 2 AVG). Zu diesem Zweck darf dem Gebührenschuldner gem § 76 Abs 4 AVG sogar ein *Kostenvorschuss* aufgetragen werden, weil derartige Amtshandlungen idR nicht ohne größere Barauslagen durchführbar sind. Gerade im Bereich der Immobilienbewertung können derartige Kostenvorschüsse sehr hoch sein und die Höhe der Eintragungsgebühr übersteigen. In der Praxis wurde idZ etwa ein Kostenvorschuss IHv € 20.000 (!) vorgeschrieben, dessen Höhe durch den VwGH nicht beanstandet wurde.<sup>127</sup>

141 Für begünstigte Erwerbsvorgänge (zB Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie) sieht das Gesetz den *dreifachen Einheitswert* als Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühr vor (§ 26a Abs 1 GGG), sodass in derartigen Fällen idR keine Schwierigkeiten mit der Ermittlung der Bemessungsgrundlage auftreten.

### 2.2.5 Rechtsprechung des VwGH

142 Nach stRsp des VwGH handelt es sich bei den Gerichtsgebühren nach dem GGG um *Abgaben*, bei denen *im Einzelfall* eine Äquivalenz der Amtshandlung nicht erforderlich sei.<sup>128</sup>

<sup>126</sup> VwGH 28.9.1998, 98/16/0200. Siehe auch oben Rz 109 mwN.

<sup>127</sup> VwGH 9.10.2019, Ra 2019/16/0155.

<sup>128</sup> VwGH 17.9.1992, 91/16/0108 (betreffend Gerichtsgebühr nach TP 1 GGG); VwGH 2.7.1998, 96/16/0105 (betreffend Gerichtsgebühr nach TP 3 lit c GjGebGes 1962); VwGH 30.4.2003, 2000/16/0086 (betreffend die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG);

143 Bereits am Anfang dieser Rechtsprechungslinie hat der VwGH bloß auf die Rsp des VfGH verwiesen, wonach gegen die Verfassungsmäßigkeit des mit dem GGG geschaffenen Systems der Pauschalgebühren keine Bedenken bestünden<sup>129</sup>:

„Der Verwaltungsgerichtshof hegt in gleicher Weise wie der Verfassungsgerichtshof (siehe z.B. auch dessen Erkenntnis Slg. Nr. 11.298/1987) keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des mit dem GGG geschaffenen Systems der - auch hier in Rede stehenden - Pauschalgebühren.“

144 Soweit der VwGH die Gerichtsgebühren nach dem GGG bloß als „Abgaben“ definiert, so ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff *Abgaben* einen Oberbegriff für *Gebühren*, *Steuern* und *Beiträge* darstellt, sodass jede Gebühr zwingende auch eine Abgabe, nicht jede Abgabe hingegen eine Gebühr ist.<sup>130</sup> Aus der bloßen Feststellung, bei den Gerichtsgebühren handle es sich um „Abgaben“ können daher keine Rückschlüsse auf die Geltung des Äquivalenzprinzips gezogen werden.

145 Bei den Gerichtsgebühren nach dem GGG handelt es sich ganz offenkundig um *echte Gebühren*, weil ihnen – zumindest vom Ansatz her – eine bestimmte *Gegenleistung* des Gerichtes gegenübersteht.<sup>131</sup> Dies ergibt sich auch aus der Rsp des VwGH selbst, wonach die Grundbuchseintragungsgebühr eine Gebühr für die gerichtliche *Amtshandlung* (= Gegenleistung) darstellt.<sup>132</sup>

146 Hinsichtlich der Geltung des Äquivalenzprinzips bei den Gerichtsgebühren nach dem GGG ist die Rsp des VwGH *nicht einheitlich*:

147 So hat der VwGH in seiner Entscheidung vom 4.11.1994 festgehalten, dass die Gerichtsgebühren „Abgaben des Bundes“ darstellen, sodass für sie „das Äquivalenzprinzip, das allenfalls bei Gebühren für die Erbringung einer bestimmten

---

VwGH 18.9.2003, 2003/16/0040 (betreffend die Gerichtsgebühr nach TP 2 GGG); Zur diesbezüglichen Verwendung von Begriffen „Abgaben“ und „Gebühren“ siehe Rz 50 ff.

<sup>129</sup> VwGH 17.9.1992, 91/16/0108 mit Hinweisen auf VfSlg 11.298/1987 und VfSlg 11.751/1988.

<sup>130</sup> IdS auch *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (48).

<sup>131</sup> Mehr dazu siehe oben Rz 50 ff.

<sup>132</sup> VwGH 18.9.2007, 2007/16/0037 mwN; Zur Unterscheidung zwischen Steuern, Gebühren und Beiträgen siehe oben Rz 34 ff.

Leistung in Betracht kommt“ nicht gelte.<sup>133</sup> Diese Formulierung indiziert, dass bei den Gerichtsgebühren nach dem GGG gar keine Äquivalenz der Amtshandlung erforderlich sei. Sie steht daher im Widerspruch zur stRsp des VfGH<sup>134</sup> bzw des VwGH<sup>135</sup>, wonach bei den Gerichtsgebühren bloß *im Einzelfall* eine Äquivalenz der Amtshandlung nicht erforderlich sei.

148 Die Frage, ob der Gesetzgeber bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren an das Äquivalenzprinzip gebunden ist oder nicht, kann aber nur mit *ja* oder *nein* beantwortet werden. Entweder ist der Gesetzgeber daran gebunden, oder ist er das nicht.

149 Diese – für die Beurteilung der Verfassungskonformität der Grundbuchseintragungsgebühr entscheidende – Rechtsfrage, deren Relevanz auch in der Lit erkannt wurde<sup>136</sup>, wurde in der Rsp des VwGH somit *nicht einheitlich* beantwortet.<sup>137</sup>

### 2.3 Gerichtsgebühren und die Finanzierung nationaler Justizsysteme

150 Im europäischen Vergleich ist die Finanzierung nationaler Justizsysteme höchst unterschiedlich ausgeprägt, wobei die Finanzierungsart von der überwiegend aus allgemeinen Budgetmitteln finanzierten Justiz (zB Spanien) bis hin zu ausschließlich über Gerichtsgebühren finanzierten Gerichten (zB Österreich) reicht.<sup>138</sup>

151 Keine Gerichtsgebühren (bis auf wenige Ausnahmen) werden etwa in Frankreich, Luxemburg und Spanien eingehoben.<sup>139</sup> Aber auch in Belgien und Schweden liegt der Deckungsgrad der Finanzierung nationaler Justizsysteme durch Gerichtsgebühren zwischen 1 % und 2 % und damit auf einem sehr niedrigen Niveau.<sup>140</sup>

<sup>133</sup> VwGH 4.11.1994, 94/16/0231 (betreffend Gerichtsgebühr nach TP 1 GGG).

<sup>134</sup> Vgl zuletzt VfSlg 20.243/2018.

<sup>135</sup> Vgl VwGH 30.04.2003, 2000/16/0086.

<sup>136</sup> Siehe etwa *Bezemek*: „Entweder muss der Gesetzgeber dem Äquivalenzprinzip im Rahmen der Festsetzung von Gerichtsgebühren genügen oder er muss es nicht.“ in *Bezemek*, Gerichtsgebühren in grundrechtlicher Betrachtung, JRP 2018, 240 (243).

<sup>137</sup> Zur Beantwortung dieser Rechtsfrage siehe unten Rz 226 ff.

<sup>138</sup> *Berger*, Organisation und Verfahren 209; Dies gilt jedenfalls für die *ordentliche* Gerichtsbarkeit, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt. Bezüglich der Verwaltungsgerichtsbarkeit, die in die Zuständigkeit des Bundes bzw der Länder fällt, können sich diesbezüglich Abweichungen ergeben. Auf diese Problematik wird in dieser Arbeit jedoch nicht näher eingegangen.

<sup>139</sup> CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2022 (2022) 33; *Berger*, Organisation und Verfahren 209.

<sup>140</sup> CEPEJ, Evaluation Report 2022, 34.

- 152 Im europäischen<sup>141</sup> Durchschnitt beträgt der Anteil der Gerichtsgebühren am Gesamtbudget nationaler Justizsysteme lediglich ca 15 %.<sup>142</sup> Das bedeutet, dass die Rolle der Gerichtsgebühren bei der Finanzierung nationaler Justizsysteme in Europa überschaubar ist.
- 153 IdZ hebt sich Österreich mit Deckungsgrad der Finanzierung des nationalen Gerichtssystems durch Gerichtsgebühren iHv 97 % (Stand 2020) von den restlichen 46 Staaten des Europarates *deutlich* hervor.<sup>143</sup> Dies wird umso klarer, wenn man bedenkt, dass den zweit- bzw dritthöchsten Deckungsgrad die Türkei mit 40 % und Deutschland mit „*lediglich*“ 41 % aufweisen.<sup>144</sup>
- 154 Der Deckungsgrad von 97 % bedeutet, dass Gerichtsgebühren in Österreich fast das gesamte Gerichtssystem<sup>145</sup> finanzieren, wobei dieser Deckungsgrad zwischen 2006 und 2018 höher als 100 % war, sodass Österreich in diesem Zeitraum sogar einen *signifikanten Überschuss* erzielte.<sup>146</sup>
- 155 Dieser exorbitant hohe Deckungsgrad durch Gerichtsgebühren wird in den CEPEJ-Berichten insb mit *Grundbuchs- und Firmenbuchsgebühren* erklärt.<sup>147</sup>
- 156 MaW bedeutet dies, dass Personen, die das Justizsystem in Anspruch nehmen (darunter insb Erwerber des Grundeigentums), jahrelang sämtliche Kosten des österr

---

<sup>141</sup> Dieser Begriff bezieht sich auf 47 Staaten des Europarats. Dabei wurde der Ausschluss Russlands am 16.3.2022 noch nicht berücksichtigt.

<sup>142</sup> Es handelt sich dabei um den Median aus den Werten aller untersuchten Länder des Europarats im Jahr 2020 (vgl CEPEJ, Evaluation Report 2022, 34).

<sup>143</sup> So auch ausdrücklich im CEPEJ, Evaluation Report 2022, 34.

<sup>144</sup> Ibidem.

<sup>145</sup> Darunter wird die ordentliche Gerichtsbarkeit verstanden. Aus den CEPEJ-Berichten ist nicht klar ersichtlich ist, ob vom Begriff Justizsystem („*judicial system*“) auch die Verwaltungsgerichtsbarkeit umfasst ist.

<sup>146</sup> Dies ergibt sich aus den Berichten des CEPEJ für den Zeitraum 2006 – 2020: CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2008 (2008) 58; CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2010 (2010) 61; CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2012 (2012) 80; CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2014 (2014) 84; CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2016 (2016) 65; CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2018 (2018) 69; CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2020 (2020) 33.

<sup>147</sup> CEPEJ, Evaluation Report 2020 (2020) 33; CEPEJ, Evaluation Report 2022 (2022) 34; Dazu bestätigend auch *Stawa*, Effizienz der Justiz im europäischen Vergleich, AnwBl 2011, 510 (513).

Justizsystems *samt Aufschlag* finanzierten, ohne dass der Staat dazu aus dem allgemeinen Budget beitrug.<sup>148</sup>

157 Im Jahr 2020 überstieg der Deckungsgrad zwar erstmals nicht mehr 100 %, dies ändert aber nichts daran, dass aus Gerichtsgebühren fast das gesamte staatliche Justizsystem finanziert wird. Dazu kommt, dass dieser Rückgang beim Deckungsgrad auf unter 100 % *keiner* systematischen Natur war, sondern auf die Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Rückgang von Gerichtsverfahren zurückzuführen ist, der im gesamten Raum des Europarates zu beobachten war.<sup>149</sup> Es ist daher davon auszugehen, dass der Deckungsgrad der österr Justiz durch Gerichtsgebühren derzeit (nach Abklingen der Pandemie) nach wie vor 100 % überschreiten wird.

158 Tatsächlich spielen aber die Einnahmen aus dem Firmenbuch dabei nur eine untergeordnete Rolle. Noch im Jahr 2014 stammten *mehr als zwei Drittel* (!) der Einnahmen aus Gerichtsgebühren aus dem Grundbuch und überstiegen damit die Einnahmen aus dem Firmenbuch um mehr als das Zehnfache.<sup>150</sup>

159 Es ist somit nachvollziehbar, wenn *Schreiner* betont, dass die Gerichtsbarkeit, darunter insb das Grundbuch- und Firmenbuchwesen sowie die Eintreibungssachen „*praktisch das gesamte normale Justizbudget finanzieren*“<sup>151</sup> und dabei Grundbuchsgebühren hervorhebt, die den „*größeren Teil des Justizbudgets tragen und darüber hinaus noch Beiträge für die ureigenste Aufgabe des Staates, den Strafvollzug, abwerfen*“.<sup>152</sup>

160 Laut *Kofler* deckten die Einnahmen aus dem Posten „Grundbuch und Sonstiges“ rund 68 % der Kosten des Gerichtssystems im Zeitraum 2000 – 2012 ab. Die Einnahmen

---

<sup>148</sup> *Schreiner*, Wer trägt die Kosten der österreichischen Justiz?, in Österreichischer Rechtsanwaltskammertag (Hg), *Der Advokat im XXI. Jahrhundert*. FS Gerhard Benn-Ibler (2011) 319 (322).

<sup>149</sup> CEPEJ, Evaluation Report 2022, 34.

<sup>150</sup> *Jelinek*, Was kostet die Gerichtsbarkeit? – Zivilprozess, ZVG 2015, 689: Demnach betragen die Einnahmen aus Gerichtsgebühren im Jahr 2014 rund EUR 915 Mio, davon rund EUR 650 Einnahmen aus dem Grundbuch.

<sup>151</sup> *Schreiner*, Wer trägt die Kosten der österreichischen Justiz?, in Österreichischer Rechtsanwaltskammertag (Hg), *Der Advokat im XXI. Jahrhundert*. FS Gerhard Benn-Ibler (2011) 319 (320).

<sup>152</sup> *Schreiner*, Wer trägt die Kosten der österreichischen Justiz?, in Österreichischer Rechtsanwaltskammertag (Hg), *Der Advokat im XXI. Jahrhundert*. FS Gerhard Benn-Ibler (2011) 319 (326 f); Kritisch zu dieser Querfinanzierung siehe auch *Drexel*, *Der Zugang zum Recht* (2016) 172.

aus dem Grundbuch im Jahr 2012 stellten dabei rund 80 % Gesamteinnahmen aus Gerichtsgebühren dar.<sup>153</sup>

161

Dazu kommt, dass das Grundbuch mit lediglich ca 5,6 % (ca € 40,44 Mio im Jahr 2012) nur eine untergeordnete Rolle an den Gesamtkosten Gerichtssystems (OGH samt Generalprokuratur, Justizbehörden in den Ländern) iHv ca € 728 Mio (2012) teilnimmt.<sup>154</sup> In Verbindung mit *hohen Einnahmen* aus dem Grundbuch, die von *Kofler* etwa für das Jahr 2012 mit ca € 500 Mio (davon ca 192 Mio alleine für die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG) geschätzt wurden<sup>155</sup>, bedeutet dies, dass das Grundbuch alleine im Jahr 2012 einen Überschuss von mehr als € 450 Mio erwirtschaftete. Daraus folgert *Kofler* eine Kostendeckung der eigenen Kosten des Grundbuchs mit ca 1.200 % (€ 500 Mio Einnahmen in Relation zu € 40,44 Mio Kosten).<sup>156</sup> Auch die jährlichen Einnahmen aus Gerichtsgebühren übersteigen um mehr als 75 % die durchschnittlichen Einnahmen in den Ländern des Europarates (Tendenz steigend).

---

<sup>153</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (52).

<sup>154</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (62).

<sup>155</sup> Der Autor schätzte die Gesamteinnahmen aus Gerichtsgebühren im Jahr 2012 für ca € 834 Mio (aaO, 52).

<sup>156</sup> Ca € 500 Mio Einnahmen abzüglich ca € 40,44 Kosten, siehe *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (53).

Zu guter Letzt stiegen die Jahreserlöse aus Gerichtsgebühren in Österreich allein in den Jahren 2010 – 2016 um 42 % an. Dieser Anstieg lag damit stark über dem europäischen Durchschnitt von + 14 %.<sup>157</sup>

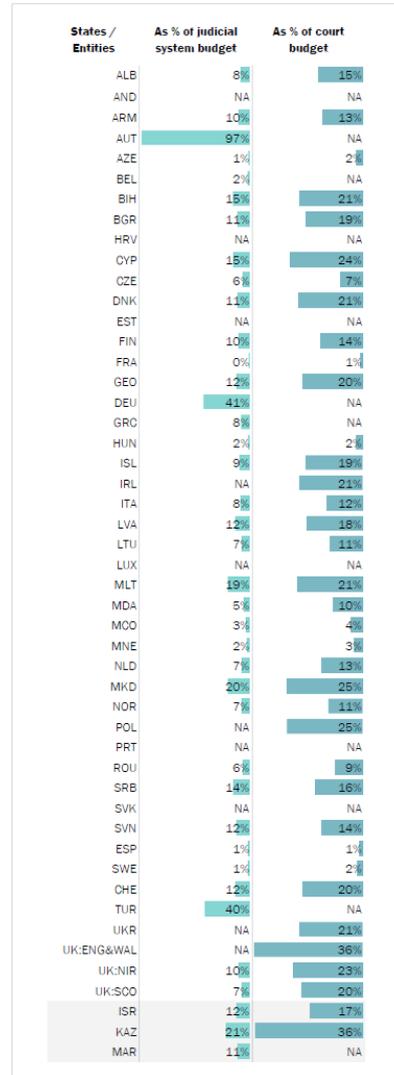
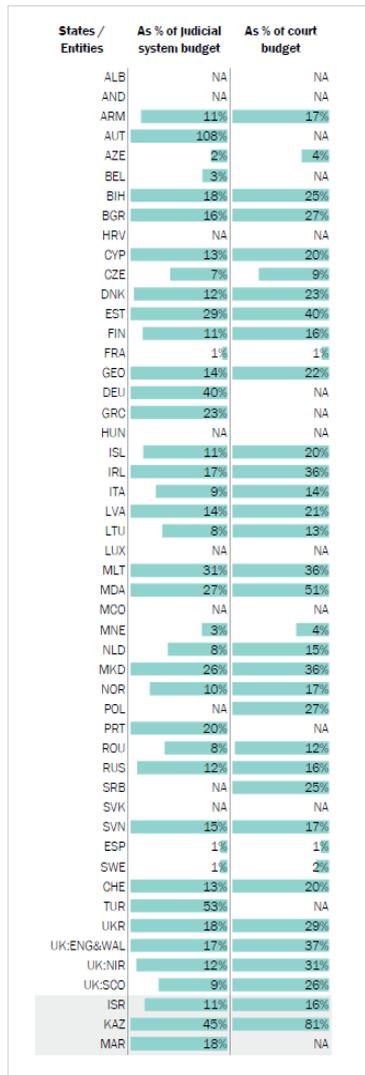


Abbildung 2: Anteil von Gerichtsgebühren an Gesamtbudgets der Justizsysteme bzw der Gerichte der Länder des Europarates (2018).  
Quelle: CEPEJ, Evaluation Report 2020, 33.

Abbildung 3: Anteil von Gerichtsgebühren an Gesamtbudgets der Justizsysteme bzw der Gerichte der Länder des Europarates (2020).  
Quelle: CEPEJ, Evaluation Report 2022, 34.

<sup>157</sup> CEPEJ, Evaluation Report 2018, 67 f.

### 3. Verfassungsrechtliche Beurteilung

- 163 Der verfassungsrechtliche Abgabebegriff des F-VG ist *weit* und umfasst Geldleistungen, die die der Bund, die Länder oder Gemeinden kraft öffentlichen Rechts zur Deckung ihres Finanzbedarfs erheben.
- 164 Der Unterscheidung der Abgaben in Steuern, Gebühren und Abgaben<sup>158</sup> kommt *finanzverfassungsrechtlich* somit keine Relevanz zu<sup>159</sup>, weil sie ohnehin allesamt *Abgaben* iSd F-VG darstellen.
- 165 Das F-VG regelt allerdings bloß die verfassungsrechtliche *Zuständigkeit* des Bundes und der Länder auf dem Gebiet des Abgabewesens (Art 13 B-VG).
- 166 Die Qualifikation einer Geldzahlung als Abgabe iSd F-VG ermöglicht somit lediglich eine Beurteilung, ob die in Frage kommende Gebietskörperschaft zur Erlassung entsprechender Abgabenvorschrift zuständig war. Nicht mehr und nicht weniger.
- 167 Abgesehen von der finanzverfassungsrechtlichen Zuständigkeitsverteilung des F-VG ist die Unterscheidung der Abgaben in Steuern, Gebühren und Beiträgen jedoch sehr wohl *verfassungsrechtlich* relevant. Dies insb im Hinblick auf die Beurteilung entsprechender einfachgesetzlicher Abgabenvorschriften auf deren Vereinbarkeit mit dem Gleichheitssatz (Art 7 Abs 1 B-VG).<sup>160</sup>
- 168 Bei *Gebühren* sowie *Beiträgen* ist der Gesetzgeber – anders als bei *Steuern* – verfassungsrechtlich an das Kostendeckungsprinzip (*Äquivalenzprinzip*) gebunden, gerade *weil* sie einen finanziellen Beitrag der Bürger für (bestimmte) staatliche *Leistung* sind.<sup>161</sup> Nach der Rsp des VfGH dürfen daher *Gebühren* nicht höher

<sup>158</sup> Ausführlich zu den einzelnen Begriffen siehe Rz 33 ff.

