

Aktuellen Dossier

16.07.2008

Praktische Fragen zum Wohnungspakt

Der Gesetzesentwurf zum Wohnungspakt hat nicht nur Anlass zu Diskussion, Kritik und Zustimmung gegeben, sondern hat auch viele Fragen aufgeworfen. Zu den wichtigsten, allgemeines Interesse erweckenden Fragen antwortet der CSV Abgeordnete und parlamentarische Berichterstatter Norbert Hauptert



Zum Wohnungspakt selber

Was geschieht, wenn in einer Gemeinde, welche mit dem Staat einen Pakt unterschrieben hat, die Einwohnerzahl während zehn Jahren jährlich um mehr als 1% wächst, ohne jedoch über die Gesamtperiode das vorgeschriebene Wachstum von 15% zu erreichen?

In dem Fall muss die Gemeinde einen Teil der finanziellen Beihilfe an den Staat zurückzahlen. Die Berechnung der Rückzahlung geschieht im Verhältnis zu der Zahl der fehlenden Einwohner, um die Wachstumsrate von 15% zu erreichen. Der Staat kann jedoch auf die Rückzahlung verzichten, wenn die Nichteinhaltung der 15%-Rate auf außergewöhnliche Umstände zurück zu führen ist.

Muss die Gemeinde während jedem der zehn Jahre die Wachstumsrate von 1% überschreiten?

Nein. In dem Jahr oder den Jahren in denen die Gemeinde die Wachstumsrate von 1% nicht überschreitet, kann der Staat ihr aber keine Beihilfe gewähren.

Zum Vorkaufsrecht

Jemand möchte einen im Gemeindebebauungsplan ausgewiesenen Bauplatz verkaufen. Spielt in dem Fall das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand?

Nein. Das Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand bezieht sich nur auf die Grundstücke, welche sich in genau begrenzten Zonen befinden. Im Gemeindebebauungsplan ausgewiesene Bauplätze zählen nicht zu

diesen Grundstücken.

Sie sind im Besitz eines Grundstücks in einem Gebiet das vom Vorkaufsrecht betroffen ist. Müssen Sie Ihr Grundstück jetzt an die öffentliche Hand verkaufen?

So lange Sie Ihr Grundstück nicht verkaufen wollen, spielt das Vorkaufsrecht nicht. Das Vorkaufsrecht spielt erst ab dem Moment in dem Sie die Absicht haben, das Grundstück zu veräußern.

Spielt das Vorkaufsrecht im Falle wo Sie Ihr Grundstück an Ihr Kind verkaufen wollen?

Nein. Die Veräußerungen von Grundstücken an Verwandte und Verschwägerte bis zum vierten Grade sind vom Vorkaufsrecht ausgeschlossen.

Wie wird man beim Verkauf eines Grundstücks informiert, ob es unter das Vorkaufsrecht fällt?

Der Notar muss den Verkäufer über ein vorhandenes Vorkaufsrecht ins Bild setzen. Er muss die öffentliche Hand wenigstens zwei Monate bevor der Verkaufsvertrag unterschrieben wird über den Verkaufskompromiss benachrichtigen.

Was geschieht, wenn nach dem die öffentliche Hand auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet hat, die Bedingungen zwischen Käufer und Verkäufer im Verkaufsvertrag geändert werden?

In dem Fall muss die Zustellung des Notars an die öffentliche Hand wiederholt werden.

Zur Erbpacht und zum Bodennutzungsrecht

Was geschieht nach Ablauf der Erbpacht oder des Bodennutzungsrechts mit dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude?

Der Erbpächter kann bis zum Ende des Vertrags die von ihm errichteten Gebäude abreißen unter der Bedingung, den durch den Abriss entstandenen Schaden am Grundstück zu reparieren. Nach Ablauf der Vertragsfrist hat der Erbpächter kein Recht mehr auf diese Gebäude. Er kann den Grundstücksbesitzer nicht zur Zahlung einer Entschädigung zwingen, es sei denn, es wäre anders im Erbpachtvertrag vorgesehen, was auch normalerweise der Fall ist. Nach Ablauf des Bodennutzungsvertrags fallen die Gebäude in den Besitz des Grundstücksbesitzers. Dieser ist jedoch gesetzlich verpflichtet, dem Bodennutzungsnehmer den aktuellen Wert der Gebäude zu vergüten.

Sie haben über die Erbpacht bzw. das Bodennutzungsrecht ein Haus gekauft. Was geschieht, wenn das Grundstück verkauft wird?

