

Autor: Gregor Famira

Erschienen im „Immobilienmagazin“ am 08.02.2012

Slowenien: Achtung - Neue Umwidmungsgebühren

Letztes Jahr ist in Slowenien das Gesetz über die Änderungen und Ergänzungen des Gesetz über landwirtschaftliche Flächen (Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih; ZKZ-C) in Kraft getreten.

Eine der wesentlichen Änderungen ist die Einführung der so genannten „Entschädigung für die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen“. Der Augenschein kann dabei trügen: Ob ein Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird, ergibt sich aus der sogenannten „Evidenz der tatsächlichen Landnutzung“, die vom Ministerium für Landwirtschaft, Forst und Ernährung geführt wird. Aus ihr geht hervor, ob die Flächen als Ackerland, Grünland, Wald und anderen landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Es kann also sein, dass ein Grundstück trotz anderer Nutzung oder Widmung in dieser „Evidenz“ aufgelistet ist, was die Gebühr auslöst.

Der Errichter eines Neubaus auf so einem Grundstück hat für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Bauland dann eine Gebühr zu entrichten.

Die Höhe der Gebühr bemisst sich nach der Größe der Parzelle, der Quadratmeterzahl des Neubaus und der Qualität der landwirtschaftlichen Fläche (die nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche benutzt wird). Die Gebühr wird von der Baubehörde im Zuge der Baugenehmigung eingehoben.

Die Gesetzänderung sieht auch eine Übergangsregelung vor, die die schrittweise Erhöhung der Entschädigung bis Ende des Jahres 2013 vorsieht. Wenn der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung bis zum 31. Dezember 2011 gestellt wurde, zahlt der Antragsteller nur 30 % Prozent der gesetzlich bestimmten Entschädigung. 2012 werden 50 % fällig, 2013 dann 70 % und ab 2014 wird der volle Betrag eingehoben.

Wenn nach Zahlung der Gebühr doch keine Baugenehmigung eingeholt oder der Antrag auf Baugenehmigung zurückgewiesen wird, oder die Errichtung nicht rechtzeitig beginnt, kann die Gebühr zurück gefordert werden. Dazu ist binnen eines Jahres nach der endgültigen Entscheidung der Baubehörde über die Zurückweisung des Antrages auf Baugenehmigung oder nach dem Ablauf der Gültigkeit der Baugenehmigung ein Antrag auf Rückzahlung der geleisteten Gebühr bei der Baubehörde einzureichen.