<sup>159</sup> Zum verfassungsrechtlichen Abgabebegriff siehe ausführlich oben Rz 37 ff; Darüber hinaus auch *Kahl* in *Kahl/Khakzadeh/Schmid*, Kommentar zum Bundesverfassungsrecht B-VG und Grundrechte Art 13 B-VG RZ 4 ua mit Hinweisen auf VfSlg 1465/1932, 16.454/2002, 17.414/2004 usw (Stand 1.1.2021, rdb.at); *Urnik/Fritz-Schmied* in *Bertl* ua (Hg), Handbuch der österreichischen Steuerlehre I (2004) 24.

<sup>160</sup> *Berka*, Verfassungsrecht <sup>8</sup>, Rn 446 mwN.

<sup>161</sup> *Ibidem*; *Holoubek*, in *Korinek/Holoubek* (Hg), Österreichisches Bundesverfassungsrecht (14. Lfg 2018) Art 7 B-VG Rn 271.

festgesetzt werden, als zur Deckung der Kosten notwendig, die der Gebietskörperschaft erwachsen.<sup>162</sup>

169 Aus diesen Gründen ergibt sich bei der verfassungsrechtlichen Prüfung von Abgabenvorschriften folgendes *mehrstufiges Prüfungsschema*:

170 Im *ersten* Schritt ist zu prüfen, ob es sich bei der zu prüfenden Abgabe tatsächlich um eine Abgabe iSd F-VG handelt und die gesetzgebende Gebietskörperschaft zur Erlassung betroffener Abgabenvorschriften auch zuständig war.

171 Bei der Grundbuchseintragungsgebühr – sowie bei Gerichtsgebühren allgemein – handelt es sich ohne Zweifel um *Abgaben* iSd F-VG. Der Bund war somit zur Erlassung dementsprechender Vorschriften im FAG 2017 sowie GGG zuständig.<sup>163</sup>

172 Im *zweiten* Schritt ist die Abgabenart (Steuer/Gebühr/Beitrag) festzustellen, wobei diese Prüfung *nicht* anhand der gesetzlichen Bezeichnung der Abgabenart, sondern nach deren *inhaltlicher Ausgestaltung* vorzunehmen ist.

173 Bei der Grundbuchseintragungsgebühr – sowie bei sämtlichen Gerichtsgebühren allgemein – handelt es sich eindeutig um echte *Gebühren* im finanzwissenschaftlichen Sinn<sup>164</sup>, weil sie für eine *bestimmte* Gegenleistung des Bundes (= *Behandlung* der Eingaben bzw *Vornahme* von Eintragungen) zu entrichten sind.<sup>165</sup>

174 Im *dritten* Schritt ist daher – vor dem Hintergrund des Gleichheitssatzes (Art 7 B-VG) – zu untersuchen, ob das Kostendeckungsprinzip (Äquivalenzprinzip) bei der Gerichtseintragungsgebühr eingehalten wurde (siehe Kapitel 3.3.1).

175 Anschließend ist im *vierten* Schritt zu prüfen, ob eine sachliche Rechtfertigung für die konkrete Ausgestaltung der Grundbuchseintragungsgebühr vorliegt. Da diese Gebühr — ähnlich wie die Firmenbucheintragungsgebühr nach TP 10 GGG<sup>166</sup> – eine

---

<sup>162</sup> *Berka*, aaO mit Hinweis auf VfSlg 8943/1980, 11.559/1987 und 13.310/1992.

<sup>163</sup> Gerichtsgebühren wurden auch in der Rsp des VfGH als Abgaben iSd F-VG qualifiziert: VfGH 14.3.1961, B 52/60 (VfSlg 3919/1961); VfGH 10.3.1969, B 226/68 (VfSlg 5909/1969).

<sup>164</sup> Anders etwa als bei den Rechtsgeschäftsgebühren nach GebG, die *keine* Gebühren, sondern *Steuern* darstellen.

<sup>165</sup> Siehe dazu bereits Rz 116 ff.

<sup>166</sup> Im Unterschied zu sonstigen Gerichtsgebühren nach GGG, insb jenen im Zivil- bzw Exekutionsverfahren (TP 1 bis 5 GGG) – zur Übersicht über diverse Tarifposten des GGG siehe oben Rz 103.

*Gebühr iZm einem öffentlichen Register* darstellt, ist bei diesem Prüfungsschritt insb ein Vergleich dieser beiden Gebühren vorzunehmen (siehe Kapitel 3.3.4).

176 Eine *unverhältnismäßig* hohe Gebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch könnte aber – zumindest auf den ersten Blick – auch gegen das Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art 5 StGG, Art 1 1 ZP EMRK) verstoßen. Auf diese Problematik wird im Kapitel 3.4. eingegangen. Schließlich ist zu untersuchen, ob die Grundbucheintragungsgebühr mit dem im Art 6 EMRK verankerten Recht auf ein faires Verfahren vereinbar ist (Kapitel 3.5).

177 Bevor die Prüfung der Verfassungskonformität der Grundbucheintragungsgebühr im Lichte der oben genannten Grundrechte (Gleichheitssatz, Recht auf ein faires Verfahren, Eigentumsgarantie) vorgenommen wird, werden in den folgenden Kapiteln die bisherige Rsp des VfGH zum GGG bzw im Speziellen zur Grundbucheintragungsgebühr sowie die einschlägige Lit dargestellt.

### 3.1 Rechtsprechung des VfGH

178 Zum Verständnis der Rsp des VfGH in Bezug auf Gerichtsgebühren ist zunächst wichtig, den grundlegenden Unterschied zwischen dem geltenden GGG<sup>167</sup> und seinem Vorläufer, dem GjGebGes 1962<sup>168</sup>, darzustellen:

179 Während nach dem GjGebGes 1962 in Zivilprozessen und Exekutionsverfahren für *jeden* Schriftsatz der Parteien sowie für *jede* Verhandlung eine gesonderte Gerichtsgebühr entrichtet werden musste, die in jedem Einzelfall neu zu berechnen war (Einzelverrechnung), wurde dieser Verwaltungsaufwand mit dem GGG beseitigt und ein einheitliches *Pauschalgebührens*ystem für zivilgerichtliche Verfahren und Exekutionsverfahren eingeführt.<sup>169</sup>

180 Für die Grundbucheintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts an Liegenschaften ergab sich durch die Einführung des GGG hingegen inhaltlich *keine*

---

<sup>167</sup> StF BGBl 501/1984.

<sup>168</sup> StF BGBl 289/1962.

<sup>169</sup> ErläutRV 366 BlgNR XVI. GP 27.

Änderung. Diese betrug nach wie vor 1 % (derzeit 1,1 %) vom Wert des [einzutragenden] *Rechtes*.<sup>170</sup>

181 Vor diesem Hintergrund ist auch die erste Rsp des VfGH zum GGG zu interpretieren, in der der VfGH lediglich *obiter* festgehalten hat, dass „*hinsichtlich des durch das GGG eingeführten neuen Systems der Gerichtsgebühren*“ keine Bedenken aus dem Gerichtspunkt des Gleichheitsgrundsatzes bestünden.<sup>171</sup>

182 Aus diesem Erk ist für die verfassungsrechtliche Beurteilung der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b GGG nichts zu gewinnen, zumal sie sich auf die sachliche Rechtfertigung der mit GGG eingeführten *Pauschalgebühren* im Zivilverfahren (TP 1 GGG) und *nicht* auf die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG bezieht.

183 Auch die in diesem Erk zit Entscheidung des VfGH vom 25.6.1979<sup>172</sup> betraf die damalige gerichtliche „*Entscheidungsgebühr*“ nach § 19 Abs 1 Z 4 lit b GjGebGes 1962, wonach in allen Fällen, in denen durch das gerichtliche Urteil nicht ein vollständiges Unterliegen der Parteien festgestellt wurde, die Parteien die Entscheidungsgebühr je zur Hälfte zu tragen hatten.

184 Die Entscheidungen VfSlg 8.597/1979 und VfSlg 11.298/1987 sind somit für die verfassungsrechtliche Beurteilung der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP lit b Z 1 GGG *nicht relevant*.

185 Soweit der VfGH in seinem weiteren Erk vom 22.6.1988<sup>173</sup> betreffend die Firmenbuchseintragungsgebühr nach TP 10 I lit c GGG idF BGBl 501/1984 die oben genannte Rsp<sup>174</sup> als Argument für die sachliche Rechtfertigung dieser Gebühr ins Treffen führt, dann ist dieser Hinweis *systematisch zu hinterfragen*, weil das GGG auch hinsichtlich dieser Gebühr kein „*neues*“ Gebührensystem eingeführt hat: Bereits nach der alten Rechtslage war die Firmenbuchseintragungsgebühr für die

---

<sup>170</sup> Vgl TP 11 lit b Z 1 GjGebGes 1962 und TP 9 lit b Z 1 GGG. Im TP 9 lit b Z 1 GGG wurde jedoch ergänzt, dass auch Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Baurechtes gebührenpflichtig ist. Dies war gem TP 11 lit b Z 1 GjGebGes 1962 noch nicht der Fall.

<sup>171</sup> VfSlg 11.298/1987 [betreffend die Gerichtsgebühr nach TP 1 GGG].

<sup>172</sup> VfSlg 8.597/1979.

<sup>173</sup> VfSlg 11.751/1988.

<sup>174</sup> VfSlg 8.597/1979 und VfSlg 11.298/1987.

Kapitalerhöhung „von der Kapitalerhöhung“ zu bemessen (TP 12 I lit b GjGebGes 1962).

186 Auch diese E des VfGH ist daher für die verfassungsrechtliche Beurteilung der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG nicht von Relevanz, weil diese Eintragungsgebühr mit den pauschalierten Gerichtsgebühren nach TP 1 GGG nicht vergleichbar ist und diesbezüglich mit GGG auch kein „neues“ Gebührensystem eingeführt wurde.

187 Mit dem Erk vom 11.12.2003<sup>175</sup> hat der VfGH die Rechtsgrundlage für die Bemessung der Sachverständigengebühr bei der Schätzung von Hausanteilen, die nach dem Wert des *ganzen* Hauses zu bemessen war, als verfassungswidrig aufgehoben. In diesem Erk hat der VfGH unter Hinweis auf VfSlg 11.751/1988 zwar betont, dass bei Gerichtsgebühren keine Äquivalenz *im Einzelfall* erforderlich sei, gleichzeitig hat er aber auch angedeutet, dass bei der Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr – anders als bei der Sachverständigengebühr – sehr wohl der Aufwand des Gerichts als Anknüpfungspunkt gewählt wurde.<sup>176</sup>

188 Im Erk vom 1.3.2007<sup>177</sup> hatte der VfGH abermals unter Verweis auf seine früherer Rsp in VfSlg 11.751/1988 keine Bedenken gegen den grundsätzlich vom Kläger festgelegten Streitwert als Bemessungsgrundlage für die Gerichtsgebühren im Zivilverfahren nach TP 1 GGG, weil die Bemessung nach dem Streitwert der „Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens“ diene. Auch dieses Erk hat sich somit nicht mit der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG beschäftigt.

189 Dieses Erk ist aber insoweit auch für die Beurteilung der Grundbuchseintragungsgebühr relevant, als sich der VfGH darin mit der Vereinbarkeit der Gerichtsgebühr nach TP 1 GGG mit Art 6 EMRK auseinandergesetzt hat und zum

---

<sup>175</sup> VfSlg 17.092/2003.

<sup>176</sup> Dies ergibt sich aus folgender Formulierung in diesem Erk: „Vielmehr standen dem Gesetzgeber bei der Festlegung dieses Tarifs offenbar Gesichtspunkte wie das Interesse der Parteien (...) nicht aber der Aufwand des Sachverständigen (...). (...) Der Gesetzgeber hat somit in § 51 Abs 1 (...) einen anderen Anknüpfungspunkt gewählt als in den übrigen Tarifen und deshalb darauf verzichtet, die einzelnen zu entlohnenden Handlungen des Sachverständigen zu umschreiben“. Unter diesen „anderen“ Tarifen wird in der E ua auch TP 9 lit b Z 1 GGG genannt.

<sup>177</sup> VfSlg 18.070/2007.

Ergebnis gelangt ist, dass eine Festlegung der Gerichtsgebühren in Abhängigkeit vom Streitwert üblich und nach der Rsp des EGMR<sup>178</sup> auch zulässig sei.

190 Im Erk vom 21.9.2011<sup>179</sup> hob der VfGH § 26a Abs 1 und 1a GGG idF BGBl I 131/2001 aufgrund der Gleichheitswidrigkeit als verfassungswidrig auf, weil die darin vorgesehene Anknüpfung an nicht angepasste *Einheitswerte* bei *unentgeltlichen* Grundstücksübertragungen *unsachlich* gegenüber der Anknüpfung an die Gegenleistung (idR der Kaufpreis) bei *entgeltlichen* Grundstücksübertragungen war.

191 Der VfGH wies dabei zunächst auf seine zuvor erwähnte Rsp<sup>180</sup> hin, wonach bei Gerichtsgebühren eine *strenge* Äquivalenz in dem Sinne, dass die Gebühr dem bei Gericht verursachten Aufwand entspricht, *im Einzelfall* nicht erforderlich sei.

192 Wie oben<sup>181</sup> aufgezeigt, setzt sich diese (eigentlich mit einer *bloß kursorischen Begründung* ergangene) Rsp mit der spezifischen Problematik der Grundbuchseintragungsgebühr *nicht* auseinander, sondern betrifft vielmehr lediglich die Umstellung des Gebührensystems des GjGebGes 1962 auf ein neues System mit streitwertabhängigen Pauschalgebühren im GGG, das für die Grundbuchs- bzw Firmenbuchseintragungsgebühren keine signifikanten Änderungen mit sich gebracht hatte.

193 Der VfGH führte im genannten Erk überdies aus, dass keine Bedenken dagegen bestünden, die Grundbuchseintragungsgebühr nach dem „*Wert des Rechtes*“ (= Wert des Grundstückes) zu bemessen. Dies wurde durch den VfGH damit begründet, dass eine Berücksichtigung des „*Nutzens der Eintragung*“ auch im Bereich von Grundstücksgebühren keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen würden.

194 Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die spezifische verfassungsrechtliche Problematik von Grundbuchseintragungsgebühren in der bisherigen Rsp des VfGH *nicht erschöpfend behandelt* wurde.

---

<sup>178</sup> Diesbezüglich hat der VfGH die Entscheidungen EGMR 26.7.2005, 71.731/01 (Kniat) Rn 41; EGMR 8.6.2006, 45.723/99 (V.M.) Rn 51 f ins Treffen geführt.

<sup>179</sup> VfSlg 19.487/2011.

<sup>180</sup> VfSlg 11.751/1988, VfSlg 17.092/2003, VfSlg 18.070/2007.

<sup>181</sup> Siehe Rz 184 ff.

## 3.2 Literatur

- 195 Die Problematik der Höhe von Gerichtsgebühren war in den letzten Jahren Gegenstand einer regen Diskussion in der Lit, wobei die hA der derzeitigen Ausgestaltung von Gerichtsgebühren – darunter insb jenen in Grundbuchssachen – *sehr kritisch* gegenübersteht:
- 196 *Mayer* weist zunächst (unter Rückgriff auf die Rsp des VfGH)<sup>182</sup> darauf hin, dass die Funktionsfähigkeit der Justiz *vom Staat* geschaffen und gesichert werden muss, wobei die dafür erforderlichen Mittel *vom Staat*, dh aus den *von der Allgemeinheit* stammenden *Steuereinnahmen* bereitzustellen sind. Dabei hebt *Mayer* zutreffend hervor, dass die Justiz – als elementare Aufgabe des Staates – *kein* Unternehmen bzw *keine* Dienstleistungseinrichtung ist.<sup>183</sup> Diesem Aspekt kommt insb aufgrund der durch die österr Justiz seit vielen Jahren aus Gerichtsgebühren erzielten Überschüsse<sup>184</sup> besondere Relevanz zu.
- 197 Schließlich kommt *Mayer* zum Ergebnis, dass eine gewisse Kostenbelastung des Bürgers bei der Inanspruchnahme von Gerichten zwar gerechtfertigt sei, diese Grenze jedoch *überschritten* werde, wenn die Bürger, die die Justiz in Anspruch nehmen, diese *zur Gänze* finanzieren müssen.<sup>185</sup>
- 198 Auch *Wolff* kritisiert den hohen Deckungsgrad der Justizausgaben durch Einnahmen aus Gerichtsgebühren als im Widerspruch zum Äquivalenzprinzip stehend und stellt dabei zutreffend fest, dass eine Gebühr, deren Höhe vom tatsächlichen Aufwand der Behörden abgekoppelt ist, keine Gebühr, sondern eine „*verdeckte Steuer*“ ist.<sup>186</sup>
- 199 Kritisch wird der im europäischen Vergleich beispiellos hohe Deckungsgrad der österr Justiz mit Gerichtsgebühren auch von *Griss* angesehen, die darin (berechtigterweise) die Gefahr sieht, Justiz als „*Einnahmequelle des Staates*“ anzusehen.<sup>187</sup> *Griss* verweist

---

<sup>182</sup> VfSlg 12.227/1989 und VfSlg 17.326/2004.

<sup>183</sup> *Mayer*, Justiz in Gefahr?, AnwBl 2012, 270 (271 f).

<sup>184</sup> Ausführlich dazu siehe Rz 150 ff.

<sup>185</sup> *Mayer*, Justiz in Gefahr?, AnwBl 2012, 270 (273).

<sup>186</sup> *Wolff*, Das Recht auf Zugang zum Recht, AnwBl 2012, 511; Würde man die Grundbucheintragungsgebühr als eine (verdeckte) Steuer ansehen, dann würde sich aufgrund der Grunderwerbsteuer die Problematik einer Doppelbesteuerung ergeben – siehe dazu unten Rz 245 ff.

<sup>187</sup> *Griss*, Justiz in Gefahr – Was tun?, AnwBl 2012, 261.

dabei auf die erläuternden Bemerkungen zum Schiedsrechtsänderungsgesetz 2012, in denen die überdurchschnittlich hohe Gebühr im schiedsrechtlichen Verfahren vor dem OGH<sup>188</sup> damit begründet wurde, dem Bund würden durch die Konzentration des Verfahrens beim OGH „Gebühren entgehen, die zu entrichten wären, hätte das Verfahren beim Gericht erster Instanz [begonnen]“.<sup>189</sup>

200 Die von *Griss* aufgeworfenen Bedenken treffen den Kernpunkt der Problematik der Gerichtsgebühren. Tatsächlich wird die überdurchschnittliche Höhe der ggst Gebühr nach TP 3 lit b GGG in den diesbezüglichen erläuternden Bemerkungen einerseits mit dem überdurchschnittlichen *Aufwand* des OGH in derartigen Verfahren<sup>190</sup> und andererseits (wörtlich) mit dem „*Einnahmenausfall*“ in Folge der Einstufigkeit des Instanzenzuges begründet.<sup>191</sup>

201 MaW bestätigen diese Gesetzesmaterialien, dass sich der Gesetzgeber bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren selbst an das Äquivalenzprinzip gebunden sieht und diese darüber hinaus als *Einnahmequellen* betrachtet. Diesen Aspekten kommt bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Grundbuchseintragungsgebühr zentrale Relevanz zu.<sup>192</sup>

202 Die Untersuchung der Problematik der Höhe von Gerichtsgebühren wird von *Kofler* wesentlich vertieft, wobei der Autor sowohl *verfassungsrechtliche* als auch *rechtspolitische* Bedenken konkret gegen die Grundbuchseintragungsgebühr hegt.<sup>193</sup>

203 *Kofler* stellt unter Bezugnahme auf Zahlen betreffend die Finanzierung des Gerichtssystems aus dem Zeitraum 2000 – 2012, den sich daraus ergebenden hohen Deckungsgrad der Gesamtkosten des Gerichtssystems durch die Grundbuchgebühren

---

<sup>188</sup> Die Gebühr beträgt 5 % vom jeweiligen Streitwert, mindestens jedoch € 5.000 (nunmehr € 5.884), vgl TP 3 lit b GGG.

<sup>189</sup> *Griss*, Justiz in Gefahr – Was tun?, AnwBl 2012, 261 (262).

