

# Nießbrauch – Verteidigung gegen eine Erhöhung der Gebühr



Haben Sie eine  
Gebührenanpassung für  
den Nießbrauch  
erhalten?



Haben Sie ein  
einschlägiges Schreiben  
bei SKO  
[Berufungsausschuss  
der Selbstverwaltung]  
eingereicht?



Überlegen Sie, den  
Bescheid der SKO  
anzufechten?



Benötigen Sie  
Unterstützung in der  
Phase eines  
Gerichtsverfahrens?

## TPA Poland bietet maßgeschneiderte Lösungen für die Bauträger und Investoren bei der Beanstandung der Jahresgebühr für den Nießbrauch.

Eine breite Gruppe von kooperierenden Experten wird ein flächendeckendes Angebot an Dienstleistungen sicherstellen. Durch unsere Erfahrung im Immobiliensektor können wir sowohl die Marktüblichkeit der Jahresgebühren für einen bestimmten Standort angemessen und schnell bewerten sowie in allen Phasen des Verfahrens beratend und prozessbegleitend tätig zu sein.

### Anpassung der Gebühren für den Nießbrauch

Die grundlegende Pflicht des Nießbrauchers eines Grundstücks ist die Entrichtung einer entsprechenden Gebühr hierfür. Die Höhe der Gebühr ergibt sich aus der Multiplikation des Prozentsatzes mit dem Wert der Immobilie am Tag der Überlassung zum Nießbrauch. Wichtig ist allerdings dabei: dieser Wert ist nicht konstant. Er kann angepasst werden, wenn auch nicht öfter als einmal in drei Jahren. Wann kann eine Anpassung der Gebühr erfolgen? Wenn es zur Änderung des Immobilienwertes kommt, der anhand eines Wertgutachtens ermittelt wird, das von einem Sachverständigen erstellt wird. Grundlage für die

Erstellung des Wertgutachtens durch den Sachverständigen sind Transaktionspreise anderer Immobilien mit vergleichbaren Parametern. Es ist zu beachten, dass bei der Bewertung nur aktuelle Marktpreise ähnlicher Immobilien berücksichtigt werden. Des Weiteren müssen diese Preise auf bestimmte Koeffizienten bezogen werden, die für ein bestimmtes Grundstück wichtig sind, wie z.B. Lage oder Nachbarschaft.

Ergibt die Analyse, dass die Gebühr für den Nießbrauch geändert werden kann, so erfolgt dies in Form der Kündigung der bestehenden Gebühr und der Vorlage eines neuen Betrages der Gebühr. Dies wird von der einschlägigen Behörde der Selbstverwaltungseinheit getan.

Die schlechte Nachricht für die Nießbraucher ist, dass die Gebühr, wenn sie angepasst wird, in der Regel deutlich steigt. Unsere Erfahrung zeigt, dass die angepasste Gebühr oft zu hoch ist, doch - was wichtig ist - es gibt Mittel, um zu überprüfen, ob die vorgeschlagene Erhöhung begründet ist. Wir unterstützen unsere Mandanten erfolgreich bei der Durchführung der relevanten Analysen in diesem Bereich.

## Wenn die Gebühr steigt

---

Der Erhalt eines Schreibens der Behörde über die neue Gebühr bedeutet nicht, dass der Nießbraucher diese sofort zu zahlen hat. Im Gegenteil - er hat das Recht, die Gebührenanpassung in Frage zu stellen. Dafür hat er 30 Tage nach Erhalt der Kündigung der bisherigen Gebühr. Was ist zu tun? Es reicht aus, einen entsprechenden Antrag an den Berufungsausschuss der Selbstverwaltung zu stellen, der im Hinblick auf die Lage der Immobilie hierfür zuständig ist. In dem Schreiben ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassung der Gebühr unbegründet bzw. in einer anderen Höhe begründet ist. Es ist von Bedeutung, dass der Nießbraucher in diesem Schreiben die Gründe für seinen Standpunkt nicht erschöpfend angeben muss. Die Beweispflichten obliegen nämlich in diesem Fall der Behörde, welche die Gebühr erhöht. Es ist die Behörde, die beweisen muss, dass es die Voraussetzungen für die Anpassung der Gebühr gibt. Wenn sie es nicht tut, verliert sie den Fall.

Wenn die Behörde jedoch ihre Beweise vorlegt und die SKO dieses Argument akzeptiert, steht der Weg zur Geltendmachung der Argumente immer noch offen. Die Entscheidungen des Ausschusses können nämlich noch durch die Einlegung eines Widerspruchs angefochten werden, was dem Begehren gleichgestellt wird, den Fall an ein ordentliches Gericht zu verweisen. Sobald die Sache vor Gericht gebracht wird, gelten bereits die allgemeinen Regeln für das Beweisverfahren der Zivilprozessordnung. Der Nießbraucher, der die Anpassung der Jahresgebühr beanstanden will, soll die Beweise vorbringen, die seinen Standpunkt untermauern.

Unsere Praxis zeigt, dass oft erst die Phase eines Gerichtsverfahrens die von den Nießbraucher erwarteten Folgen in Form der Herabsetzung der Höhe der Anpassung der Jahresgebühr mit sich bringt.

## Umwandlung des Nießbrauchrechts

---

Mit Wirkung vom 1. Januar 2019 wurde das Nießbrauchrecht an den für Wohnzwecke oder für Nutzungszwecke (bei Mehrfamilienbau mit

überwiegendem Wohnungsanteil) bebauten Grundstücken kraft Gesetzes in das Eigentumsrecht umgewandelt, so dass die derzeitigen Eigentümer verpflichtet sind, die "Umwandlungsgebühr" an den derzeitigen Eigentümer, d.h. die Selbstverwaltungseinheit oder den Staatsschatz, für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren in Höhe, die der Jahresgebühr für den Nießbrauch vor der Umwandlung entspricht, zu zahlen.