Einerseits haben Erbpächter und Bodennutzungsnehmer ein Vorkaufsrecht auf dem Grundstück, Sie können das Grundstück mithin kaufen wobei der Erbpachtvertrag bzw. der Bodennutzungsvertrag verfällt. Andererseits, wenn Sie nicht von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, wird die Erbpacht bzw. das Bodennutzungsrecht auf den neuen Besitzer übertragen. Die Rechte des Erbpächters bzw. des Bodennutzungsnehmers bleiben unversehrt.

Können Sie Ihr auf Erbpacht erworbenes Haus verkaufen?

Ja. Der Erbpächter kann während der Dauer des Vertrags sein Recht verkaufen, die Immobilie mit einer Hypothek oder einer Grunddienstbarkeit (servitude) belasten. Dasselbe gilt für den Bodennutzungsnehmer.

Zur spezifischen Taxe

Sie besitzen einen Bauplatz, den Sie für Ihre Kinder aufbewahren möchten. Kann die Gemeinde diesen Bauplatz mit der spezifischen Taxe belasten?

Die Gemeinde hat in dem Fall die Möglichkeit, den Besitzer, während einer im Gemeindereglement vorgesehenen Zeit, von der Taxe zu entbinden.

Ein ausgewiesener Bauplatz wird momentan von einem Landwirt bestellt. Kann dieses Grundstück von der Taxe entbunden werden?

Ja, wenn die Gemeinde eine solche Befreiung in ihrem Reglement vorsieht.

Wird die spezifische Taxe zu einer Verteuerung der Grundstückspreise führen?

Der Grundstückspreis hängt einerseits davon ab was der Verkäufer an Gewinn erzielen will, und andererseits welchen Preis der Käufer bereit ist für das Grundstück zu zahlen. Die Profitgier mancher Verkäufer kann unbeschränkt sein und hängt von der Einstellung eines jeden Einzelnen ab. Wenn der Verkäufer die spezifische Taxe unbedingt auf den Verkaufspreis abwälzen möchte, dann ist das sein Recht. Er muss aber einen Abnehmer für sein Grundstück zu dem erhöhten Preis finden. Zweck der spezifischen Taxe ist Grundstücksbesitzer davon abzuhalten, Bauplätze zu horten. Dadurch soll das Angebot von Bauplätzen erhöht werden. Diese Erhöhung des Angebots müsste normalerweise zu einer Preissenkung führen.

Zur Steuerbefreiung auf dem Mehrwert

Wann wird der beim Verkauf einer Immobilie erworbene Mehrwert von der Steuer befreit?

Wenn ein Privatmann (-frau) seine Immobilie an den Staat, eine Gemeinde oder ein Gemeindesyndikat außerhalb der Vorkaufsrechtsbestimmungen verkauft, d.h. der Verkauf darf sich nicht über den Weg des Vorkaufsrechtes zu Gunsten der öffentlichen Hand abwickeln.

Sie besitzen ein Grundstück, welches in einem vom Vorkaufsrecht betroffenen Gebiet liegt. Sie möchten dieses direkt an die Gemeinde verkaufen, ohne über einen privaten Käufer zu verhandeln. Können Sie von der Steuerbefreiung profitieren?

Ja. Der Gesetzestext hält fest, dass die Veräußerungen an einen Vorkaufsrechtsnehmer nicht unter die Bestimmungen des Vorkaufsrechtes fallen. Mithin können Sie als Privatmann die Steuerbefreiung in Anspruch nehmen, weil der direkte Verkauf an die Gemeinde außerhalb der Bestimmungen des

Vorkaufsrechts stattfindet.

Zur Grundsteuer

Sie besitzen einen im Gemeindebebauungsplan ausgewiesenen Bauplatz. Wie hoch beläuft sich in Zukunft Ihre Grundsteuer?

Die Höhe der Grundsteuer wird durch zwei verschiedene Steuersätze bestimmt. Den Steuerveranschlagungssatz, der über das Gesetz bestimmt wird, und den Steuerhebesatz, welcher vom Gemeinderat festgelegt wird. Der Steuerveranschlagungssatz, welcher momentan auf 1% des (sehr niedrigen) Einheitswertes festgelegt ist, wird ab 2009 auf 1,5% erhöht und zwei Jahre später auf 10%, falls der fertig erschlossene Bauplatz noch immer nicht bebaut ist. Wenn der Gemeinderat seinen Hebesatz auch heraufsetzt, wird die Grundsteuer im Verhältnis zu dieser Erhöhung nochmals steigen.

Wer bestimmt, ob Ihr Grundstück unter die Rubrik „Bauplatz zu Wohnzwecken“ oder die Rubrik „nicht bebaute Immobilie“ fällt?

Die Gemeindeverwaltung muss der Steuerverwaltung die Klassifizierung der Grundstücke in die verschiedenen Rubriken mitteilen.

Norbert Hauptert, Abgeordneter, Pacte Logement-Berichterstatter