<sup>190</sup> ErläutME 351 BlgNR XXIV. GP 6.: „*Da der Oberste Gerichtshof als erst- und letztinstanzliches Gericht die Aufgaben aller drei Instanzen in sich vereint, müssen auch die Pauschalgebühren dieser Aufgabenkumulation Rechnung tragen.*“. Anmerkung: Im Verfahren zur Aufhebung eines Schiedsspruchs nach § 615 ZPO wird der OGH auch mit Aufgaben der Beweiswürdigung und der Tatsachenfeststellung und damit mit Funktionen beschäftigt, die normalerweise Gerichte erster und zweiter Instanz übernehmen.

<sup>191</sup> ErläutME 351 BlgNR XXIV. GP 6.

<sup>192</sup> Zur systematischen Stellung der Grundbuchseintragungsgebühr im System der Gerichtsgebühren siehe oben Rz 98 ff.

<sup>193</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (57).

(ca 68 %) sowie den besonders hohen Anteil von Grundbuchsgebühren an den Gesamteinnahmen aus Gerichtsgebühren (ca 80 %) fest, dass jene Abgabepflichtigen, die das Grundbuch in Anspruch nehmen, *de facto* zu einem beträchtlichen Teil die Kosten des gesamten Gerichtssystems finanzieren.<sup>194</sup>

204 Der Autor zieht daher die Sachlichkeit der Grundbuchseintragungsgebühr wegen der Exzessivität der Belastung des Grunderwerbs und deren gleichheitsrechtliche Ausgestaltung wegen der „*exzessiven Querfinanzierung*“ der anderen Teile des Gerichtssystems in Zweifel.<sup>195</sup>

205 Die Verfassungswidrigkeit (konkret: Verletzung des Art 6 EMRK) streitwertabhängiger Gerichtsgebühren wird auch von *Leitner* vertreten, der darin eine ungerechtfertigte Behinderung des Zugangs zum Gericht ansieht.<sup>196</sup>

206 Auch *Drexel* beschäftigte sich sehr intensiv mit der grundrechtlichen Problematik der Gerichtsgebühren an sich. In ihrer Analyse wies die Autorin auf die jüngsten Entscheidungen des VfGH<sup>197</sup> hin, in denen diverse Gerichtsgebührentatbestände wegen Verstoßes gegen den Gleichheitssatz aufgehoben wurden. *Drexel* sieht darin ein Zeichen für eine „*dynamische Entwicklung*“ der Rsp auf diesem Gebiet an<sup>198</sup> und folgert aus dieser Rsp, dass zwischen der Gerichtsgebühr bzw deren Höhe und der tatsächlichen Inanspruchnahme des Gerichts sowie dem damit verbundenen tatsächlichen Aufwand „*ein gewisser Zusammenhang*“ bzw ein „*sachlicher Bezug*“ bestehen muss.<sup>199</sup>

207 Gerade bei Gebühren in Grundbuchsverfahren steht die Höhe der Gerichtsgebühr laut *Drexel* in keinem Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten der Leistung. *Drexel* nennt dafür auch Gerichtsgebühren bei Firmenbuchverfahren bzw bei Mahnverfahren, in denen kein Einspruch erhoben wurde, als weitere Beispiele und betont, dass „*das gebotene vernünftige Verhältnis*“ zwischen Gerichtsgebühr und tatsächlich

---

<sup>194</sup> *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (53).

<sup>195</sup> *Ibidem*.

<sup>196</sup> *Leitner*, Gerichtsgebühren – Art 47 GRC, AnwBl 2015, 541.

<sup>197</sup> VfSlg 17.783/2006; VfSlg 19.570/2011 (Kopierkosten); VfSlg 19.666/2012 (Aufhebung der doppelten Pauschalgebühr unter Hinweis auf das Prinzip der Kostenwahrheit); VfSlg 19.943/2014.

<sup>198</sup> *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016) 157.

<sup>199</sup> AaO, 155 und 156.

anfallendem Aufwand nicht nur im Einzelfall, sondern „in einer generellen Betrachtung“ nicht mehr gegeben ist, sodass eine Aufhebung dieser Gebührenregelung durch den VfGH bzw EuGH „zumindest denkbar“ sei.<sup>200</sup>

208 Vor dem Hintergrund des hohen Deckungsgrades der österr Justiz durch Gerichtsgebühren und der damit verbundenen Querfinanzierung anderer Bereiche (insb des Strafvollzugs) äußert *Drexel* Bedenken insb bezüglich der Gerichtsgebühren in Grundbuchssachen (neben jenen in Mahn- oder Firmenbuchsachen), zumal derartige Verfahren *aufwandsarm*, gleichzeitig aber „relativ hoch“ mit Gerichtsgebühren belastet sind.<sup>201</sup>

209 Auch *Berger* weist darauf hin, dass der hohe Deckungsgrad der österr Justiz durch Gerichtsgebühren jedenfalls darauf hindeutet, dass das – durch die Rsp des VfGH anerkannte – Äquivalenzprinzip bei Gerichtsgebühren überschritten wurde.<sup>202</sup>

210 Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der grundrechtlichen Problematik der Gerichtsgebühren hat auch *Bezemek* vorgenommen, wobei in seinen Ausführungen primär ungedeckelte streitwertbezogene Gerichtsgebühren (TP 1 ff GGG) im Vordergrund stehen.<sup>203</sup> Da aber auch die Grundbucheintragungsgebühr (TP 9 lit b Z 1 GGG) der Höhe nach unbegrenzt und wertabhängig (= abhängig vom Wert des einzutragenden Rechts) ist, sind die Ausführungen von *Bezemek* auch darauf im Wesentlichen übertragbar.

211 *Bezemek* zeigt zunächst die Inkonsistenz der Rsp des VfGH iZm dem Äquivalenzprinzip bei Gerichtsgebühren auf<sup>204</sup> und führt ins Treffen, dass das System der ungedeckelten streitwertbezogenen Gerichtsgebühren wegen mangelnder Sachlichkeit dem Gleichheitssatz des Art 7 B-VG widerspricht, weil derartige Gebühren *ganz generell* – und somit nicht nur in Einzelfällen – in keinem Verhältnis zum Aufwand des gerichtlichen Verfahrens stehen.<sup>205</sup> Nach Ansicht des Autors ist

---

<sup>200</sup> *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016), 165 f mwN.

<sup>201</sup> AaO, 172.

<sup>202</sup> *Berger*, Organisation und Verfahren 217.

<sup>203</sup> *Bezemek*, JRP 2018, 240.

<sup>204</sup> *Bezemek*, JRP 2018, 240 (243): Zu dieser – sich zum Teil widersprechenden – Rsp konstatiert der Autor zutreffend „Entweder muss der Gesetzgeber dem Äquivalenzprinzip im Rahmen der Festsetzung von Gerichtsgebühren genügen oder er muss es nicht.“.

<sup>205</sup> *Ibidem*, 250.

auch die Überdeckung des Gesamtbudgets der Justiz aus den Gerichtsgebühren mit der Zielsetzung der Gerichtsgebühren (Sicherstellung einer funktionsfähigen Justiz) unverhältnismäßig.<sup>206</sup>

212 Diese Bedenken treffen mE umso mehr auf die Grundbucheintragungsgebühr zu, bei der der Aufwand des Gerichtes aufgrund der weitgehend automationsunterstützten Bearbeitung der (in strukturierter Form) einzubringenden Eingaben äußerst gering ist.<sup>207</sup> Das bestätigt auch der geringe Kostenaufwand, der dem Grundbuch im gesamten Gerichtssystem zukommt.<sup>208</sup>

213 Schließlich kommt *Bezemek* auch zum Ergebnis, dass Gerichtsgebühren, „*die ein Vielfaches volkswirtschaftlicher Kennzahlen, wie etwa des mittleren Bruttojahreseinkommens, ausmachen*“ an sich exzessiv sein könnten und daher auch mit dem Recht auf Zugang zu einem Gericht (Art 6 Abs 1 EMRK) unvereinbar sind.

214 Der oben dargestellten hA, die die jetzige Ausgestaltung der Gerichtsgebühren, darunter insb der Grundbucheintragungsgebühr, sehr kritisch betrachtet, steht die Ansicht von *Wais/Dokalik* gegenüber.

215 *Wais/Dokalik* führen in Bezug auf die Aufhebung des § 26 Abs 1 und 1a GGG idF BGBl I 131/2001 mit Erk des VfGH vom 21.9.2011<sup>209</sup> und die damit verbundene Neuregelung des § 26 Abs 1 GGG aus, dass die Einführung einer pauschalierten Eintragungsgebühr – entsprechend der Kostenäquivalenz – zwar eine „*Option*“ für den Gesetzgeber gewesen wäre, die jedoch mit „*neuerliche[n] Ungleichheiten*“<sup>210</sup> sowie „*Nachteilen für die Richtigkeit des Grundbuchs*“ bzw „*gravierenden Einnahmeneinbußen für die Justiz*“ verbunden gewesen wäre.<sup>211</sup>

216 Diese Argumentation ist in mehrfacher Hinsicht *nicht überzeugend*:

---

<sup>206</sup> *Bezemek*, JRP 2018, 240 (251).

<sup>207</sup> Mehr dazu siehe unten Rz 238 ff.

<sup>208</sup> Siehe dazu oben Rz 161.

<sup>209</sup> VfGH 21.9.2011, G 34/11 ua (VfSlg 19.487/2011).

<sup>210</sup> Diese würden sich daraus ergeben, dass eine solche Gebühr bei einer Aufkommensneutralität zwischen EUR 1.350 und EUR 2.700 betragen müsste, dies unabhängig davon, „*ob ein Zinshaus übertragen wird oder bloß eine Anteilsberichtigung im Wohnungseigentum stattfindet*“.

<sup>211</sup> *Wais/Dokalik*, Die Neuregelung der Eintragungsgebühr im Grundbuch, SWK 2013, 75 (75 f).

- 217 Die Eintragungsgebühr stellt eine *echte Gebühr* und *keine* Steuer da. Daraus ergibt sich, dass deren Ausgestaltung zwingend dem sich aus dem Gleichheitssatz ergebenden Kostenäquivalenzprinzip genügen *muss*, auch wenn die Kostenäquivalenz nach der Rsp des VfGH nicht *im Einzelfall* vorliegen muss. Die Erfüllung dieser verfassungsgesetzlichen Vorgabe bei der Ausgestaltung der Eintragungsgebühr ist keine „*Option*“ für den Gesetzgeber. Sie ist seine *Pflicht*.
- 218 Eine Pauschalierung der Grundbuchseintragungsgebühr wäre auch nicht mit „*neuerliche[n] Ungleichheiten*“ verbunden, zumal derartige „*Ungleichheiten*“ auch nicht bei Firmenbucheintragungen erkennbar sind, bei denen etwa die Eintragung des Kapitals gem TP 10 I lit b Z 4 GGG mit EUR 171 *pauschaliert* ist und somit von der Höhe des einzutragenden Kapitals *nicht* abhängt.<sup>212</sup>
- 219 Eine Pauschalierung der Grundbuchseintragungsgebühr würde somit nicht nur keine „*neuerliche[n] Ungleichheiten*“ herbeiführen, sondern die derzeit bestehende *Ungleichbehandlung* zwischen *nicht pauschalierten* Eintragungsgebühren in das Grundbuch und (mit einem sehr geringfügigen Betrag) *pauschalierten* Eintragungsgebühren in das Firmenbuch *beseitigen*.
- 220 Die Höhe der Pauschalierung dürfte darüber hinaus keinesfalls zwischen EUR 1.350 und EUR 2.700 liegen, zumal derartige Beträge der Kostenäquivalenz eklatant widersprechen würden.
- 221 Inwieweit eine Pauschalierung der Grundbuchseintragungsgebühr mit „*Nachteilen für die Richtigkeit des Grundbuchs*“ verbunden sein sollte, ist nicht ersichtlich. Derartige Nachteile ergeben sich auch nicht für das Firmenbuch, obwohl die dortigen Eintragungsgebühren bereits seit vielen Jahren mit geringfügigen Beträgen (zwischen EUR 19 und EUR 400) pauschaliert sind.
- 222 Schließlich müsste eine Pauschalierung der Grundbuchseintragungsgebühr nicht notwendigerweise zu „*gravierenden Einnahmeneinbußen für die Justiz*“ führen.

---

<sup>212</sup> Dies war jedoch nicht immer der Fall: Bis 30.9.1997 betrug die Eintragungsgebühr bei AG oder GmbH 5,5 vT (= 0,55 %) des Stamm(Grund)kapitals (TP 10 I lit a Z 3 GGG idF BGBl 70/1997), jene für die Eintragung einer Erhöhung des Stamm(Grund)kapitals 4,5 vT (0,45 %) des Stamm(Grund)kapitals (TP 10 I lit c GGG idF BGBl 70/1997).

Derartige Einnahmeneinbußen könnten durch *Steuern* gedeckt werden.<sup>213</sup> Auch in diesem Zusammenhang ist aber nochmals hervorzuheben, dass es *nicht* die Aufgabe der gerichtlichen Grundbuchseintragungsgebühr ist, das Justizsystem zu finanzieren, sondern den mit einer Grundbuchseintragung verbundenen Aufwand des Grundbuchgerichts zu decken. Dieser Aufwand ist aufgrund der weitestgehend EDV-systematisierten Bearbeitung der Grundbuchsgesuche jedenfalls viel geringer als etwa der Aufwand der Gerichte bei Durchführung von Zivilverfahren.

### 3.3 Art 7 B-VG (Gleichheitssatz)

223 Der im Art 7 B-VG verankerte Gleichheitssatz stellt eine wesentliche grundrechtliche Schranke für den Gesetzgeber dar. Der Gleichheitssatz verbietet dem Gesetzgeber, *sachlich nicht gerechtfertigte* Differenzierungen vorzunehmen. Der Gesetzgeber ist somit verpflichtet, gleiche Tatbestände auch gleich zu behandeln.<sup>214</sup>

224 Auch wenn der rechtspolitische Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers in Bezug auf Gerichtsgebühren nach stRspr des VfGH *weit* ist, so ist er zugleich aber *keinesfalls unbeschränkt*. Die gleichheitsrechtlichen Schranken des Gesetzgebers bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren liegen nach stRspr des VfGH einerseits im *Äquivalenzgrundsatz* und andererseits im *Prinzip der Kostenwahrheit*, wobei der auf VfGH idZ auch betont, dass das System *in sich konsistent* ausgestaltet sein muss.<sup>215</sup>

225 Am Maßstab dieser Rsp wird in den folgenden Kapiteln die gleichheitsrechtliche Untersuchung der Grundbuchseintragungsgebühr vorgenommen.

#### 3.3.1 Verletzung des Äquivalenzprinzips (Kostendeckungsprinzips)

226 Das (ursprünglich für kommunale Benützungsgebühren entwickelte) Äquivalenzprinzip (auch Kostendeckungsprinzip) bedeutet, dass staatliche Gebühren *im zeitlichen Durchschnitt* die Kosten der Leistung, für die sie eingehoben werden, nicht übersteigen dürfen. Der VfGH erachtet dabei ein Gesamtbetrachtungs- und Ausgleichszeitraum von bis zu 10 Jahren als zulässig, wobei die Kalkulationsbasis

<sup>213</sup> IdS etwa *Rombold*, der für die Abschaffung der Grundbuchseintragungsgebühr und gleichzeitige Erhöhung der Grunderwerbsteuer plädiert (*Rombold*, Grundbuchseintragungsgebühr abschaffen!, SWK 2013, 369 (369)).

<sup>214</sup> *Berka*, Verfassungsrecht<sup>8</sup> (2021) 532.

<sup>215</sup> *Holoubek* in Korinek/Holoubek (Hg), B-VG (14. Lfg 2018) Art 7 B-VG Rn 271 f mwN.

entsprechend *ex ante objektiv ermittelt* und nicht im Nachhinein den Ergebnissen angepasst werden darf.<sup>216</sup>

227 Die Rsp des VfGH zur Geltung des Äquivalenzprinzips bei Gerichtsgebühren ist jedenfalls uneinheitlich, wie bereits von *Bezemek* aufgezeigt wurde<sup>217</sup>. Der VfGH hat in seiner Rsp anerkannt, dass Gerichtsgebühren eine Abgeltung für die *Inanspruchnahme* der Gerichte sind. Im Erk vom 22.6.1988<sup>218</sup>, das die (damalige) *wertabhängige*<sup>219</sup> Gerichtsgebühr für die Eintragung einer Kapitalerhöhung nach TP 10 I lit c GGG idF BGBl 504/1984 betraf, hat der VfGH (ohne nähere Begründung) ganz allgemein festgehalten, dass bei Gerichtsgebühren nach GGG eine Äquivalenz *im Einzelfall* nicht erforderlich sei.<sup>220</sup>

228 In seiner späteren Rsp<sup>221</sup> hat der VfGH auch klargestellt, dass der Anknüpfungspunkt der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG sehr wohl der *Aufwand des Gerichtes* ist. Dies ergibt sich bereits daraus, dass der VfGH den von ihm geprüften Gebührenanspruch des Sachverständigen nach § 51 Abs 2 GebAG 1975 idF BGBl 136/1975<sup>222</sup> ua mit der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG verglichen und zum Ergebnis gekommen ist, dass der Gebührenanspruch des Sachverständigen gem § 51 Abs 2 GebAG 1975 idF BGBl 136/1975 „*nicht auf den Aufwand*“ des Sachverständigen abgestellt und der Gesetzgeber daher „*einen anderen Anknüpfungspunkt (...) als in den übrigen Tarifen*“ (daher auch als im TP 9 lit b Z 1 GGG) gewählt hat.<sup>223</sup>

229 Auch durch die spätere Aufhebung der Gerichtsgebühr für die Anfertigung von Aktenkopien durch die Parteien *unabhängig von der Inanspruchnahme der*

<sup>216</sup> Aao, Rn 271 mit Hinweisen auf VfSlg 16.048/2000, VfSlg 11.559/1987, 19.859/2014 ua.

<sup>217</sup> Siehe oben Rz 210 ff.

<sup>218</sup> VfSlg 11.751/1988.

<sup>219</sup> Die Eintragungsgebühr betrug 4,5 vT vom Betrag der Kapitalerhöhung. Seit BGBl I 114/1997 ist diese Gebühr *pauschaliert* und beträgt nunmehr lediglich € 171 (TP 10 I lit b Z 4 GGG). Mehr dazu unten in Rz 273 ff.

<sup>220</sup> VfSlg 11.751/1988.

<sup>221</sup> VfSlg 17.092/2003.

<sup>222</sup> Nach dieser Gesetzesbestimmung stand dem Sachverständigen bei der Schätzung von *Hausanteilen* die Gebühr nach dem Wert des *ganzen* Hauses zu. Diese Regelung wurde durch den VfGH als gleichheitswidrig aufgehoben (VfSlg 17.092/2003).

<sup>223</sup> VfSlg 17.092/2003; IdZ hat der VfGH aber mit Hinweis auf VfSlg 11.751/1988 auch darauf hingewiesen, dass bei Gerichtsgebühren „*keine Äquivalenz im Einzelfall*“ erforderlich sei.

*Gerichtsinfrastruktur* (sog Kopiergebühren-Erk)<sup>224</sup> hat der VfGH bestätigt, dass eine Gerichtsgebühr zwingend iZm dem *Aufwand* des Gerichtes stehen muss. Die ggst Gebühr wurde vom VfGH als gleichheitswidrig aufgehoben, weil die von der Bundesregierung behaupteten Personalkosten iZm Herstellung von Kopien mit eigenen technischen Mitteln der Parteien laut VfGH in gleicher Weise auch auf die bloße *gebührenfreie* Akteneinsicht zutreffen. Der VfGH betonte, dass die Erhebung einer Gebühr für das Anfertigen von Aktenkopien durch die Partei selbst (ohne Nutzung der Gerichtsinfrastruktur) mit dem Gleichheitssatz nicht vereinbar ist.

230 Auch im Erk betreffend die Aufhebung der vollen Gerichtsgebühr für Rechtsmittel im Provisorialverfahren hat der VfGH ausdrücklich auf den (idR geringeren) *Aufwand* des Gerichtes im Provisorialverfahren Bezug genommen.<sup>225</sup>

231 Aus der dargestellten Rsp des VfGH ist jedenfalls klar erkennbar, dass zwischen der Einhebung eine Gerichtsgebühr und der Entstehung eines tatsächlichen Aufwandes auf Seiten des Gerichts ein Zusammenhang (= eine Äquivalenz) bestehen muss.<sup>226</sup>

232 Schließlich geht auch der Gesetzgeber selbst (richtigerweise) davon aus, dass die im GGG verankerten Gerichtsgebühren den Aufwendungen *der Gerichte* entsprechen sollen.<sup>227</sup>

233 Dies ist auch richtig, zumal die Gerichtsgebühren iSd GGG das Entgelt für eine *konkrete* staatliche *Leistung* (= Inanspruchnahme der Gerichte) und damit *echte* Gebühren im finanzwissenschaftlichen Sinn bzw iSd F-VG darstellen.

