

## **Berechnungsgrundlage für die Baugenehmigungsgebühr**

von Oana Someșan, Avocat (Rechtsanwältin RO)

Im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses für Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken dienen, bestehen Unklarheiten betreffend die Berechnungsgrundlage für die Baugenehmigungsgebühren. Bei der Planung und Errichtung von Nichtwohngebäuden (zu denen auch Montagearbeiten sowie technologische Maschinen und Anlagen gehören) sollten folgende wichtigen Aspekte aus juristischer Sicht berücksichtigt werden:

### **Höhe der Baugenehmigungsgebühr**

Gemäß Art. 474 Abs. 6 des rumänischen Steuergesetzbuches beträgt die Gebühr für die Ausstellung der Baugenehmigung für ein Nichtwohngebäude 1% des genehmigten Wertes der Bauarbeiten einschließlich des Wertes der dazugehörigen Installationen.

Im Antragsformular für die Ausstellung der Baugenehmigung hat der Bauherr (Antragsteller) den (geschätzten) Wert der o.g. Bau- und Installationsarbeiten auf eigene Verantwortung zu erklären. Der (vorläufige) Nachweis dieses eingeschätzten Wertes erfolgt durch den vom Planer erstellten Kostenvoranschlag, der dem Antragsformular beizufügen ist.

### **Berechnungsgrundlage und verbundene Aspekte**

Art. 69 Abs. 2 der Anwendungsnormen zum Gesetz Nr. 50/ 1991 betreffend die Genehmigung der Bauarbeiten schreibt ausdrücklich vor, dass die Berechnungsgrundlage für den genehmigten Wert der Bauarbeiten und der dazugehörigen Installationen dem Wert im Subkapitel 4.1 – „Bauten und Installationen“ der Methodologie für die Erstellung des allgemeinen Kostenvoranschlags (rum. *deviz general*) für neue Bauvorhaben und Interventionsarbeiten entspricht.

Dieses Subkapitel 4.1 – „Bauten und Installationen“ der o.g. Methodologie (genehmigt durch den inzwischen abgeschafften Regierungsbeschluss Nr. 28/ 2008) sah Folgendes vor:

*Aufzunehmende Kosten für die Ausführung sämtlicher Teile (rum. obiecte) des Bauvorhabens: Gebäude, Sonderbauten, baubezogene Installationen wie Elektro- und Sanitäreanlagen, Innenanlagen für die Gasversorgung, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Feuerschutz-, Telekommunikationsanlagen sowie weitere für den Bauzweck erforderlichen Arten von Installationen.*

*Die Kosten werden auf Bauteile aufgeteilt, wobei die Abgrenzung der Bauteile vom Planer vorgenommen wird.*

*Die für jeden Bauteil anfallenden Kosten werden im Kostenvoranschlag für den jeweiligen Bauteil eingeschätzt.*

Der o.g. Regierungsbeschluss wurde inzwischen durch den Regierungsbeschluss Nr. 907/ 2016 ersetzt. Gemäß der neuen Methodologie ist der zu erstellende allgemeine Kostenvoranschlag ähnlich strukturiert. Subkapitel 4.1 des Kostenvoranschlags, nach aktueller Regelung ebenfalls „Bauten und Installationen“, genannt, regelt Folgendes:

*Umfasst Kosten für die Ausführung sämtlicher Teile (rum. obiecte) des Bauvorhabens.*

*Der Planer grenzt die Bauteile des Bauvorhabens ab und benennt die Kosten für jeden Bauteil.*

*Die für jeden Bauteil anfallenden Kosten befinden sich im Kostenvoranschlag pro Bauteil.*

Die im Subkapitel 4.1 des Kostenvoranschlags aufzunehmenden Kosten werden in der aktuellen Methodologie somit nicht länger verdeutlicht, da deren beispielhafte Auflistung wegfiel. Dennoch sind wir der Meinung, dass nur die Kosten für die Bauarbeiten und die üblichen baubezogenen Installationen (wie z.B. Elektro- und Sanitäreanlagen, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Feuerschutz-, Telekommunikationsanlagen etc.) und nicht auch die Kosten für die Montagearbeiten oder technologischen Anlagen in dieses Subkapitel fallen.

### **Regulierung der Baugenehmigungsgebühren bei der Fertigstellung der Bauarbeiten**

Am Ende der Bauarbeiten wird eine behördliche Abnahme organisiert. In dem dabei zu erstellenden Abnahmeprotokoll ist der finale tatsächliche Wert der Bau- und Installationsarbeiten zu präzisieren. Ferner hat der Bauherr den o.g. tatsächlichen Wert bei der Finanzabteilung der zuständigen Baubehörde aufgrund der Buchhaltungsdaten zu erklären und die dadurch entstehenden Differenzen der Baugenehmigungsgebühren zu entrichten.

Vor diesem Hintergrund ist es höchst empfehlenswert, dass die Kosten für Bau- und Installationsarbeiten, Montagearbeiten bzw. für technologischen Anlagen vom Bauunternehmen getrennt (unter separaten Positionen) in Rechnung gestellt und vom Bauherrn dementsprechend in die Buchhaltung aufgenommen werden.

### **Fazit**

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt 1% des Wertes der Bauarbeiten und der dazugehörigen Installationen. Die Kosten für Montagearbeiten bzw. für den Ankauf der technologischen Maschinen und Anlagen sind in der o.g. Berechnungsgrundlage nicht eingeschlossen. Es ist Aufgabe des Planers, den o.g. Kostenvoranschlag zu erstellen und die Kosten für die Bau- und Installationsarbeiten, Montagearbeiten und die technologischen Anlagen darin getrennt anzugeben. Bei der Beendigung der Bauarbeiten werden die Baugenehmigungsgebühren aufgrund des finalen tatsächlichen Wertes der Bau- und Installationsarbeiten reguliert.

### **Kontakt und weitere Informationen:**



#### **STALFORT Legal. Tax. Audit.**

Bukarest – Bistrița – Sibiu

#### **Büro Bukarest:**

T.: +40 – 21 – 301 03 53

F: +40 – 21 – 315 78 36

M: [bukarest@stalfort.ro](mailto:bukarest@stalfort.ro)

[www.stalfort.ro](http://www.stalfort.ro)