Besondere Bedeutung kommt der Frage der aktuellen Jahresgebühr im Zusammenhang mit den weiteren Plänen des Gesetzgebers zur vollständigen Abschaffung des Nießbrauchs und dessen Ablösung durch das Eigentumsrecht zu.

Wie die bisherige Praxis zeigt, ist die gesetzliche Umwandlung des Nießbrauchrechts in Eigentum mit Gebühren verbunden und wird auch in Zukunft mit Gebühren verbunden sein, deren Mechanismus sich an der aktuellen Jahresgebühr orientiert.

## Anpassungswelle von Jahresgebühren

---

Die Bemessung der Umwandlungsgebühr auf der Grundlage der aktuellen Jahresgebühr kann aus Sicht des ehemaligen Eigentümers als wirtschaftlich sinnvoll angesehen werden.

Zugleich führte dies zu einer amtlichen „Welle“ von Anpassungen der Jahresgebühren für die Grundstücke mit allen Funktionen in Polen.

Die Anzahl und Härte der Meldungen über die Anpassung der Jahresgebühren ist besonders spürbar für neue Nießbraucher, die ihre Transaktionen über den Grundstückskauf Ende 2018 und in den letzten Monaten abgeschlossen haben.

## Kosten für Bauträger und Investoren

---

Aktuelle Gebührenanpassungen können erhebliche Auswirkungen auf die Kosten für Investoren und Bauträger in naher Zukunft haben.

In vielen Fällen werden die neuen Jahresgebühren im Verhältnis zum objektiven Wert des Grundstücks überhöht, der mit einer Analyse der Rentabilität des Entwicklungsprojekts untermauert wird. In der heutigen Realität sinkender Bauträgermargen, aufgrund hoher Baukosten und vor dem Hintergrund der erwarteten Marktabkühlung werden die gestiegenen Kosten für die Instandhaltung von Immobilien während des Entwicklungsprozesses besonders wichtig.

Darüber hinaus achten die Endnutzer von Wohnungen bei Wohnbauprojekten immer häufiger darauf, ob die jährlichen Kosten einer jährlichen Bruchgebühr für eine bestimmte Wohnung nicht zu hoch angesetzt werden.

Eine zu hohe Belastung für zukünftige Bewohner kann sich auf das Verkaufstempo der Wohnungen im Rahmen einer Investition eines Bauträgers auswirken, der eine Investition auf Grundstücken mit einer zu hohen Jahresgebühr durchgeführt hat.

**GEFAHREN:**

- SENKUNG DES KOSTEN-NUTZEN-VERHÄLTNISSSES FÜR DAS PROJEKT
- SENKUNG DES VERKAUFSTEMPOS DER WOHNUNGEN IM RAHMEN DER INVESTITION

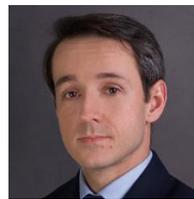
Die Experten von TPA Poland und Baker Tilly Woroszylska Legal stehen Ihnen in jeder Phase zur Verfügung, in der die neue Gebühr beanstandet werden kann. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

## Kontakt



**Wojciech Sztuba**

Managing Partner | Steuerberater  
TPA Poland  
Tel.: +48 61 63 00 500  
[Email](#)



**Wojciech Doliński**

MRICS  
Tel.+48 22 647 97 00  
[Email](#)



**Katarzyna Woroszylska**

Managing Partnerin | Rechtsanwältin  
Baker Tilly Woroszylska Legal  
Tel.: +48 22 647 99 00  
[Email](#)



**Katarzyna Koszel**

Counsel | Rechtsbeistand  
Baker Tilly Woroszylska Legal  
Tel.: +48 22 647 99 00  
[Email](#)

### Über TPA Poland

TPA ist eine führende internationale Beratungsgruppe, die umfassende Unternehmensberatungsleistungen in 12 Ländern im Mittel- und Süd-Ost-Europa anbietet. In Polen gehört TPA zu den marktführenden Beratungsfirmen mit 200 Experten in Poznań, Warszawa und Katowice. Wir bieten internationalen Konzernen und polnischen Großunternehmen effektive Geschäftslösungen in der strategischen Steuerberatung, in der Transaktionsberatung und in Corporate Finance, in der Wirtschaftsprüfung, im Outsourcing in der Buchführung und im Lohnwesen sowie in der Personalberatung.

### Über die Kanzlei Baker Tilly Woroszylska Legal

Baker Tilly Woroszylska Legal ist eine Anwaltskanzlei, die sich auf die Betreuung von Unternehmern in allen Schlüsselbereichen ihrer Geschäftstätigkeit konzentriert. Unser Team besteht aus Anwälten mit langjähriger internationaler Transaktions- und Beratungserfahrung. Als unabhängiges Mitglied des globalen Netzwerkes Baker Tilly International bietet die Kanzlei umfassende Beratungsleistungen an und verbindet die Vorteile der integrierten Betreuung nach dem One-Stop-Shop-Ansatz mit der Expertise einer traditionellen Rechtskanzlei sowie der Reichweite einer internationalen Beratungsgruppe.

#### TPA Poland

Przyokopowa 33  
01-208 Warschau  
Tel. +48 22 647 97 00  
[www.tpa-group.pl](http://www.tpa-group.pl)  
[office@tpa-group.pl](mailto:office@tpa-group.pl)

#### Baker Tilly Woroszylska Legal

Przyokopowa 33  
01-208 Warschau  
Tel. +48 22 647 99 00  
[www.bakertilly.pl](http://www.bakertilly.pl)  
[legal@bakertilly.pl](mailto:legal@bakertilly.pl)