234 Der VfGH vertritt in seiner mittlerweile stRsp die Auffassung, dass bei Gerichtsgebühren nach GGG eine „*strenge*“ Äquivalenz *im Einzelfall* in dem Sinn, dass die Gebühren dem bei Gericht verursachten Aufwand entsprechen müssten, nicht erforderlich ist.<sup>228</sup>

---

<sup>224</sup> VfSlg 19.590/2011.

<sup>225</sup> VfSlg 19.666/2012.

<sup>226</sup> So auch ausdrücklich *Drexel*, *Der Zugang zum Recht*, 155 f.

<sup>227</sup> Siehe etwa ErläutRV 887 BlgNR XX. GP 19: „*Die vorgesehenen Änderungen des GGG verfolgen im Wesentlichen das Ziel einer Anhebung einzelner Gerichtsgebühren im Hinblick auf die gestiegenen Aufwendungen der Gerichte (...)*“; Siehe auch erläuternde Bemerkungen zum Schiedsrechtsänderungsgesetz 2012 oben Rz 199 f.

<sup>228</sup> Vgl zuletzt VfSlg 20.243/2018.

- 235 Diese Rsp bedeutet aber *nicht*, dass das Äquivalenzprinzip bei den Gerichtsgebühren iSd GGG nicht anwendbar wäre. Ganz im Gegenteil: Es ergibt sich daraus eindeutig, dass der VfGH von der Anwendbarkeit des Äquivalenzprinzips auch bei den Gerichtsgebühren iSd GGG ausgeht, andernfalls wäre die Betonung darauf, dass (lediglich) eine „*strenge*“ Äquivalenz *im Einzelfall* nicht erforderlich sei, vollkommen sinnlos<sup>229</sup>.
- 236 Trefflich wird diese Problematik von *Bezemek* auf den Punkt gebracht: „Entweder muss der Gesetzgeber dem Äquivalenzprinzip im Rahmen der Festsetzung von Gerichtsgebühren genügen oder er muss es nicht.“<sup>230</sup> Die Antwort lautet – der stRsp des VfGH folgend – eindeutig: *Ja*, der Gesetzgeber muss dem Äquivalenzprinzip im Rahmen der Festsetzung von Gerichtsgebühren genügen.
- 237 Für die Höhe der Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG bedeutet die Anwendung des Äquivalenzprinzips, dass es zwar irrelevant ist, welchen Aufwand das Grundbuchsgericht *im konkreten Einzelfall* iZm Eintragung in das Grundbuch hat. Die Höhe der Grundbuchseintragungsgebühr darf jedoch *im zeitlichen Durchschnitt* die Kosten der gerichtlichen Tätigkeit (= hier die Vornahme der Eintragung in das Grundbuch) nicht übersteigen.
- 238 Unter Berücksichtigung eines großzügigen Betrachtungszeitraums von 10 Jahren ergibt sich *eindeutig*, dass die Höhe der Grundbuchseintragungsgebühr dem Äquivalenzprinzip *ganz eklatant* widerspricht. Zunächst ist hervorzuheben, dass der *Aufwand* der Grundbuchsgerichte iZm der Vornahme von Eintragungen in das Grundbuch seit 2006 aufgrund der Einführung der elektronischen Urkundensammlung (2006) und des elektronischen Rechtsverkehrs im Grundbuch (2009) sowie der Effizienzsteigerung durch den IT-Ausbau und der damit verbundenen weiteren *automationsunterstützten Lösungen deutlich gesunken* ist.<sup>231</sup>

<sup>229</sup> So auch ausdrücklich *Drexel*, Der Zugang zum Recht, 165, Fn 553.

<sup>230</sup> *Bezemek*, JRP 2018, 240 (243).

<sup>231</sup> BMJ, Anfragebeantwortung 2643/AB-BR/2012, 2: „*Als erster Schritt zur Realisierung von Grundbuch Neu wurde 2006 die elektronische Urkundensammlung eingeführt. Sie ist mittlerweile mit großem Erfolg etabliert. Mehr als 70 % der Urkunden werden bereits elektronisch vorgelegt, wodurch eine deutliche Entlastung der Mitarbeiter eingetreten ist. Im Februar 2009 wurde plangemäß der elektronische Rechtsverkehr (ERV) im Grundbuch eingeführt. Nach Überwindung von Anlaufschwierigkeiten funktioniert der elektronische*

- 239 Diesem *geringen* Aufwand der Gerichte in Grundbuchssachen stehen *unverhältnismäßig hohe* – weil (anders als Firmenbucheintragungsgebühren) *nicht* pauschalierte, sondern vom gemeinen Wert des einzutragenden Rechts abhängige – Grundbuchseintragungsgebühren entgegen, die zur jahrelangen Erzielung von Überschüssen im Justizbudget maßgeblich beigetragen haben und immer noch beitragen.<sup>232</sup> Dabei waren die Einnahmen aus den Gerichtsgebühren laut *Jelinek* mehr als zehnmal höher (!) als jene aus Firmenbucheintragungen.<sup>233</sup>
- 240 Dies führt zum Ergebnis, dass die Justiz (und konkret die Grundbuchengerichte) vom Staat als *de facto Dienstleistungseinrichtungen* eingesetzt werden, um unter dem Deckmantel der Grundbuchseintragungsgebühr das Justizsystem zu (quer-)finanzieren und ggf sogar Überschüsse zu erzielen.
- 241 Von einer Kostenäquivalenz kann somit nicht einmal ansatzweise ausgegangen werden.<sup>234</sup>
- 242 Dieser Zustand dauert seit zumindest 2006 und somit jedenfalls länger als 10 Jahre.<sup>235</sup>
- 243 Die jetzige Ausgestaltung der Grundbuchseintragungsgebühr verletzt daher das verfassungsgesetzlich anerkannte Äquivalenzprinzip (Kostendeckungsprinzip), sodass die vom Wert des einzutragenden Rechts zu bemessende

---

*Rechtsverkehr im Grundbuch klaglos. Hinzu kommen Einsparungen bei der Erstellung und Abfertigung von Erledigungen durch den Einsatz der neuen Anwendung sowie des Zustellservices der Justiz (Nutzbarmachung von ERV und automatischer Poststraße). Auch die weiteren Rationalisierungsschritte „Verarbeitung der Gerichtsgebühren im Grundbuch“ und „automationsunterstützte Erstellung der Beschlussausfertigungen“ konnten plangemäß zur Jahresmitte 2009 in Echtbetrieb gehen.“; Zur Effizienzsteigerung durch den IT-Ausbau siehe auch *Bosina*, Lage, Positionen und Vorhaben der Justiz, AnwBl 2011, 499 (501).*

<sup>232</sup> Zur maßgeblichen Rolle der Grundbuchseintragungsgebühren bei der Erzielung von Überschüssen im Budget der Justiz siehe bereits oben Rz 155 mwN; Dazu bestätigend auch *Stawa*, Effizienz der Justiz im europäischen Vergleich, AnwBl 2011, 510 (513), wobei der Autor die Ansicht vertritt, die Gerichtsgebühren in Grund- und Firmenbuchsachen wären „*im Einzelfall*“ niedrig. Dies trifft jedoch lediglich in Bezug auf die (mit geringfügigen Beträgen pauschalierten) Eintragungsgebühren in das *Firmenbuch* (TP 10 GGG) zu. Im Vergleich dazu sind die *nicht pauschalierten* und vom Wert des einzutragenden Rechts zu bemessenden Eintragungsgebühren in das Grundbuch (TP 9 GGG) auch im Einzelfall sehr hoch und betragen oft (im Unterschied zu Firmenbucheintragungsgebühren) mehrere Tausend Euro.

<sup>233</sup> *Jelinek*, Was kostet die Gerichtsbarkeit? – Zivilprozess, ZVG 2015, 689; Demnach

<sup>234</sup> IdS auch *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (53).

<sup>235</sup> Ausführlich dazu siehe Rz 150 ff.

Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG bereits aus diesem Grund *verfassungswidrig* ist.

244 Dieses Ergebnis wird auch durch die in den letzten 10 Jahren etablierte hA<sup>236</sup> bestätigt.

### 3.3.2 Unsachliche Doppelbesteuerung bei Berücksichtigung der Nutzenäquivalenz

245 Das Äquivalenzprinzip (Kostendeckungsprinzip) darf auch nicht mit dem Prinzip der *Nutzenäquivalenz* verwechselt werden.<sup>237</sup>

246 Wenn der VfGH in seiner jüngsten Rsp<sup>238</sup> die Berücksichtigung des „*Nutzens der Eintragung*“ als Rechtfertigung für die Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr nach dem „*Wert des Rechtes*“ (= Wert des Grundstücks) ins Treffen führt, so ist diese Rsp aus mehreren Gründen nicht aufrechtzuerhalten:

247 Erstens wird dabei verkannt, dass der „*Nutzen der Eintragung*“ (= Eigentumserwerb an einer Immobilie) bereits durch die Grunderwerbsteuer, die ebenfalls vom „*Wert des Rechtes*“ bemessen wird, abgabenrechtlich belastet wird.

248 Die Berücksichtigung des „*Nutzens der Eintragung*“ bei der Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr führt daher aufgrund der *Gleichartigkeit* der Grundbuchseintragungsgebühr mit der Grunderwerbsteuer (bei beiden Abgabenarten wird derzeit der Nutzen der Eintragung berücksichtigt) zu einer *unsachlichen Doppelbesteuerung*<sup>239</sup> und ist bereits deshalb *gleichheitswidrig*. Zum gleichen Ergebnis würde man kommen, wenn man die Grundbuchseintragungsgebühr nicht als *Gebühr*, sondern als *Steuer* auffassen würde.

249 Die *Vermeidung* einer derartigen Doppelbelastung war ausdrücklich im TP 45 A lit a Kaiserliches Patent 1850, RGBl 1850/50, vorgesehen, wonach Eintragungen zum

---

<sup>236</sup> Vgl Mayer (Rz 196 ff); Wolff (Rz 198); Griss (Rz 199 ff); Kofler (Rz 202 ff); Drexel (Rz 206 ff); Berger (Rz 209); Bezemek (Rz 210 ff).

<sup>237</sup> In diese Richtung aber Holoubek in in Korinek/Holoubek (Hg), B-VG (14. Lfg 2018) Art 7 B-VG Rn 272, Fn 741 mit Hinweis darauf, dass „*das für kommunale Benützungsgebühren entwickelte Äquivalenzprinzip nicht 1:1 auf die „Nutzenäquivalenz“ im Gerichtsgebührenrecht übertragbar*“ sei.

<sup>238</sup> VfSlg 19.487/2011.

<sup>239</sup> Ehrke-Rabel in Doralt/Ruppe 49 mit Hinweis auf VfSlg 11.666/1988 [Aufhebung der Zinsertragsteuer und der Aufsichtsratsabgabe wegen Gleichheitswidrigkeit aufgrund der unsachlichen Doppelbesteuerung infolge der Gleichartigkeit mit der Einkommensteuer].

Erwerb des Eigentumsrechts in das Grundbuch *gebührenfrei* waren, wenn sie der „*Immobiliengebühr*“ (Vorläuferin der GrESt) nach TP 106 leg cit unterlagen.<sup>240</sup>

250 Es sind keine sachlichen Gründe erkennbar, warum die bereits im Jahr 1850 beabsichtigte Vermeidung der Doppelbelastung des Grunderwerbs nicht im Jahr 2023 schlagend sein sollte.

251 Zweitens widerspricht eine solche Begründung dem Wesen der Grundbucheintragungsgebühr als einer *Gerichtsgebühr*, bei der es sich – im Unterschied zur Grunderwerbsteuer – gerade um *keine Steuer* (!) sondern um eine Abgeltung für die Inanspruchnahme einer Tätigkeit des Gerichtes, hier also für die *Vornahme* der Eintragung in das Grundbuch, handelt.

252 Zwar steht der VfGH auf dem Standpunkt, dass bei Gerichtsgebühren eine *strenge Äquivalenz im Einzelfall* nicht erforderlich sei, diese Rsp bedeutet aber nicht, dass bei Gerichtsgebühren *überhaupt keine* Äquivalenz gefordert ist. Dies würde klar der vor dem Hintergrund des Art 7 B-VG verfassungsrechtlich gebotenen<sup>241</sup> Unterscheidung der Abgaben in Steuern (denen *keine* Gegenleistung des Staates gegenübersteht), Gebühren (denen eine *konkrete* Gegenleistung gegenübersteht) und Beiträgen (bei denen die Inanspruchnahme einer *konkreten* Gegenleistung nicht notwendig ist, die Gegenleistung aber zur Verfügung gestellt werden muss).

253 Drittens wird der „*Nutzen der Eintragung*“ bei den Firmenbucheintragungen (TP 10 I GGG) seit dem BGBl I 114/1997 nicht mehr berücksichtigt.<sup>242</sup> Warum ein derartiger Nutzen bei Grundbucheintragungen, nicht aber bei Firmenbucheintragungen, der Gebührenbemessung zugrunde zu legen wäre, ist sachlich nicht begründbar, zumal es sich bei *beiden* Gerichtsgebührenarten um Gerichtsgebühren für Eintragungen *in öffentliche Register* handelt, bei denen auch Eingaben gebührenpflichtig sind<sup>243</sup>, sodass die beiden Gebührenarten miteinander vergleichbar sind.

---

<sup>240</sup> Siehe dazu oben Rz 92 f.

<sup>241</sup> Siehe auch oben in Rz 44.

<sup>242</sup> Siehe dazu Rz 245 ff.

<sup>243</sup> TP 9 lit a GGG (Grundbuch) bzw TP 10 I lit a GGG (Firmenbuch).

- 254 Unter der Nutzenäquivalenz wird allgemein der Vorteil verstanden, der einer Person daraus erwächst, dass die Tätigkeit der Gerichte in Anspruch genommen hat. Zu fragen ist daher, worin der „Nutzen der Eintragung“ des Eigentumsrechts in das Grundbuch liegt. Der „Nutzen der Eintragung“ iSd TP 9 lit b Z 1 GGG liegt klarerweise im *Erwerb* des Eigentumsrechts (§ 431 ABGB iVm §§ 4, 11 GBG). Ausgerechnet dieser Nutzen wird jedoch bereits durch die *Grunderwerbsteuer* abgabenrechtlich belastet. Die Vergebührung der Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte erfolgt hingegen bereits durch die *Grundbuchseingabegebühr* nach TP 9 lit a GGG. Es gibt somit keine sachliche Rechtfertigung für die Berücksichtigung des Nutzens der Eintragung bei der Grundbuchseintragungsgebühr.
- 255 Das Bestehen eines funktionierenden Gerichtssystems liegt nicht nur im *individuellen* Interesse von Personen, die Tätigkeiten der Gerichte in Anspruch nehmen, sondern auch im *allgemeinen* Interesse, zumal dem Justizsystem ohne Zweifel eine sehr wichtige Ordnung- und Friedensfunktion zukommt.<sup>244</sup> Es ist daher selbstverständlich, dass der Staat dem Grunde nach berechtigt ist, bei Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte Gebühren einzuheben.
- 256 Andererseits stellt die Zurverfügungstellung eines funktionierenden Gerichtssystems jedoch eine *dem Staat* (verfassungs-)gesetzlich auferlegte Aufgabe (Kernaufgabe) dar<sup>245</sup>, die im Sinne der Rsp des VfGH *auch* aus *allgemeinen* Mitteln bestritten werden muss, sodass eine *vollständige* Überwälzung der diesbezüglichen Kosten auf Personen, die Tätigkeiten der Gerichte in Anspruch nehmen, *nicht gerechtfertigt* ist.<sup>246</sup>
- 257 Die Gegenleistung (des Gerichtes) für die Grundbuchseintragungsgebühr ist die Tätigkeit der *Vornahme* der Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch. Mit dieser Tätigkeit des Gerichtes hat der Wert des einzutragenden Rechtes nichts zu tun.

---

<sup>244</sup> Drexel, Der Zugang zum Recht (2016) 174.

<sup>245</sup> Heller, Zum Begriff der Kernaufgaben des Staates in FS Schäffer (2006) 241 (242) mit Hinweis auf VfSlg 15.936/2000. In diesem Erk bekannte sich die Bundesregierung – so Heller – ausdrücklich dazu, dass es ihr Ziel sei „das Funktionieren der Justiz in ihren Kernaufgaben (also insb im Bereich der Rechtsprechung als einer der Säulen eines demokratischen Rechtsstaates) voll funktionsfähig zu erhalten“. Heller leitet die Gerichtsbarkeit als Kernaufgabe des Staates auch aus dem Rechtsstaatsprinzip sowie aus den Verfahrensgrundrechten ab (aaO, 250). Zur Justiz als Kernaufgabe des Staates siehe auch Mayer, Justiz in Gefahr?, AnwBl 2012, 270 (271 f).

<sup>246</sup> Drexel, Der Zugang zum Recht (2016) 174 mit Hinweisen auf VfSlg 12.227/1989 und 17.326/2004 und 176.

Die Gegenleistung des Gerichtes (= die *Vornahme* der Eintragung) ist bei einem Wert des einzutragenden Rechtes von € 10 *genauso aufwendig*, als wenn dieser Wert € 10 Mio betragen würde, dies zumal die Grundbuchseintragungsgebühr – wie der VfGH zutreffend angemerkt hat – die *Abgeltung für eine staatliche (gerichtliche) Leistung*.

258 Es besteht – wie es der VfGH in der zit E ausgedrückt hat<sup>247</sup> – nicht nur „*kein Hindernis*“, die Eintragungsgebühr generell nicht nach der *Nutzenäquivalenz*, sondern nach der *Kostenäquivalenz* zu erheben. Die Erhebung der Eintragungsgebühr nach der *Kostenäquivalenz* ist vielmehr eine *Pflicht*, die sich direkt aus dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Gleichheitsgebot und der stRsp des VfGH dazu ergibt.

### 3.3.3 Verletzung des Prinzips der Kostenwahrheit und der Verwaltungsökonomie

259 Der VfGH vertritt in seiner stRsp iZm Art 7 B-VG die Auffassung, dass es dem Gesetzgeber – im Rahmen seines *weiten rechtspolitischen Gestaltungsspielraums* – freisteht, im Hinblick auf *Kostenwahrheit* und das Verursacherprinzip Gebühren für die Inanspruchnahme der Gerichte vorzusehen.<sup>248</sup>

260 Dem Gesetzgeber steht es auch „*frei*“, bei der Bemessung von Gerichtsgebühren Gesichtspunkte der *Verwaltungsökonomie* zu berücksichtigen.<sup>249</sup>

261 Diese beiden Prinzipien werden durch die derzeitige Ausgestaltung der Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG ganz klar *verletzt*:

262 Das Grundbuch nimmt mit lediglich ca 5,6 % nur eine *untergeordnete* Rolle an den Gesamtkosten des Gerichtssystems teil. Gleichzeitig erwirtschaftet das Grundbuch einen Überschuss, der seinen Kostenbedarf um ein Vielfaches übersteigt (*Kofler* schätzte den Deckungsgrad des Grundbuchs im Jahr 2012 mit ca 1.200 %).<sup>250</sup>

<sup>247</sup> VfSlg 19.487/2011, Pkt III.2, viertletzter Absatz.

<sup>248</sup> VfSlg 19.590/2011; VfSlg 19.666/2012; VfSlg 20.243/2018.

<sup>249</sup> VfSlg 19.487/2011; VfSlg 20.243/2018.

<sup>250</sup> So ausdrücklich *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (53); Siehe im Detail Rz 161.

263 Die Kosten der Vornahme der Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch sind deshalb *äußerst gering*, weil das Verfahren weitgehend *automationsunterstützt* abläuft.

264 Die Kosten der Vornahme der Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch sind *gleich hoch* und *unabhängig* vom Wert des Eigentumsrechts. MaW: Für die Kosten des Gerichts iZm Vornahme der Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch ist es *irrelevant*, ob der Wert des einzutragenden Rechts € 10 Mio oder € 1.000 beträgt.

265 Da die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG vom „Wert des einzutragenden Rechts“ zu bemessen ist, widerspricht deren Höhe ganz klar dem Prinzip der Kostenwahrheit. Dies wird durch die Budgetzahlen der österr Justiz bestätigt.<sup>251</sup>

266 Die Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr vom „Wert des einzutragenden Rechts“, worunter gem § 26 Abs 1 GGG der „gemeine Wert“ zu verstehen ist, steht auch im eklatanten Widerspruch zum Prinzip der Verwaltungsökonomie (Verwaltungsvereinfachung), weil *dieser Wert in der Praxis sehr oft durch die Vorschreibungsbehörde selbst geschätzt werden muss*, was einen erheblichen Mehraufwand darstellt und die „Verwaltungsökonomie“ ganz klar konterkariert.<sup>252</sup>

### 3.3.4 Verletzung des Sachlichkeitsgebots

267 Nach stRsp des VfGH verbietet der Gleichheitssatz dem Gesetzgeber, andere als sachlich begründbare Differenzierungen zu schaffen. An dieser Sachlichkeitsschranke endet auch die rechtspolitische Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers.<sup>253</sup>

268 Laut VfGH ändert der weite Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren nichts daran, dass das System *in sich konsistent ausgestaltet* sein muss.<sup>254</sup> Diese Voraussetzung ist im Hinblick auf die Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG *nicht erfüllt*.

<sup>251</sup> Ausführlich dazu oben Rz 150 ff.

<sup>252</sup> Siehe dazu auch Rz 138 mwN.

<sup>253</sup> *Pöschl*, Gleichheit vor dem Gesetz (2008) 219 ff mwN zur engen Verbindung zwischen der Sachlichkeit einer Regelung und der Gleichheitskonformität einer Differenzierung.

<sup>254</sup> VfSlg 19.666/2012, Pkt 2.4. (gleichheitswidrige Ausgestaltung des Systems der Gerichtsgebühren im Provisorialverfahren mangels Konsistenz des Gebührensystems).

- 269 Darüber hinaus ist es iSd Rsp des VfGH<sup>255</sup> *unsachlich* und daher *gleichheitswidrig*, wenn für gleiche Leistungen der Gerichte *erheblich abweichende Gebühren* zu entrichten sind. Genau dies ist aber bei der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG der Fall.
- 270 Zwar vertrat der VfGH in seiner Rsp zum TP 10 GGG die Auffassung, dass die verschiedenen Tatbestände dieses TP 10 nicht verglichen werden können, weil es sich dabei um „*verschiedene Sachverhalte*“ handle<sup>256</sup>, die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch iSd TP 9 lit b Z 1 GGG ist mit der Eintragung der Kapitalerhöhung in das Firmenbuch iSd TP 10 lit b Z 4 GGG jedoch aus folgenden Gründen durchaus *vergleichbar*:
- 271 Ähnlich wie bei dem Erwerb des Eigentumsrechts wird die Kapitalerhöhung als Satzungsänderung erst *mit Eintragung* der Durchführung der Erhöhung im Firmenbuch *wirksam*. Diese Eintragung entfaltet daher *konstitutive* (rechtsbegründende) Wirkung<sup>257</sup>, ähnlich wie jene des Eigentumsrechts (§ 431 ABGB iVm §§ 4, 11 GBG). In beiden Fällen handelt es sich somit um das *Recht*, das *erst durch die Eintragung in das öffentliche Register erworben* wird. Diese beiden Tatbestände können somit sehr wohl verglichen werden.
- 272 Auch *rechtshistorisch* waren diese beiden Gebührentatbestände vergleichbar. In der Stammfassung des GGG wurde die Gerichtsgebühr für die Kapitalerhöhung nach TP 10 I lit c GGG idF 501/1984 „*von der Kapitalerhöhung*“ also – ähnlich die die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG – *vom Wert des (einzutragenden) Rechtes* bemessen und betrug 4,5 vT.
- 273 Noch im Erk vom 22.6.1988 hat der VfGH die Gerichtsgebühr iHv 4,5 vT von der Stammkapitalerhöhung für die Eintragung der Kapitalerhöhung im Firmenbuch gem TP 10 I lit c GGG idF BGBl 504/1984 als *verfassungskonform* und die Anknüpfung an „*leicht feststellbare äußere Merkmale*“ wie die „*Höhe des Kaufpreises, Höhe der*

---

<sup>255</sup> VfSlg 19.487/2011.

<sup>256</sup> Vgl *Pöschl*, Gleichheit vor dem Gesetz (2008) 206 (Fn 6) mit Hinweis auf VfSlg 11.751/1988.

<sup>257</sup> *Blumauer/Jernej* in Gratzl/Hausmaninger/Justich (Hrsg), Handbuch zur Aktiengesellschaft<sup>2</sup> (2016) Ordentliche Kapitalerhöhung Rn 188; *Prinz* in Foglar-Deinhardstein/Aburumieh/Hoffenscher-Summer (Hrsg), GmbHG (2017) zu § 53 GmbHG Rn 11.

*Kapitalerhöhung*“ als *sachgerecht* angesehen.<sup>258</sup> Selbst der VfGH verglich daher beide Gebührentatbestände miteinander.

274 Erst mit dem BGBl I 114/1997 wurde die Gerichtsgebühr für die Eintragung der Kapitalerhöhung mit ATS 1.500 *pauschaliert* und beträgt nunmehr € 171 (TP 10 lit b Z 4 GGG). Der Grund für diese Änderung war die Rsp des EuGH<sup>259</sup> zur Auslegung des Begriffs „*Abgabe mit Gebührencharakter*“ iSd Art 10 iVm Art 12 Abs 1 lit e Richtlinie 69/335/EWG idF Richtlinie 85/303/EWG (Kapitalansammlung-RL *alt*)<sup>260, 261</sup>

275 Mit dieser Novellierung des GGG wurde zwar die Unionsrechtswidrigkeit des TP 10 I lit a Z 3 GGG idF BGBl 70/1997 bzw des TP 10 I lit c GGG idF BGBl 70/1997 beseitigt, jedoch gleichzeitig eine *Inkonsistenz des Gebührensystems* und zugleich auch eine *Gleichheitswidrigkeit* in Bezug auf die Gerichtsgebühren für die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch nach TP 9 lit b Z 1 GGG und für die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Firmenbuch nach TP 10 I lit b Z 4 GGG *geschaffen*, zumal diese beiden rechtsbegründenden Eintragungen vergleichbar sind und in beiden Fällen auch *pauschalierte Eingabegebühren* (TP 9 lit a bzw TP 10 I lit a GGG) existieren.

276 Es ist *keine* sachliche Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlung erkennbar, zumal sich der *Aufwand* des Gerichts für die beiden Eintragungen kaum unterscheidet:

277 Sowohl das Grundbuchs- als auch das Firmenbuchgericht erhalten ein (strukturiertes) Gesuch mit einem bestimmten eintragungsbegehren und Urkunden, aufgrund derer die Eintragung vorzunehmen ist. Dieses Gesuch und die Urkunden werden geprüft und anschließend die automationsunterstützte Eintragung bewilligt oder abgewiesen. Es findet keine Verhandlung statt. Das Verfahren ist ein reines Urkundenverfahren. Dementsprechend gering fällt auch der Aufwand des Gerichtes aus.

278 Eine *Inkonsistenz* des Gerichtsgebührensystems ergibt sich auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen für die Grundbucheintragungsgebühr gem

---

<sup>258</sup> Ibidem.

<sup>259</sup> EuGH 20.4.1993 Rs C-71/91 und C-178/91 (Ponente Carni) ECLI:EU:C:1993:140, ausführlich dazu siehe unten Rz 320 ff.

<sup>260</sup> Nunmehr Art 6 Abs 1 lit e Richtlinie 2008/7/EG. In der Lit wird auch die Bezeichnung „*Gesellschaftsteuer-RL*“ verwendet.

<sup>261</sup> ErläutRV 734 BlgNR XX. GP 70.

§ 26 Abs 1 GGG (gemeiner Wert) und für den begünstigten Personenkreis nach § 26a Abs 1 GGG (der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts):

279 Für den *Aufwand* des Gerichtes ist es vollkommen irrelevant, ob die Eintragung des Eigentumsrechts etwa im Familienkreis (§ 26a Abs 1 Z 1 GGG) oder durch Übertragung einer Liegenschaft aufgrund eines Vorgangs nach dem Umgründungssteuergesetz (§ 26a Abs 1 Z 2 GGG) erfolgt.

280 Der VfGH sieht begünstigende Regelungen im Gebührenrecht zwar nicht als von vornherein als ausgeschlossen an.<sup>262</sup> Solche Begünstigungen knüpfen aber bei anderen Gebührentatbeständen des GGG an die *Leistungsfähigkeit* der gebührenpflichtigen Personen an. Dies wird durch das Institut der Verfahrenshilfe in Zivil- bzw. Verwaltungsverfahren oder die Möglichkeit einer Stundung nach § 9 Abs 1 und 2 GEG 1962 verdeutlicht.<sup>263</sup>

281 Die begünstigten Erwerbsvorgänge des § 26a GGG knüpfen hingegen *nicht* an die Leistungsfähigkeit der gebührenpflichtigen Personen, sondern an deren *Verwandtschaftsverhältnis* bzw. *gesellschaftsrechtliche Struktur* an.

282 Eine derartige Ungleichbehandlung zwischen dem allgemeinen Gebührentatbestand (§ 26 Abs 1 GGG) und der Begünstigung nach § 26a Abs 1 GGG ist sachlich nicht gerechtfertigt, zumal der *Aufwand* des Gerichtes in beiden Fällen gleich groß ist.

283 Zu guter Letzt ergibt sich auch eine *massive Diskrepanz* zwischen der Höhe der Grundbucheintragungsgebühr einerseits, die unmittelbar und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert des einzutragenden Rechts steigt und deren Höhe seit 2010 effektiv *um ca 214,16 % (!)* anstieg<sup>264</sup>, sowie anderen Bundesgebühren nach GebG

---

<sup>262</sup> VfSlg 19.487/2011.

<sup>263</sup> IdS etwa auch VfSlg 18.070/2007, Pkt 4.2.

<sup>264</sup> Siehe dazu oben Rz 4 ff.

andererseits, die – mit Ausnahme der Gebühr betreffend die Verleihung der österr Staatsbürgerschaft<sup>265</sup> – seit 2011 *gar nicht* angehoben wurden.<sup>266</sup>

284 Für eine derartige Ungleichbehandlung fehlt jegliche sachliche Rechtfertigung, zumal in beiden Fällen Leistungen staatlicher Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Dazu kommt, dass der mit der Grundbuchseintragung verbundene Kostenaufwand geringfügig ist und der effektive Anstieg der Gebührenhöhe um ca 214,16 % in einem auffallenden Missverhältnis zum Aufwand des Gerichtes steht.

### 3.3.5 Ergebnis: Gleichheitswidrigkeit der Grundbuchseintragungsgebühr

285 Die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG, die vom Wert des einzutragenden Rechts zu bemessen ist, *widerspricht dem in stRsp des VfGH anerkannten Äquivalenzprinzip* (Kostendeckungsprinzip), weil deren Höhe im zeitlichen Durchschnitt die (geringen) Kosten der Leistung, für die sie eingehoben wird, bei Weitem übersteigt. Vielmehr dient die Grundbuchseintragungsgebühr dazu, andere Bereiche der Justiz bzw sogar den Strafvollzug zu quersubventionieren. Die Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG ist bereits aus diesem Grund gleichheitswidrig. Dieses Ergebnis wird auch durch die hL bestätigt.

286 Die Grundbuchseintragungsgebühr steht aber auch im *Widerspruch zum Prinzip der Kostenwahrheit und der Verwaltungsökonomie* (Verwaltungsvereinfachung), weil die damit verbundenen Kosten im Verhältnis zum Gebührenaufkommen sehr niedrig sind und die Ermittlung des gemeinen Wertes des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs 1 GGG) durch die Vorschreibungsbehörde in der Praxis sehr aufwendig ist.

287 Schließlich ist das Gebührensystem der Gerichtsgebühren für Eintragungen in öffentliche Register (Grundbuch, Firmenbuch) auch *in sich inkonsistent*, weil diese miteinander vergleichbaren Gebührentatbestände der Grundbuchseintragungsgebühr und der Firmenbucheintragungsgebühr im Laufe der Zeit – zu Lasten der Grundbuchseintragungsgebühr – ohne sachliche Rechtfertigung unterschiedlich

<sup>265</sup> Diese Gebühren wurden mit der GebG-VaIV 2018, BGBl II 2018/140 (In-Kraft-Treten am 1.7.2018) sehr wohl valorisiert.

<sup>266</sup> bmf.gv.at, Kogler/Brunner: Staat zieht die Gebührenbremse – Bundesgebühren werden auch 2022 nicht angehoben [https://www.bmf.gv.at/presse/pressemeldungen/2022/Juli/Gebuehrenbremse.html; Zugriff am 4.8.2022].

ausgestaltet wurden. Daran ändert auch der weite Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren nichts.<sup>267</sup>

288 Gegen die Berücksichtigung des „*Nutzens der Eintragung*“ bei der Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr spricht bereits der Umstand, dass dieser „*Nutzen*“ bereits durch die Grunderwerbsteuer abgabenrechtlich belastet wird, sodass es im Falle einer zusätzlichen Berücksichtigung im Rahmen der Grundbucheintragungsgebühr zu einer unzulässigen Doppelbesteuerung kommt.<sup>268</sup> Darüber hinaus wird der „*Nutzen der Eintragung*“ bei Firmenbucheintragungen nicht berücksichtigt, sodass auch diesbezüglich eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der Eintragungen in das Grundbuch vorliegt.

### 3.4 Art 5 StGG, Art 1, 1 ZP EMRK (Unversehrtheit des Eigentums)

289 Die Grundbucheintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG stellt eine echte Gebühr und daher auch eine Abgabe dar, die mit *Vornahme* der Eintragung (§ 2 Z 4 GGG), die mit dem Eigentumserwerb gleichzusetzen ist, fällig wird.

290 Auch Abgabengesetze können in den Schutzbereich des Art 5 StGG eingreifen. Solche Eingriffe sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie in Übereinstimmung mit dem Allgemeininteresse *erforderlich* und *nicht unverhältnismäßig* sind.<sup>269</sup>

291 Das Bestehen eines funktionierenden Gerichtssystems liegt nicht nur im *individuellen* Interesse von Personen, die Tätigkeiten der Gerichte in Anspruch nehmen, sondern auch im *allgemeinen* Interesse, zumal dem Justizsystem ohne Zweifel eine sehr wichtige Ordnung- und Friedensfunktion zukommt.<sup>270</sup>

---

<sup>267</sup> Siehe VfSlg 19.666/2012, Pkt 2.4. (gleichheitswidrige Ausgestaltung des Systems der Gerichtsgebühren im Provisorialverfahren mangels Konsistenz des Gebührensystems).

<sup>268</sup> Dazu kommt, dass die Vermeidung einer solchen Doppelbelastung bereits im Jahr 1850 im TP 45 A lit a Kaiserliches Patent RGBl 1850/50 ausdrücklich vorgesehen war – siehe dazu oben Rz 92 f und 248 f.

<sup>269</sup> *Korinek* in *Korinek/Holoubek* (Hg), B-VG (5. Lfg 2002) Art 5 StGG Rn 40 f mwN; *Muzak*, B-VG<sup>6</sup> Art 5 StGG Rn 3 mwN (Stand 1.10.2020, rdb.at); *Klaushofer* in *Kahl/Khakzadeh/Schmid*, B-VG Art 5 StGG Rn 18 mwN (Stand 1.1.2021, rdb.at).

<sup>270</sup> *Drexel*, *Der Zugang zum Recht* (2016) 174.

- 292 Obwohl die Zurverfügungstellung eines funktionierenden Gerichtssystems eine *dem Staat* (verfassungs-)gesetzlich auferlegte Aufgabe darstellt<sup>271</sup>, erscheint es zugleich auch selbstverständlich, dass der Staat dem Grunde nach berechtigt ist, bei Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte Gebühren einzuheben.
- 293 Es besteht daher sehr wohl ein Allgemeininteresse an der Zurverfügungstellung eines funktionierenden Gerichtssystems, dessen Teil eine ordnungsgemäße Grundbuchführung ist. Die Vorschreibung einer Grundbuchseintragungsgebühr für die Vornahme der Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch könnte daher vor diesem Hintergrund erforderlich sein, wobei idZ durchaus diskussionsbedürftig wäre, inwieweit dieser Aufwand bereits durch die Grundbuch*eingabe*gebühr nach TP 9 lit a GGG abgedeckt ist.
- 294 Die Übereinstimmung der Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG mit Art 5 StGG, Art 1, 1 ZP EMRK scheidet allerdings jedenfalls an der Verhältnismäßigkeitsprüfung:
- 295 Die Unverhältnismäßigkeit einer Abgabe liegt insb dann vor, wenn die Abgabe den Abgabepflichtigen *exzessiv belastet*.<sup>272</sup> Dies ist bei der Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG *offenkundig* der Fall:
- 296 Die Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG beträgt 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechts, worunter idR der gemeine Wert zu verstehen ist (§ 26 Abs 1 GGG).
- 297 Der Aufwand, der mit der Vornahme der Eintragung verbunden ist, ist im Hinblick auf die weitgehende IT-Automatisierung *sehr gering*.<sup>273</sup> Das Grundbuch nimmt mit lediglich ca 5,6 % (ca € 40,44 Mio im Jahr 2012) nur eine untergeordnete Rolle an den Gesamtkosten Gerichtssystems (OGH samt Generalprokuratur, Justizbehörden in den Ländern) iHv ca € 728 Mio (2012) teil.<sup>274</sup> In Verbindung mit *hohen Einnahmen* aus

---

<sup>271</sup> Drexel, Der Zugang zum Recht (2016) 174 mit Hinweisen auf VfSlg 12.227/1989 und 17.326/2004 und 176.

<sup>272</sup> Korinek in Korinek/Holoubek (Hg), B-VG (5. Lfg 2002) Art 5 StGG Rn 41; Klaushofer in Kahl/Khakzadeh/Schmid, B-VG Art 5 StGG Rn 18 mwN (Stand 1.1.2021, rdb.at).

<sup>273</sup> Dazu bereits oben Rz 238.

<sup>274</sup> Kofler, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (62).

dem Grundbuch, die von *Kofler* etwa für das Jahr 2012 mit ca € 500 Mio (davon ca 192 Mio alleine für die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG) geschätzt wurden<sup>275</sup>, bedeutet dies, dass das Grundbuch alleine im Jahr 2012 einen Überschuss von mehr als € 450 Mio erwirtschaftete. Daraus folgert *Kofler* eine Kostendeckung der eigenen Kosten des Grundbuchs mit ca 1.200 % (€ 500 Mio Einnahmen in Relation zu € 40,44 Mio Kosten).<sup>276</sup>

298 Dazu kommt, dass in Österreich tatsächlich seit 2006 *systematisch* Überschüsse aus Gerichtsgebühren, darunter insb Grundbuchseintragungsgebühren, erzielt werden, die zur Quersubventionierung des Justizsystems und sogar des Strafvollzugs verwendet werden.<sup>277</sup>

299 Die Höhe der Grundbuchseintragungsgebühr ist daher *nicht verhältnismäßig* zum Aufwand, den mit ihr gedeckt werden sollte. Die Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG stellt daher einen *unverhältnismäßigen Eingriff* in das Eigentumsrecht der gebührenpflichtigen Personen dar und steht als solche im Widerspruch zu Art 5 StGG und Art 1, 1 ZP EMRK.

### 3.5 Art 6 EMRK (Zugang zum Gericht)

300 Gem Art 6 EMRK hat jedermann Anspruch auf Entscheidung eines unabhängigen, unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Organs über *zivilrechtliche* Ansprüche und Verpflichtungen („*civil rights and obligations*“) oder über eine gegen ihn erhobene Anklage (Recht auf ein faires Verfahren).<sup>278</sup>

301 Der Begriff „*zivilrechtlicher Anspruch*“ wird in der Rsp sehr weit ausgelegt und umfasst etwa auch verwaltungsbehördliche Verfahren, deren Ausgang für zivilrechtliche Position (zB Eigentum) bestimmend sein könnte.<sup>279</sup> Darunter fallen nach der Rsp des EGMR etwa *grundstücksbezogene Genehmigungen*, wie

---

<sup>275</sup> Der Autor schätzte die Gesamteinnahmen aus Gerichtsgebühren im Jahr 2012 für ca € 834 Mio (aaO, 52).

<sup>276</sup> Ca € 500 Mio Einnahmen abzüglich ca € 40,44 Kosten, siehe *Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41 (53).

<sup>277</sup> Ausführlich dazu siehe oben Rz 150 ff.

<sup>278</sup> *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht<sup>13</sup> (2022) Rn 645 f.

<sup>279</sup> *Ibidem*, Rn 646;

zB grundverkehrsbehördliche Zustimmung zu einem Liegenschaftserwerb oder grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Kaufvertrags.<sup>280</sup>

302 Fraglich ist somit, ob das Verfahren zur Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch als Verfahren über „*civil rights and obligations*“ iSd Art 6 EMRK anzusehen ist.

303 Dies ist im Hinblick auf die oben dargestellte Rsp des EGMR zu *bejahen*, zumal die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch erst mit einer *Bewilligung* des Grundbuchgerichts vollzogen wird (§ 96 ff GBG 1955) und diese Bewilligung somit eine *grundstücksbezogene Genehmigung* darstellt.

304 Gerichtsgebühren sind nach Rsp des EGMR dem Grunde nach nicht *per se* als Einschränkung des Rechts auf Zugang zu einem Gericht anzusehen. Deren Höhe kann aber sehr wohl zu einer *unverhältnismäßigen Einschränkung* dieses Rechts führen.<sup>281</sup>

305 Bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit einer Gerichtsgebühr iSd Art 6 EMRK kommt es auf deren *Höhe*, den *Gegenstand des Verfahrens*, die *Leistungsfähigkeit* der gebührenpflichtigen Partei und das *Stadium des Verfahrens*, in dem die Gebühr vorgeschrieben wird, an, sodass unangemessen hohe Gebühren zu einer Verletzung des Art 6 EMRK führen können.<sup>282</sup>

306 Zwar geht der EGMR in seiner (einzelfallbezogenen) Rsp davon aus, dass bei Streitigkeiten über geldwerte Ansprüche im Zivilverfahren eine Festlegung von *streitwertabhängigen* Gerichtsgebühren üblich und auch – unter der Voraussetzung der Verhältnismäßigkeit – *grundsätzlich zulässig* ist, doch hat er *exzessive* Gebühren als *konventionswidrig* beurteilt.<sup>283</sup>

---

<sup>280</sup> *Autengruber* in Kahl/Khazadeh/Schmid, B-VG Art 6 EMRK Rn 20 mit Hinweisen auf GMR 22.10.1984, *Sramek*, 8790/79; 16.7.1971, *Ringeisen*, 2614/65; VfSlg 11.211/1987; 16.402/2001 (Stand 1.1.2021, rdb.at)

<sup>281</sup> *Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht<sup>13</sup> (2022) Rn 959 mit Hinweisen auf EGMR 19.6.2001, 28.249/95 (Kreuz) und EGMR 9.12.2010, 35.123/05 (Urbanek).

<sup>282</sup> *Autengruber* in Kahl/Khazadeh/Schmid, B-VG, Art 6 EMRK Rn 43 mit Hinweisen auf EGMR 19.6.2001, *Kreuz*, 28249/95, Rn 60 ff; 9.12.2010, *Urbanek*, 35123/05 usw.; Auch *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016) 151 mwN.

<sup>283</sup> *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016) 149 ff mit Hinweis auf EGMR 19.6.2001, 28.249/95 (Kreuz) – Gebühr in Höhe eines durchschnittlichen Jahresgehalts; EGMR 26.7.2011, 9718/03 (Stoicescu); EGMR 12.7.2007, 68490/01 (Stankov).

- 307 Bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an einer funktionierenden Justiz einerseits und dem Grundrecht auf einen wirksamen Zugang zum Gericht andererseits abzuwägen.<sup>284</sup>
- 308 In der Rs *Urbanek gegen Österreich*<sup>285</sup> hat der EGMR *keine* Verletzung des Art 6 Abs 1 EMRK im Hinblick auf die streitwertabhängige Gerichtsgebühr insolvenzrechtlichen Prüfungsprozess festgestellt und dies damit begründet, dass der Zugang zu Gericht gegeben sei, weil die Entrichtung dieser Gebühr nicht von vornherein Voraussetzung für das Parteiengehör sei. Diese Entscheidung wurde von *Drexler* als widersprüchlich zur früheren Rsp des EGMR kritisiert.<sup>286</sup>
- 309 Vor diesem Hintergrund ist in Bezug auf die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG zunächst festzuhalten, dass diese Gebühr im Hinblick auf der *Höhe* und den *Gegenstand des Verfahrens jedenfalls exzessiv* ist, weil sie in einem auffälligen Missverhältnis zwischen den tatsächlichen Kosten der Leistung des Gerichts im Zuge der Grundbuchseintragung (*automationsunterstützte* Vornahme der Eintragung) und der Höhe der Gebühr iHv 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechts steht.
- 310 IdZ ist darauf hinzuweisen, dass der Aufwand des Grundbuchsgerichts, der mit der *Behandlung des Gesuchs* verbunden ist (zB Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen nach §§ 93 f GBG) bereits durch die pauschalierte Eingabegebühr gem TP 9 lit a GGG iHv € 47 abgegolten ist.
- 311 Die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG ist *unverhältnismäßig*, weil dadurch zweckwidrig im großen Umfang Leistungen des Justizsystems querfinanziert werden, die mit der Grundbuchsführung nichts zu tun haben.<sup>287</sup>
- 312 Die grundsätzliche Möglichkeit einer Verlängerung der Zahlungsfrist bzw einer Stundung oder eines Nachlasses nach § 9 Abs 1 und 2 GEG ändert an diesem Ergebnis nicht, zumal diese Möglichkeiten nur in *besonderen Härtefällen* vorgesehen sind. Dazu liegt die Zuerkennung eines Nachlasses iSd § 9 Abs 2 GEG *im Ermessen* der

<sup>284</sup> *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016) 163.

<sup>285</sup> EGMR 9.12.2010, 35123/05 (*Urbanek*).

<sup>286</sup> *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016) 151 f.

<sup>287</sup> Zu dieser sehr bedenklichen Querfinanzierung siehe ausführlich oben Rz 150 ff.

Behörde.<sup>288</sup> Eine besondere Härte iSd § 9 Abs 2 GEG liegt etwa dann *nicht* vor, wenn sich der Zahlungspflichtige in wirtschaftlichen Schwierigkeiten vorübergehender Art befindet.<sup>289</sup> Der Anwendungsbereich dieser Rechtsvorschrift ist daher in der Praxis sehr eng.

313 Die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG steht daher im Widerspruch zum Recht auf ein faires Verfahren (Zugang zum Gericht) nach Art 6 Abs 1 EMRK.

---

<sup>288</sup> VwGH 25.06.2013, 2009/17/0164.

<sup>289</sup> VwGH 29.04.2013, 2010/16/0182.

#### 4. Unionsrechtliche Beurteilung

314 Einerseits kommt der EU im Bereich der Finanzierung der Gerichtsbarkeit keine Kompetenz zu, sodass die Wahl der Finanzierungsart den Mitgliedstaaten vorbehalten ist.<sup>290</sup> Andererseits fällt der grenzüberschreitende Immobilienerwerb (innerhalb der EU) – je nach Fallkonstellation – in den Anwendungsbereich der Personenverkehrs- bzw der Kapitalverkehrsfreiheit.<sup>291</sup>

315 In den folgenden Kapiteln wird daher untersucht, ob die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG tatsächlich gegen diese Grundfreiheiten verstößt.

316 Der Schutzbereich der Grundfreiheiten setzt einen *grenzüberschreitenden Bezug* sowie *fehlende (abschließende) Regelung* des betroffenen Bereichs durch *Sekundärrecht* voraus.<sup>292</sup> Die nachfolgenden Ausführungen setzen einen derartigen Bezug voraus. Da der Bereich der Grundbuchseintragungsgebühr nicht durch Sekundärrecht geregelt ist, wird davon ausgegangen, dass der *Schutzbereich* der Grundfreiheiten *eröffnet* ist.

317 Die Grundfreiheiten stehen nicht nur Diskriminierungen, sondern auch tatsächlichen oder potenziellen, mittelbaren oder unmittelbaren *Beschränkungen* entgegen, die die Wahrnehmung der Grundfreiheiten behindern. Dabei ist (allein) entscheidend, ob eine Diskriminierung oder Beschränkung in irgendeiner Weise geeignet ist, die Wahrnehmung der Grundfreiheit zu behindern oder *weniger attraktiv zu machen*. Aus der Rsp des EuGH ergeben sich – bezogen auf die jeweilige Grundfreiheit – mitunter Einschränkungen dieses sehr weiten Beschränkungsbegriffs, auf die im Folgenden noch eingegangen wird.<sup>293</sup>

318 Da die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG weder nach Wohnort noch nach Kapitalanlageort unterscheidet und auch sonst keine Anhaltspunkte für einen diskriminierenden Charakter der Grundbuchseintragungsgebühr vorliegen, konzentrieren sich die nachfolgenden Ausführungen auf die Frage, ob die

<sup>290</sup> Berger, Organisation und Verfahren 209.

<sup>291</sup> Streinz, Europarecht<sup>11</sup> (2019) Rn 973 mwN.

<sup>292</sup> Bieber/Epiney/Haag/Kotzur, Die Europäische Union<sup>15</sup> (2022) 340 ff.

<sup>293</sup> Ibidem, 322 f.

Grundbuchseintragungsgebühr eine *Beschränkung* der oben genannten Grundfreiheiten darstellt.

319 Im Falle der Bejahung eines Eingriffs in eine der Grundfreiheiten aufgrund der Feststellung deren Beschränkung durch die Grundbuchseintragungsgebühr wird zu prüfen sein, ob ein derartiger Eingriff verhältnismäßig ist bzw allenfalls (durch geschriebene oder ungeschriebene Rechtfertigungsgründe) gerechtfertigt werden könnte. Dabei ist zu beachten, dass derartige Rechtfertigungsgründe *eng auszulegen* sind<sup>294</sup> und *wirtschaftliche Gründe* – darunter etwa die Fragen der *Kostendeckung öffentlicher Einrichtungen* oder *Haushaltserwägungen* – als Rechtfertigungsgrund nach stRspr des EuGH von vornherein ausscheiden.<sup>295</sup>

#### 4.1 Rechtsprechung des EuGH

320 Bereits vor 30 Jahren konnte sich der EuGH in der Rs *Ponente Carni* mit der Rechtsfrage auseinandersetzen, was unter einer „*Abgabe mit Gebührencharakter*“ zu verstehen ist.<sup>296</sup> Konkret handelte sich dabei um Art 10 iVm Art 12 Abs 1 lit e Richtlinie 69/335/EWG idF Richtlinie 85/303/EWG (Kapitalansammlung-RL *alt*)<sup>297</sup>, die Mitgliedstaaten verboten, indirekte Steuern ua auf Kapitalzuführungen bzw auf Änderungen des Gesellschaftsvertrags/der Satzung von Kapitalgesellschaften zu erheben, wobei von diesem Verbot die Einhebung von „*Abgaben mit Gebührencharakter*“ ausgenommen waren bzw nach nunmehr Art 5 iVm Art 6 Abs 1 lit e Richtlinie 2008/7/EG (Kapitalansammlung-RL *neu*) immer noch sind.<sup>298</sup>

321 Im Ausgangsverfahren haben italienische Behörden eine staatliche Abgabe für die *Eintragung* von Kapitalgesellschaften in das Unternehmensregister erhoben, wobei die Abgabe nicht einmalig, sondern jährlich (für die Aufrechterhaltung der Eintragung) zu entrichten war.

<sup>294</sup> Hafner/Kumin/Weiss (Hg), *Recht der Europäischen Union*<sup>2</sup> (2019) 290.

<sup>295</sup> Bieber/Epiney/Haag/Kotzur, *Die Europäische Union*14 (2022) 344 mwN.

<sup>296</sup> EuGH 20.4.1993 Rs C-71/91 und C-178/91 (Ponente Carni) ECLI:EU:C:1993:140.

<sup>297</sup> Nunmehr Art 6 Abs 1 lit e Richtlinie 2008/7/EG. In der Lit wird auch die Bezeichnung „*Gesellschaftsteuer-RL*“ verwendet.

<sup>298</sup> Siehe nunmehr Art 5 iVm Art 6 Abs 1 lit e Richtlinie 2008/7/EG.

- 322 Aufgrund der *jährlichen* Fälligkeit wurde die gegenständliche Abgabe durch den EuGH als richtlinienwidrig angesehen. Dies auch dann, wenn der Ertrag dieser Abgabe zur Finanzierung der Registerführung beiträgt.<sup>299</sup>
- 323 In seinen weiteren Ausführungen hat der EuGH jedoch auch klargestellt, dass eine „*Abgabe mit Gebührencharakter*“ nur dann vorliegt, wenn sich deren Höhe nach den „*Kosten des Vorgangs, für den sie die Gegenleistung darstellt*“, richtet.<sup>300</sup>
- 324 Bei Schwierigkeiten mit der Kostenermittlung kann die Bemessung der Kosten auch pauschal erfolgen, wobei die Festsetzung des Pauschalbetrages sachlich vorgenommen werden muss, indem etwa „*die Anzahl und der Rang der beteiligten Bediensteten, die von ihnen aufgewendete Zeit sowie die für den Vorgang anfallenden Sachkosten*“ berücksichtigt werden.<sup>301</sup> Damit hat der EuGH die Prinzipien der *Äquivalenz* und der *Kostenwahrheit* von Gebühren auf unionsrechtlicher Ebene bestätigt.
- 325 Die oben erörterte Rsp des EuGH wurde in der Rs *Fantask*<sup>302</sup> fortgesetzt. Im Ausgangsverfahren haben dänische Behörden Abgaben für die Eintragung von Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung und für die Eintragung von Erhöhungen des Kapitals dieser Gesellschaften in ein Gesellschaftsregister erhoben. Diese Abgabe setzte sich aus einer *festen Grundabgabe* und einer *proportional zur Höhe des gezeichneten Nennkapitals berechneten zusätzlichen Abgabe* iHv 4 % des gezeichneten bzw zugeführten Kapitals zusammen.<sup>303</sup>
- 326 Der EuGH verwarf die Auffassung der dänischen Regierung, wonach bezüglich des Begriffs „*Abgaben mit Gebührencharakter*“ keine Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten erfolgt sei. Laut EuGH ist die Auslegung dieses Begriffs „*in seiner allgemeinen Bedeutung nicht in das Ermessen jedes einzelnen Mitgliedstaats gestellt*“.<sup>304</sup> Der EuGH hat somit klargestellt, dass der Gebührenbegriff *unionsrechtlich harmonisiert* wurde.

<sup>299</sup> EuGH 20.4.1993 Rs C-71/91 und C-178/91 (Ponente Carni) ECLI:EU:C:1993:140 Rn 31 – 32.

<sup>300</sup> Ibidem, Rn 41 – 42.

<sup>301</sup> Ibidem, Rn 43.

<sup>302</sup> EuGH 2.12.1997 Rs C-188/95 (Fantask) ECLI:EU:C:1997:580.

<sup>303</sup> Ibidem, Rn 5 f.

<sup>304</sup> Ibidem, Rn 24 – 26.

- 327 Der EuGH hielt dabei ausdrücklich fest, dass eine Abgabe, deren Höhe unmittelbar und unbegrenzt im Verhältnis zu dem gezeichneten Nennkapital steigt, „*schon ihrer Natur nach*“ keinen Gebührencharakter haben kann, weil „*die Höhe einer solchen Abgabe im Allgemeinen in keinem Verhältnis zu den Kosten steht, die der Verwaltung bei den Eintragungsförmlichkeiten konkret entstehen*“.<sup>305</sup>
- 328 In dieser Entscheidung bejahte der EuGH die grundsätzliche Zulässigkeit einer (zeitlich unbegrenzten) Festsetzung von Pauschalgebühren „*auf der Grundlage der durchschnittlichen voraussichtlichen Eintragungskosten*“, solange der Mitgliedstaat in regelmäßigen Abständen (zB jedes Jahr) überprüft, dass die Kosten für die Eintragung die Höhe der Gebühr nicht übersteigen.<sup>306</sup>
- 329 Mitgliedstaaten sind– so ausdrücklich der EuGH – grundsätzlich verpflichtet, die unter Verstoß gegen das Unionsrecht erhobenen Gebühren zu erstatten. Dabei ist auch *irrelevant*, ob die Erhebung solcher Abgaben auf einem entschuldbaren Irrtum der Behörden des Mitgliedstaats beruht, weil diese lange Zeit erhoben wurden, ohne dass die Behörden sich ihrer Rechtswidrigkeit bewusst waren.<sup>307</sup>
- 330 Schließlich bestätigte der EuGH, dass Art 10 iVm Art 12 Abs 1 lit e Kapitalansammlung-RL *alt* (nunmehr Art 5 iVm Art 6 Abs 1 lit e Richtlinie 2008/7/EG) *unmittelbar anwendbar* sind, sodass sich einzelne Personen darauf vor nationalen Gerichten berufen können.<sup>308</sup>
- 331 Zwar erging die oben zit Rsp des EuGH zu einer sekundärrechtlichen Regelung der Kapitalansammlung-RL, doch könnte sie ebenfalls auf die unionsrechtliche Beurteilung der Gerichtsgebühren übertragen werden.<sup>309</sup> ME ist diese Rsp auch im Hinblick auf die Grundfreiheiten der EU relevant, zumal die Kapitalansammlungs-RL

<sup>305</sup> EuGH 2.12.1997 Rs C-188/95 (Fantask) ECLI:EU:C:1997:580 Rn 31.

<sup>306</sup> Ibidem, Rn 32.

<sup>307</sup> Ibidem, Rn 38 – 41 mwN.

<sup>308</sup> Ibidem, Rn 53 – 56 mwN.

<sup>309</sup> So ausdrücklich *Berger*, Organisation und Verfahren 216.

das Ziel der *Verwirklichung der Kapitalverkehrsfreiheit* verfolgt<sup>310</sup> und diese Zielsetzung auch durch den EuGH hervorgehoben wird<sup>311</sup>.

#### 4.2 Rechtsprechung des VwGH

332 Der VwGH hat im September 1997 unter Berufung auf die oben angeführte Rsp des EuGH in der Rs *Ponente Carni* festgehalten, dass die damals geltenden *wertabhängigen Firmenbucheintragungsgebühren* iHv 5,5 vT (= 0,55 %) des Stamm(Grund)kapitals<sup>312</sup> bzw jene für die Eintragung einer Erhöhung des Stamm(Grund)kapitals 4,5 vT (0,45 %) des Stamm(Grund)kapitals<sup>313</sup> unionsrechtswidrig, weil im Widerspruch zu Art 12 Richtlinie 69/335/EWG idF Richtlinie 85/303/EWG (Kapitalansammlung-RL *alt*), waren. Dies lag für den VwGH angesichts des Umstands, dass diese Gebühren – entgegen der Rsp des EuGH – *nicht* nach den Kosten des Eintragungsvorgangs, sondern wertabhängig vom Betrag des Kapitals bzw der Kapitalerhöhung bemessen waren, „*klar auf der Hand*“.<sup>314</sup>

333 Der VwGH begründete – von der Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens abgesehen – dies damit, dass „*jeder Zweifel daran fehlt, daß die den Beschwerdeführerinnen vorgeschriebenen Pauschalgebühren im Konflikt mit Gemeinschaftsrecht stehen*“.

334 Tatsächlich hat der Gesetzgeber bereits im August 1997 mit der Insolvenzrechtsänderungsnovelle 1997 (BGBl I 106/1997) – ebenfalls unter Berufung auf die Rsp des EuGH in der Rs *Ponente Carli* – die wertabhängigen *Firmenbucheintragungsgebühren* durch feste Pauschalgebühren ersetzt.<sup>315</sup>

335 Während die Unionsrechtswidrigkeit der linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert des Nennkapitals steigende *Firmenbucheintragungsgebühr* in Österreich bereits im Jahr 1997 beseitigt wurde, hält der VwGH nach wie vor daran fest, dass die

---

<sup>310</sup> Vgl ErwGr 3 Richtlinie 2008/7/EG: „*Deshalb ist es im Interesse des Binnenmarkts, die Rechtsvorschriften über indirekte Steuern auf die Ansammlung von Kapital zu harmonisieren, um so weit wie möglich die Faktoren auszuschalten, die die Wettbewerbsbedingungen verfälschen oder den freien Kapitalverkehr behindern können*“.

<sup>311</sup> EuGH 20.4.1993 Rs C-71/91 und C-178/91 (*Ponente Carni*) ECLI:EU:C:1993:140 Rn 19; EuGH 2.12.1997 Rs C-188/95 (*Fantask*) ECLI:EU:C:1997:580 Rn 13.

<sup>312</sup> TP 10 I lit a Z 3 GGG idF BGBl 70/1997.

<sup>313</sup> TP 10 I lit c GGG idF BGBl 70/1997.

<sup>314</sup> VwGH 25.9.1997, 97/16/0050.

<sup>315</sup> ErläutRV 734 BlgNR XX. GP 70.

ebenfalls linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr unionsrechtskonform sei:

336 Nach Ansicht des VwGH belasten die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr zwar den Verkehr mit Grundstücken, sind aber „*nicht geeignet, den Kapitalverkehr zwischen den Mitgliedstaaten zu beschränken*“. Dies folge – laut VwGH – aus einer „*grundsätzliche[n] Billigung von Grunderwerbsteuern (und damit auch der gegenständlichen Eintragungsgebühr)*“ durch das Unionsrecht (Art 33 Abs 1 RL 77/388/EWG bzw Art 12 Kapitalansammlungs-RL), dies zumal bei der Grundbuchseintragungsgebühr nicht auf den Wohnsitz der Vertragspartner abgestellt werde.<sup>316</sup>

337 Schließlich bestünde im Bereich der Grunderwerbsteuer – anders als im Bereich der Gesellschaftsteuer – keine unionsrechtliche Harmonisierung, sodass die oben zit Rsp des VwGH<sup>317</sup> zur früheren Firmenbucheintragungsgebühr gem TP 10 lit a GGG nicht maßgeblich sei. Folglich hat der VwGH von der Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens abgesehen.

338 Diese Rsp des VwGH ist aus mehreren Gründen zu problematisieren: Zunächst ist der VwGH im zit Erk davon ausgegangen, dass der Liegenschaftserwerb in Österreich durch *zwei* Abgaben belastet wäre (einerseits durch die GrEST und andererseits durch die Grundbuchseintragungsgebühr). Tatsächlich ist der Liegenschaftserwerb durch *drei* Abgaben belastet, zumal zu den zwei oben dargestellten Abgaben auch noch die *Eingabegebühr* nach TP 9 lit a GGG für die Behandlung des Grundbuchsantrags hinzukommt.

339 Gerade die Eingabegebühr, die lediglich € 47 beträgt und mit welcher die Behandlung des Eintragungsgesuches abgegolten werden soll, zeigt auf, dass die für die (automationsunterstützte und mit wenig Aufwand verbundene) *Vornahme* der Eintragung zu bezahlende Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv 1,1 % des

<sup>316</sup> VwGH 30.4.2003, 2000/16/0086.

<sup>317</sup> VwGH 25.9.1997, 97/16/0050, 0060.

Wertes des einzutragenden Rechts *exzessiv* ist und daher *bereits deshalb* geeignet ist, den Kapitalverkehr zwischen den Mitgliedstaaten zu beschränken.

340 Problematisch ist auch die Vorgehensweise des VwGH, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr miteinander zu vergleichen: Während die GrESt eine Steuer darstellt, für die *keine Gegenleistung* zu erbringen ist, stellt die Grundbuchseintragungsgebühr eine echte *Gebühr* dar, für die der Staat sehr wohl eine Gegenleistung zu erbringen hat. Steht diese Gebühr – wie bei der Grundbuchseintragungsgebühr der Fall – *außer jeglichem Verhältnis* zum Aufwand der vom Staat zu erbringenden Leistung, so ist sie *exzessiv* und entfaltet daher als solche *prohibitive Wirkung*, indem sie die Nebenkosten des Immobilienerwerbs wesentlich erhöht und dadurch potenzielle Kapitalgeber von Erwerb des Eigentums und dem damit verbundenen Kapitaltransfer abhält.

341 Erörterungsbedürftig ist iZm der Grundbuchseintragungsgebühr auch der Hinweis des VwGH auf die „*grundsätzliche Billigung von Grunderwerbsteuern (und damit auch der gegenständlichen Eintragungsgebühr)*“ durch das Unionsrecht. Zwar ergibt sich aus Art 12 Abs 1 lit e Richtlinie 69/335/EWG idF Richtlinie 85/303/EWG (Kapitalansammlung-RL *alt*)<sup>318</sup> tatsächlich die Zulässigkeit der Vorschreibung von „*Abgaben mit Gebührencharakter*“ neben der Gesellschaftssteuer, doch müssen solche Abgaben nach dem *unionsrechtlich harmonisierten* Gebührenbegriff zwingend auf die *Kosten des Eintragungsvorgangs* abstellen.<sup>319</sup> Aufgrund der unionsrechtlichen Harmonisierung des Gebührenbegriffs ist die Rsp des VwGH zur Firmenbucheintragungsgebühr daher auch bei der Beurteilung der Grundbuchseintragungsgebühr einschlägig.

342 Dass dies auf die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr *offenkundig nicht zutrifft*, liegt – ähnlich wie im Fall der Firmenbucheintragungsgebühr – „*auf der Hand*“.<sup>320</sup>

<sup>318</sup> Nunmehr Art 6 Abs 1 lit e Richtlinie 2008/7/EG. In der Lit wird auch die Bezeichnung „*Gesellschaftsteuer-RL*“ verwendet.

<sup>319</sup> Siehe dazu ausführlich oben Rz 320 ff.

<sup>320</sup> VwGH 25.9.1997, 97/16/0050, 0060.

343 Darüber hinaus bedeutet nicht die bloße *Tatsache der Existenz* der Grundbuchseintragungsgebühr eine Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit, sondern deren *völlig inadäquate Höhe*. Dies ergibt sich direkt aus der Rsp des EuGH, wonach eine Abgabe nur dann eine unionsrechtlich zulässige *Gebühr* darstellt, wenn sie „*allein auf der Grundlage der Kosten der betreffenden Förmlichkeiten berechnet*“ wird.<sup>321</sup> Diese Voraussetzung trifft auf die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG ganz offenkundig *nicht* zu.

344 Nicht überzeugend ist der durch den VwGH gezogene Umkehrschluss, wonach aus der Bestimmung des Art 58 Abs 1 lit a EGV (jetzt Art 65 Abs 1 lit a AEUV), die den Mitgliedstaaten grundsätzlich ermöglicht, die einschlägigen Vorschriften ihres Steuerrechts anzuwenden, die Steuerpflichtige mit unterschiedlichem Wohnort oder Kapitalanlageort unterschiedlich behandeln, folgen würde, dass „*eine generelle Steuerbelastung, die diese Unterschiede nicht kennt, keinesfalls in Widerspruch zu Art. 56 Abs. 1 EG [jetzt Art 65 Abs 1 AEUV] sein [könne]*“.

345 Wenn jede Abgabenbelastung, die *nicht* nach Wohnort oder Kapitalanlageort unterscheidet, automatisch *keine* Einschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit bedeuten würde, so würde für die Rechtfertigungsgründe des Art 65 Abs lit b AEUV, die gerade *nicht* nach Wohnort oder Kapitalanlageort unterscheiden, sondern sich auf *unterschiedslose* Maßnahmen beziehen, kein Anwendungsbereich mehr bleiben. Eine solche Absicht kann dem Unionsgesetzgeber nicht zugemutet werden.

346 Es liegt daher auf der Hand, dass die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG *jedenfalls geeignet* ist, den freien Kapitalverkehr zwischen den Mitgliedstaaten zu beschränken.

347 Die Vorgänge der Grundbuchseintragung sowie der Firmenbuchseintragung sind miteinander vergleichbar. Weshalb es einerseits „*auf der Hand*“ liegen sollte, dass die ungedeckelte und wertabhängige Firmenbuchseintragungsgebühr dem Unionsrecht widerspricht,<sup>322</sup> andererseits aber „*jeder Zweifel*“ daran fehlen sollte, dass dies im Falle der Grundbuchseintragungsgebühr *nicht* der Fall ist, ist nicht ersichtlich.

<sup>321</sup> EuGH 2.12.1997 Rs C-188/95 (Fantask) ECLI:EU:C:1997:580.

<sup>322</sup> So ausdrücklich der VwGH in VwGH 25.9.1997, 97/16/0050, 0060.

348 Auch im Erk vom 20.12.2007<sup>323</sup> hat der VwGH – diesmal in Bezug auf die Gerichtsgebühr nach TP 2 GGG – zu beurteilen gehabt, ob Gerichtsgebühren eine Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit darstellen. In der Begründung dieser E hat der VwGH durchaus *Zweifel* an der Lösung dieser Rechtsfrage gehegt und schließlich festgehalten, dass Gerichtsgebühren (wenn überhaupt) dann allenfalls als „mittelbare Beschränkungen“ angesehen werden könnten. Vor diesem Hintergrund ist die Nichtvorlage dieser Rechtsfrage zur Vorabentscheidung an den EuGH nicht nachvollziehbar, zumal auch „mittelbare“ („verschleierte“) Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit unzulässig sind (Art 65 Abs 3 AEUV).

#### 4.3 Literatur

349 Streitwertabhängige Gerichtsgebühren – darunter insb die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr iHv 1,1 % des Wertes des einzutragenden Rechts nach TP 9 lit b Z 1 GGG – wurden von *Berger* als möglicher *Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit* kritisiert, weil einer Abgabe nach der Rsp des EuGH nur dann Gebührencharakter zukomme, wenn sie allein auf der Grundlage der Kosten der betreffenden Förmlichkeiten berechnet wird und genau diese Voraussetzung bei der Grundbuchseintragungsgebühr nicht erfüllt ist.<sup>324</sup>

350 *Drexel* sieht vor dem Hintergrund des Missverhältnisses zwischen dem Aufwand der Gerichte und der Höhe der Gerichtsgebühren sowie der Querfinanzierung des Strafvollzugs aus Gerichtsgebühren „gute Gründe“ für die Annahme der Unionsrechtswidrigkeit der (streitwertbezogenen) Gerichtsgebühren, wobei die Autorin dabei insb auch die Gebühren in Grundbuchsachen thematisiert.<sup>325</sup>

#### 4.4 Kapitalverkehrsfreiheit

351 Gem Art 63 Abs 1 AEUV sind alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten verboten (Kapitalverkehrsfreiheit). Immobilieninvestitionen in einem Mitgliedstaat durch Ausländer (Verkehr von Sachkapital) fallen – ungeachtet des

<sup>323</sup> VwGH 20.12.2007, 2004/16/0138.

<sup>324</sup> *Berger*, Organisation und Verfahren 216; *Kommenda*, Grundbuchsgebühr.

<sup>325</sup> *Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016) 166, 168 und 172.

Kaufgrundes – als Direktinvestitionen bereits aufgrund der ausdrücklichen Erwähnung im Art 64 Abs 1 AEUV in den Anwendungsbereich der Kapitalverkehrsfreiheit.<sup>326</sup>

Fraglich ist somit, ob die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbucheintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG eine *Beschränkung* der Kapitalverkehrsfreiheit darstellt.

352 Diese Rechtsfrage wurde durch den VwGH – wie oben dargelegt – nicht einheitlich beantwortet. Jedenfalls hielt der VwGH in der jüngeren Rsp fest, dass Gerichtsgebühren durchaus „mittelbare Beschränkungen“ der Kapitalverkehrsfreiheit sind.<sup>327</sup>

353 Bei der Prüfung, ob eine nationale Maßnahme einen Eingriff in die Kapitalverkehrsfreiheit bewirkt, hat der EuGH zunächst – ähnlich der aus der Warenverkehrsfreiheit bekannten *Keck*-Formel – darauf abgestellt, ob die fragliche Regelung den *Zugang* ausländischer Investoren zum inländischen Markt beschränkt.<sup>328</sup> Jedoch hat der EuGH in seiner nachfolgenden Rsp zum Ausdruck gebracht, dass er *keine allzu hohen Anforderungen* an das Vorliegen einer Marktzugangsbeschränkung stellt und eine solche etwa dann bejaht, wenn die fragliche Regelung bloß zu einer *Verringerung des Interesses* potenzieller Anleger am Erwerb einer Kapitalbeteiligung führt.<sup>329</sup>

354 Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze liegt es auf der Hand, dass die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbucheintragungsgebühr *jedenfalls geeignet* ist, das *Interesse* potenzieller Anleger am Immobilienerwerb in Österreich zu *verringern*, zumal diese Gebühr – neben der GrESt – zu den wesentlichsten Nebentransaktionskosten gehört und aufgrund deren Höhe (1,1 % des Wertes des einzutragenden Rechts) eine *deutliche* Kostenbelastung darstellt. Die

---

<sup>326</sup> *Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), *Recht der Europäischen Union*<sup>2</sup> (2019) 287; *Streinz*, *Europarecht*<sup>11</sup> (2019) Rn 973; *Klamert*, *EU-Recht*<sup>3</sup> (2021) Rn 739; *Bieber/Epiney/Haag/Kotzur*, *Die Europäische Union*<sup>15</sup> (2022) 423.

<sup>327</sup> Siehe dazu oben Rz 348.

<sup>328</sup> *Pechstein*, *Entscheidungen des EuGH*<sup>11</sup> (2020) 765 mit Hinweis auf EuGH 13.5.2003 Rs C-463/00 (Kommission/Spanien) ECLI:EU:C:2003:272.

<sup>329</sup> *Ibidem* mit Hinweis auf EuGH 23.10.2007 Rs C-112/05 (Kommission/Deutschland) ECLI:EU:C:2007:623 Rn 54 und 66.

Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG stellt somit eine *potenzielle mittelbare Beschränkung* des freien Kapitalverkehrs dar.

355 Derartige *unterschiedslose* Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit sind nach Art 65 Abs 1 lit b AEUV zulässig, wenn sie *unerlässlich* sind, um Zuwiderhandlungen gegen innerstaatliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften, insbesondere auf dem Gebiet des Steuerrechts und der Aufsicht über Finanzinstitute, zu verhindern oder eine Rechtfertigung aus Gründen der *öffentlichen Ordnung* oder *Sicherheit* vorliegt. Neben diesen *geschriebenen* Rechtfertigungsgründen können Eingriffe in die Kapitalverkehrsfreiheit aus *zwingenden Gründen des Allgemeininteresses* (zB Gewährleistung der Kohärenz einer Steuerregelung) gerechtfertigt sein (*ungeschriebener* Rechtfertigungsgrund), sofern sie nicht diskriminierend und zur Erreichung des mit ihnen verfolgten Ziels *erforderlich* sind (keine weniger eingreifenden Maßnahmen möglich).<sup>330</sup> Die Beschränkungen müssen darüber hinaus (Schranken-Schranke) *verhältnismäßig* (Art 65 Abs 3 AEUV) sein und dürfen die *Grundrechte* der EU nicht verletzen.<sup>331</sup>

356 Die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr ist *weder* unerlässlich, um Zuwiderhandlungen gegen innerstaatliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu verhindern, *noch* ist sie aus Gründen der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit geboten. Sie ist auch *nicht* aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses (etwa an einer ordnungsgemäßen Grundbuchsführung) gerechtfertigt, zumal deren Höhe die Kosten der Grundbuchseintragung massiv überschreitet und damit andere Bereiche der Justiz (etwa der Strafvollzug) querfinanziert werden. Die Grundbuchseintragungsgebühr ist daher zur Erreichung dieses Ziels *nicht erforderlich*. Es liegen somit keine Gründe vor, die die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG rechtfertigen könnten. Im Übrigen wäre die Grundbuchseintragungsgebühr selbst bei Vorliegen eines Rechtfertigungsgrundes jedenfalls nicht verhältnismäßig, sodass deren Rechtfertigung auch deshalb ausscheiden würde.

<sup>330</sup> *Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), *Recht der Europäischen Union*<sup>2</sup> (2019) 291 mwN;  
*Bieber/Epiney/Haag/Kotzur*, *Die Europäische Union*<sup>15</sup> (2022) 425 mwN.

<sup>331</sup> Zum Prüfungsschema der Kapitalverkehrsfreiheit siehe *Streinz*, *Europarecht*<sup>11</sup> (2019) Rn 982.

357 Die Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG stellt daher eine *ungerechtfertigte Beschränkung* in die Kapitalverkehrsfreiheit dar.

#### 4.5 Personenverkehrsfreiheit

358 Bereits Art 15 Abs 2 GRC gewährleistet allen Unionsbürgern die Freiheit, in jedem Mitgliedstaat Arbeit zu suchen, zu arbeiten, *sich niederzulassen* oder Dienstleistungen zu erbringen.<sup>332</sup> Die Personenverkehrsfreiheit umfasst sowohl Selbständige (Niederlassungsfreiheit)<sup>333</sup> als auch Unselbständige (Arbeitnehmerfreizügigkeit)<sup>334</sup>. Immobilieninvestitionen zum Zweck der Ausübung einer *selbständigen* wirtschaftlichen Tätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat fallen daher auch (neben der Kapitalverkehrsfreiheit) unter die Niederlassungsfreiheit<sup>335</sup>, jene zum Zweck der Ausübung einer *unselbständigen* wirtschaftlichen Tätigkeit hingegen unter die Arbeitnehmerfreizügigkeit<sup>336</sup>.

##### 4.5.1 Arbeitnehmerfreizügigkeit

359 Die in Art 45 ff AEUV verankerte Arbeitnehmerfreizügigkeit gewährleistet den Arbeitnehmern ua das Recht, sich in einem Mitgliedstaat aufzuhalten, um dort nach den für die Arbeitnehmer dieses Staates geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften eine Beschäftigung auszuüben und nach Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats unter Bedingungen zu verbleiben.

360 Die primärrechtlichen Vorgaben zur Arbeitnehmerfreizügigkeit werden im Sekundärrecht präzisiert. Art 9 Abs 1 VO 492/2011 stellt dabei ausdrücklich klar, dass Arbeitnehmern etwa hinsichtlich der *Erlangung des Eigentums* an der von ihnen benötigten Wohnung alle Rechte und Vergünstigungen wie inländischen Arbeitnehmer zukommen. Daraus folgt, dass die Erlangung des Eigentums an einer Immobilie durch einen Arbeitnehmer zum Zweck der Ausübung einer unselbständigen

---

<sup>332</sup> *Bieber/Epiney/Haag/Kotzur*, Die Europäische Union<sup>15</sup> (2022) 385.

<sup>333</sup> Art 45 ff AEUV.

<sup>334</sup> Art 49 ff AEUV.

<sup>335</sup> *Klamert*, EU-Recht<sup>3</sup> (2021) Rn 739; *Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), Recht der Europäischen Union<sup>2</sup> (2019) 288 f (mit Hinweis darauf, dass beide Grundfreiheiten grundsätzlich *kumulativ* bzw *parallel anwendbar* sind). IdS auch *Streinz*, Europarecht<sup>11</sup> (2019) Rn 973.

<sup>336</sup> *Streinz*, Europarecht<sup>11</sup> (2019) Rn 973 mwN.

wirtschaftlichen Tätigkeit in einem Mitgliedstaat ein *wesentlicher Bestandteil* der Arbeitnehmerfreizügigkeit ist.

361 Es stellt sich somit die Frage, ob die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr, die zwischen In- und Ausländern nicht differenziert, eine *Beschränkung* der Arbeitnehmerfreizügigkeit darstellen kann. Eine derartige Beschränkung liegt nach der Rsp des EuGH dann vor, wenn die in Frage kommenden Regelungen „*einen Staatsangehörigen eines Mitgliedstaates daran hindern oder davon abhalten, sein Herkunftsland zu verlassen und von der Freizügigkeit Gebrauch zu machen*“<sup>337</sup>, wobei keine Beschränkung vorliegt, wenn die Auswirkungen der fraglichen Regelung auf die Freizügigkeit *zu ungewiss* (hypothetisch) bzw *zu indirekt* sind<sup>338</sup>.

362 Angesichts der sekundärrechtlich ausdrücklich bestätigten<sup>339</sup> Relevanz der Erlangung des Eigentums an der von einem Arbeitnehmer benötigten Wohnung in einem Mitgliedstaat für die Gewährleistung der Arbeitnehmerfreizügigkeit und des Umstands, dass die Grundbuchseintragungsgebühr aufgrund deren beträchtlicher Höhe jedenfalls geeignet ist, ausländische Arbeitnehmer vom Verlassen seines Herkunftslands und damit vom Gebrauch der Freizügigkeit abzuhalten, ist vom Vorliegen einer Beschränkung der Arbeitnehmerfreizügigkeit auszugehen.

363 Eine derartige Beschränkung ist auch *weder zu ungewiss, noch zu indirekt*, zumal die Arbeitnehmerfreizügigkeit auch das Recht umfasst, *nach* Beendigung einer Beschäftigung im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats unter bestimmten Bedingungen *zu verbleiben* (Art 45 Abs 3 lit d AEUV). Zur Sicherung dieses Rechts ist die Schaffung einer *langfristig* gesicherten Wohnsituation oft unabdingbar. Diese äußert sich wiederum in der Möglichkeit des Erwerbs des Eigentumsrechts an einer Wohnung in einem anderen Mitgliedstaat. Ähnlich wie im Fall der Beschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit wird jedoch das *Interesse* ausländischer Arbeitnehmer am

<sup>337</sup> *Borhardt*, Die rechtlichen Grundlagen der Europäischen Union<sup>7</sup> (2020) Rn 1007 mit Hinweis auf EuGH 10.7.2008 Rs C-33/07 (Jipa) ECLI:EU:C:2008:396.

<sup>338</sup> *Borhardt*, Die rechtlichen Grundlagen der Europäischen Union<sup>7</sup> (2020) Rn 1008 mit Hinweis auf EuGH 27.1.2000 Rs C-190/98 (Graf) ECLI:EU:C:2000:49; *Pechstein*, Entscheidungen des EuGH<sup>11</sup> (2020) 592.

<sup>339</sup> Art 9 Abs 1 VO 492/2011; Siehe bereits oben Rz 360.

Erwerb des Eigentumsrechts an einer Wohnung in Österreich durch die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr (wesentlich) *verringert*, sodass diese in der Folge davon abgehalten werden, von der Arbeitnehmerfreizügigkeit Gebrauch zu machen.

364 Art 45 Abs 3 AEUV zählt öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit als mögliche Rechtfertigungsgründe für eine Beschränkung der Arbeitnehmerfreizügigkeit auf. Zu den ungeschriebenen Rechtfertigungsgründen zählen zwingende Interessen des Allgemeinwohls. Zur Erlangung einer Rechtfertigung müssen beschränkende Regelungen zudem jedenfalls verhältnismäßig und im Einklang mit den EU-Grundrechten sein.<sup>340</sup>

365 Die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigende Grundbuchseintragungsgebühr kann durch die oben genannten Gründe *nicht gerechtfertigt* werden, zumal sie in einem auffallenden Missverhältnis zu den Kosten der Grundbuchseintragung steht und auch der Querfinanzierung anderer Justizbereiche (insb des Strafvollzugs) dient, sodass sie auch nicht zur Aufrechterhaltung der im Allgemeinwohl liegenden ordnungsgemäßen Grundbuchsführung notwendig ist. Auch im Falle des Vorliegens eines Rechtfertigungsgrundes wäre die Grundbuchseintragungsgebühr aufgrund deren Höhe, die in keiner Relation zu den Kosten der Grundbuchseintragung steht, jedenfalls *unverhältnismäßig*.

366 Die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG stellt daher eine *ungerechtfertigte Beschränkung* der Arbeitnehmerfreizügigkeit dar.

#### 4.5.2 Niederlassungsfreiheit

367 Die Niederlassungsfreiheit umfasst die Aufnahme und Ausübung *selbständiger* Erwerbstätigkeiten nach den Bestimmungen des Aufnahmestaats für seine eigenen Angehörigen (Art 49 AEUV). Im Rahmen der Niederlassungsfreiheit soll ua der *Erwerb und die Nutzung von Grundbesitz* im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats durch

---

<sup>340</sup> *Bieber/Epiney/Haag/Kotzur*, Die Europäische Union<sup>15</sup> (2022) 396 f.

Angehörige eines anderen Mitgliedstaats ermöglicht werden (Art 50 Abs 2 lit e AEUV).

368 Die Ausübung der Niederlassungsfreiheit umfasst das Recht, in einen anderen Mitgliedstaat zu ziehen, um dort einer selbständigen Tätigkeit nachzugehen und nach Beendigung der Ausübung dieser Tätigkeit in dem Mitgliedstaat zu wohnen. Dabei gehört der *Erwerb von Immobilien* nach Rsp des EuGH zur *notwendigen Ergänzung* der Niederlassungsfreiheit<sup>341</sup>, sodass sich aus der Niederlassungsfreiheit das Recht auf Erwerb einer für die Ausübung selbständiger Tätigkeit benötigten Eigentumswohnung ergibt.<sup>342</sup> Aus der Freizügigkeit folgt nach Rsp des EuGH auch das Recht auf Zugang zu den in einem Mitgliedstaat gebotenen Freizeitbeschäftigungen.<sup>343</sup>

369 Die Niederlassungsfreiheit gewährleistet nicht nur ein Verbot direkter und indirekter Diskriminierungen, sondern – ähnlich wie die anderen Grundfreiheiten – auch ein allgemeines *Beschränkungsverbot*.<sup>344</sup> Als Beschränkung der Niederlassungsfreiheit gilt nach stRsp des EuGH jede nationale Regelung, die die Ausnutzung der Niederlassungsfreiheit *weniger attraktiv* macht, indem sie Hindernisse für den Zugang zu einem „Markt“ in einem anderen Mitgliedstaat bewirkt (Zugangshindernis).<sup>345</sup> Regelungen, die zu ungewiss oder zu mittelbar sind, stellen keine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit dar.<sup>346</sup> Im Falle der Bejahung eines Zugangshindernisses sind nach stRsp des EuGH *auch geringfügige* oder *unbedeutende Beschränkungen* der Niederlassungsfreiheit *verboten*.<sup>347</sup>

<sup>341</sup> *Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), *Recht der Europäischen Union*<sup>2</sup> (2019) 263 mit Hinweisen auf EuGH 30.5.1989 Rs C-305/87 (Kommission/Griechenland) ECLI:EU:C:1989:218 Rn 22

<sup>342</sup> *Enzinger* in *Jaeger/Stöger* (Hrsg), *EUV/AEUV Art 50 AEUV* (Stand 1.6.2022, rdb.at) mit Hinweis auf EuGH 14.6.1988 Rs C-63/86 (Kommission/Italien) ECLI:EU:C:1988:9 Rn 52 ff (richtig wohl Rn 15 ff).

<sup>343</sup> *Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), *Recht der Europäischen Union*<sup>2</sup> (2019) 263 mit Hinweis auf EuGH 27.11.1997 Rs C-62/96 (Kommission/Griechenland) ECLI:EU:C:1997:565 Rn 19..

<sup>344</sup> *Bieber/Epiney/Haag/Kotzur*, *Die Europäische Union*<sup>15</sup> (2022) 413 f mwN; *Borchardt*, *Die rechtlichen Grundlagen der Europäischen Union*<sup>7</sup> (2020) Rn 1052 f mit Hinweis auf EuGH 30.11.1995 C-55/94 (Gebhard) ECLI:EU:C:1995:411 Rn 37 etc.

<sup>345</sup> *Borchardt*, *Die rechtlichen Grundlagen der Europäischen Union*<sup>7</sup> (2020) Rn 1053 f mit Hinweisen auf EuGH 1.6.2010 Rs C-570/07 und C-571/07 (Blanco Pérez und Chao Gómez) ECLI:EU:C:2010:300 Rn 53 etc.

<sup>346</sup> *Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), *Recht der Europäischen Union*<sup>2</sup> (2019) 271 mit Hinweis auf EuGH 20.6.1996 Rs C-418/93 ua (Semeraro) ECLI:EU:C:1996:242 Rn 32.

<sup>347</sup> *Ibidem* mit Hinweisen auf EuGH 11.3.2004 Rs C-9/02 (de Lasteyrie du Saillant) ECLI:EU:C:2004:138 Rn 43.

- 370 Die Grundbuchseintragungsgebühr iSd TP 9 lit b Z 1 GGG stellt eine *Beschränkung* der Niederlassungsfreiheit dar, weil sie die Ausnutzung der Niederlassungsfreiheit *weniger attraktiv* macht, indem sie den Erwerb von Grundeigentum in Österreich durch Eintragung in das Grundbuch mit einer linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigenden Gebühr belastet, deren Höhe die Kosten der für sie durchzuführenden Amtshandlung bei Weitem systematisch übersteigt und mit der auch andere Bereiche der Justiz (zB der Strafvollzug) querfinanziert werden. Eine derartige Gebühr, die zu den wesentlichen Kaufnebenkosten einer Immobilientransaktion in Österreich gehört, hat jedenfalls einen *abschreckenden Charakter* auf Personen, die die Niederlassungsfreiheit in Anspruch nehmen wollen und ist somit geeignet, die Niederlassungsfreiheit zu beschränken.
- 371 Da sich die Rechtfertigungsgründe betreffend eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit mit jenen betreffend die Arbeitnehmerfreizügigkeit decken, wird bezüglich der Prüfung der Rechtfertigung bzw der Verhältnismäßigkeit auf die Ausführungen zur Arbeitnehmerfreizügigkeit verwiesen (Rz 364 f).
- 372 Mangels einer Rechtfertigung bzw der Verhältnismäßigkeit stellt die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG eine *ungerechtfertigte Beschränkung* der Niederlassungsfreiheit dar.

## 5. Schlussfolgerungen und Ausblick

373 Die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG, die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie (des einzutragenden Eigentumsrechts) steigt, ist *nicht* verfassungskonform:

374 Sie widerspricht dem *Gleichheitssatz* (Art 7 B-VG), weil deren Höhe im zeitlichen Durchschnitt die (geringen) Kosten der Leistung, für die sie eingehoben wird, bei Weitem übersteigt<sup>348</sup> und die dadurch erzielten Einnahmen nicht der ordnungsgemäßen Grundbuchsführung, sondern überwiegend der Quersubventionierung anderer Bereiche der Justiz (insb des Strafvollzugs) dienen<sup>349</sup>. Will man bei der Grundbuchseintragungsgebühr auch eine Nutzenäquivalenz berücksichtigen, so würde sich dadurch eine unzulässige Doppelbesteuerung ergeben.<sup>350</sup> Es ergibt sich auch eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen der Last der Grundbuchseintragungsgebühr, die vom Wert des einzutragenden Rechts bemessen wird, einerseits und jener der Firmenbucheintragungsgebühr, die mit einem geringen Betrag pauschaliert wurde, andererseits.<sup>351</sup> Die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG widerspricht auch dem *Grundrecht auf Unversehrtheit des Eigentums* (Art 5 StGG, Art 1, 1 ZP EMRK), weil sie die Abgabepflichtigen exzessiv belastet und de facto verdeckte Steuer darstellt, deren Ziel zweckentfremdet wurde und deren Höhe in einem auffallenden Missverhältnis zum tatsächlichen Aufwand der Grundbuchsgerichte steht.<sup>352</sup> Schließlich ergibt sich auch ein Widerspruch zu dem im Art 6 EMRK verfassungsgesetzlich gewährleisteten *Recht auf Zugang zum Gericht*, zumal die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch erst mit einer Bewilligung des Grundbuchsgerichts vollzogen wird und die Grundbuchseintragungsgebühr aufgrund deren exzessiver Höhe zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung dieses Rechts führt.<sup>353</sup>

---

<sup>348</sup> Siehe dazu Rz 226 ff (Verletzung des Äquivalenzprinzips (Kostendeckungsprinzips).

<sup>349</sup> Siehe dazu Rz 267 ff (Verletzung des Prinzips der Kostenwahrheit und der Verwaltungsökonomie).

<sup>350</sup> Siehe dazu Rz 245 ff (Unsachliche Doppelbesteuerung bei Berücksichtigung der Nutzenäquivalenz).

<sup>351</sup> Ausführlich dazu oben in Rz 274 ff (Verletzung des Sachlichkeitsgebots).

<sup>352</sup> Siehe dazu Rz 289 ff (Zur Verletzung von Art 5, Art 1, 1 ZP EMRK).

<sup>353</sup> Siehe dazu Rz 300 ff (Zur Verletzung von Art 6 EMRK).

- 375 Die Grundbuchseintragungsgebühr gem TP 9 lit b Z 1 GGG ist auch *nicht* unionsrechtskonform, weil sie eine ungerechtfertigte Beschränkung der Kapitalverkehrs- sowie der Personenverkehrsfreiheit bewirkt, zumal bei all diesen Grundfreiheiten der Erwerb des Eigentums in einem anderen Mitgliedstaat wesensimmanent ist und die Grundbuchseintragungsgebühr aufgrund deren exzessiver Höhe einen abschreckenden Charakter hat, der betroffene Personen vom Gebrauch Grundfreiheiten abhält.
- 376 Die linear und unbegrenzt im Verhältnis zum Wert der Immobilie steigende Grundbuchseintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG überschreitet die Kosten der Amtshandlung, für die sie erhoben wird, um ein Vielfaches. Die Grundbuchseintragungsgebühr ist daher *exzessiv* und somit nicht nur *verfassungs-* bzw *unionsrechtlich*, sondern auch *rechtspolitisch* höchst bedenklich, zumal sie die Erreichung des Ziels des leistbaren Wohnens klar konterkariert. Zu Recht stieß daher die Ausgestaltung Grundbuchseintragungsgebühr auch in der Lit auf massive Kritik.<sup>354</sup>
- 377 Rechtspolitische Forderungen nach einer Diskussion über die *Abschaffung* der Grundbuchseintragungsgebühr<sup>355</sup> sind daher jedenfalls nachvollziehbar.
- 378 Dringend geboten erscheinen zumindest eine *deutlich spürbare Senkung* bzw eine *Pauschalierung* der Grundbuchseintragungsgebühr (in einer der Firmenbucheintragungsgebühr ähnlichen Höhe). Gegen eine derartige Pauschalierung bestehen keine verfassungsgesetzlichen bzw unionsrechtlichen Bedenken, sofern die Ermittlung der Pauschale *sachlich*, dh unter Berücksichtigung der anfallenden Sachkosten, der aufgewendeten Zeit bzw der Anzahl und der Qualifikation der beteiligten Bediensteten, vorgenommen wird.<sup>356</sup>

<sup>354</sup> Siehe dazu Rz 195 ff (Literatur).

<sup>355</sup> orf 8.1.2023, Brunner will Grunderwerbsteuer für Eigenheim abschaffen [<https://vorarlberg.orf.at/stories/3189415/>; Zugriff am 13.2.2023].

<sup>356</sup> EuGH Rs C-188/95 (Fantask) Rn 29; Siehe auch oben Rz 320 ff (Rsp des EuGH).

## Literaturverzeichnis

- Artner/Kohlmaier* (Hg) Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>2</sup> (2017)
- Berka/Binder/Kneihs*, Grundrechte<sup>2</sup> (2019)
- Berka*, Verfassungsrecht<sup>8</sup> (2021)
- Berger*, Organisation und Verfahren der ordentlichen Gerichtsbarkeit im Lichte der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union (2013)
- Bertl* ua (Hg), Handbuch der österreichischen Steuerlehre I (2004)
- Bezemek*, Gerichtsgebühren in grundrechtlicher Betrachtung, JRP 2018, 240
- Bieber/Epiney/Haag/Kotzur*, Die Europäische Union<sup>15</sup> (2022)
- Bieber/Kofler/Tumpel*, Steuerrecht 21\_22<sup>6</sup> (2021)
- Blumauer/Jernej* in Gratzl/Hausmaninger/Justich (Hrsg), Handbuch zur Aktiengesellschaft<sup>2</sup> (2016)
- Borchardt*, Die rechtlichen Grundlagen der Europäischen Union<sup>7</sup> (2020)
- Bosina*, Lage, Positionen und Vorhaben der Justiz, AnwBl 2011, 499
- Doralt/Ruppe*, Steuerrecht I<sup>12</sup> (2019)
- Drexel*, Der Zugang zum Recht (2016)
- Ehrke-Rabel* in Doralt/Ruppe (Hg), Steuerrecht II<sup>8</sup> (2019)
- Foglar-Deinhardstein/Aburumieh/Hoffenscher-Summer* (Hrsg), GmbHG (2017)
- Grabenwarter/Holoubek*, Verfassungsrecht – Allgemeines Verwaltungsrecht<sup>4</sup> (2019)
- Grabenwarter/Pabel*, Europäische Menschenrechtskonvention<sup>7</sup> (2021)
- Gratzl/Hausmaninger/Justich* (Hg), Handbuch zur Aktiengesellschaft<sup>2</sup> (2016)
- Griss*, Justiz in Gefahr – Was tun?, AnwBl 2012, 261
- Gruber Stefan*, Immobiliensteuerrecht - Skriptum im Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement & Bewertung [TU Wien] (2022)
- Hafner/Kumin/Weiss* (Hg), Recht der Europäischen Union<sup>2</sup> (2019)
- Heller*, Zum Begriff der Kernaufgaben des Staates in FS Schäffer (2006) 241
- Jaeger/Stöger* (Hrsg), EUV/AEUV
- Jelinek*, Was kostet die Gerichtsbarkeit? – Zivilprozess, ZVG 2015, 689
- Kahl/Khakzadeh/Schmid* (Hg), Kommentar zum Bundesverfassungsrecht B-VG (Stand 1.1.2021, rdb.at)
- Klamert*, EU-Recht<sup>3</sup> (2021)

- Kofler*, Überlegungen zur mehrfachen Abgabenbelastung des entgeltlichen Grundstückserwerbs, SPRW 2014, 41
- Korinek/Holoubek* (Hg), B-VG
- Leitner*, Gerichtsgebühren – Art 47 GRC, AnwBl 2015, 541
- Mayer*, Justiz in Gefahr?, AnwBl 2012, 270
- Muzak*, B-VG<sup>6</sup> (Stand 1.10.2020, rdb.at)
- Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht<sup>13</sup> (2022)
- Pechstein*, Entscheidungen des EuGH<sup>11</sup> (2020)
- Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG (2017)
- Pinter/Stingl*, Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen bei Grundbuchseintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer: ein "Verwaltungsmonster?", immo aktuell 2019, 216
- Pöschl*, Gleichheit vor dem Gesetz (2008)
- Reisner*, Sind Pauschalgebühren in Ordnung?, RPA 2016/1
- Rombold*, Grundbuchseintragungsgebühr abschaffen! SWK 2013, 75
- Schreiner*, Wer trägt die Kosten der österreichischen Justiz?, in Österreichischer Rechtsanwaltskammertag (Hg), Der Advokat im XXI. Jahrhundert. FS Gerhard Benn-Ibler (2011) 319
- Stawa*, Effizienz der Justiz im europäischen Vergleich, AnwBl 2011, 510
- Streinz*, Europarecht<sup>11</sup> (2019)
- Öhlinger/Eberhard*, Verfassungsrecht<sup>13</sup> (2022)
- Vondrak* (Hg), Steuerrecht für Juristen<sup>2</sup> (2019)
- Wais/Dokalik*, Die Neuregelung der Eintragungsgebühr im Grundbuch, SWK 2013, 75
- Wild*, Neue Vergabekriterien für Immobilienfinanzierungen. Empfehlungen des FMS, immo aktuell 2022, 94.
- Wolff*, Das Recht auf Zugang zum Recht, AnwBl 2012, 511

#### **Online-Quellen:**

- BMJ, Anfragebeantwortung 2643/AB-BR/2012.
- BMVRDJ, Richtlinien zum Gebühren und Einbringungsrecht. GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, GZ: BMVRDJ-Z18.100TP9/0018-I 7/2019 (2019)

BMJ, Richtlinien zum Gebühren und Einbringungsrecht. GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenausschüttender Tatbestand und Zahlungspflicht (2020)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2008 (2008)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2010 (2010)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2012 (2012)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2014 (2014)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2016 (2016)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2018 (2018)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2020 (2020)

CEPEJ, European Judicial systems - Evaluation Report 2022 (2022)

*Kommenda*, Grundbuchsgebühr könnte vor EU-Höchstgericht fallen

[<https://www.diepresse.com/5331398/grundbuchsgebuehr-koennte-vor-eu-hoechstgericht-fallen>; Zugriff am 2.8.2022]

Die Presse 29.6.2022, ÖVP: Steuer auf Immobilienkauf streichen

[<https://www.diepresse.com/6159115/oevp-steuer-auf-immobilienkauf-streichen?from=rss>; Zugriff am 18.9.2022]

Die Presse 10.8.2022, Wohn-Eigentum ist in Österreich „mittlerweile ein Luxusgut“

[<https://www.diepresse.com/6175791/wohn-eigentum-ist-in-oesterreich-mittlerweile-ein-luxusgut?from=rss>; Zugriff am 18.9.2022]

infina.at, Eigenmittel-Anteil: Neues Gesetz 2022

[<https://www.infina.at/ratgeber/finanzierung/eigenmittel-anteil/>; Zugriff am 7.8.2022]

orf 8.1.2023, Brunner will Grunderwerbsteuer für Eigenheim abschaffen

[<https://vorarlberg.orf.at/stories/3189415/>; Zugriff am 13.2.2023]

statistik.at, Häuserpreisindex und OOH PI - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager

Statistik Austria, Wohnen 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2022) 14

bmf.gv.at, Kogler/Brunner: Staat zieht die Gebührenbremse – Bundesgebühren werden auch 2022 nicht angehoben

[<https://www.bmf.gv.at/presse/pressemeldungen/2022/Juli/Gebuehrenbremse.html>; Zugriff am 4.8.2022]

FMA, Begründung zu BGBl II 2022/230, 1 [<https://www.fma.gv.at/wp-content/plugins/dw-fma/download.php?d=5781&nonce=ec4351222e074afa>; Zugriff am 7.8.2022]

fmsg.at 1.3.2022, Empfehlung für den Einsatz von Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung

[<https://www.fmsg.at/publikationen/risikohinweise-und-empfehlungen/2022/empehlung-fmsg-2-22.html>; Zugriff am 7.8.2022]

Bundeskanzleramt Österreich, Regierungsprogramm 2020 - 2024 (2020)

## Abkürzungsverzeichnis

BewG 1955	Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögenschaften (Bewertungsgesetz 1955), StF BGBl 148/1955
BMVRDJ	Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz
CEPEJ	Die Europäische Kommission (des Europarates) für die Effizienz der Justiz ( <i>Commission européenne pour l'efficacité de la justice</i> )
F-VG	Finanz-Verfassungsgesetz
GjGebGes 1962	Bundesgesetz über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren, StF BGBl 289/1962
GGG	Gerichtsgebührengesetz, StF BGBl 501/1984
GrWV	Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung), StF BGBl 442/2015
GZ	Geschäftszahl
idS	in diesem Sinne
idZ	in diesem Zusammenhang
Jud	Judikatur
Rsp	Rechtsprechung
StF	Stammfassung
TP	Tarifposten (im Gerichtsgebührengesetz)
vT	vom Tausend

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung des HPI 2010 – 2022 Quelle: Statistik Austria (erstellt am 23.6.2022) .....	2
Abbildung 2: Anteil von Gerichtsgebühren an Gesamtbudgets der Justizsysteme bzw der Gerichte der Länder des Europarates (2018) Quelle: CEPEJ, Evaluation Report 2020, 33.....	41
Abbildung 3: Anteil von Gerichtsgebühren an Gesamtbudgets der Justizsysteme bzw der Gerichte der Länder des Europarates (2020). Quelle: CEPEJ, Evaluation Report 2022, 34.....	41