

TE Vwgh Erkenntnis 2015/10/22 Ro 2014/16/0021

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2015

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §1045;
ABGB §841;
GGG 1984 §1;
GGG 1984 §26 Abs1;
GGG 1984 TP9;
GrEStG 1987 §2 Abs3;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;
1. ABGB § 1045 heute
2. ABGB § 1045 gültig ab 01.01.1812

1. ABGB § 841 heute
2. ABGB § 841 gültig ab 01.01.1812

1. GrEStG 1987 § 2 heute
2. GrEStG 1987 § 2 gültig ab 17.07.1987

1. GrEStG 1987 § 5 heute
2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma, die Hofrätin Mag. Dr. Zehetner und den Hofrat Mag. Straßegger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Klammer, über die Revision

1. 1.Ziffer eins
der H GmbH in H, und
2. 2.Ziffer 2
der Ö GmbH in S,

beide vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 29. November 2013, Zl. Jv 5914, 5915/12-33, betreffend

Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat den revisionswerbenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von 1.346,40 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde im Instanzenzug Eintragungsgebühren nach TP 9 lit. b Z 1 GGG gegenüber der revisionswerbenden H GmbH (Revisionswerberin 1) in Höhe von 5.666 EUR, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von gerundet 566.624 EUR, und gegenüber der revisionswerbenden Ö GmbH (Revisionswerberin 2) in Höhe von 1.183 EUR, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von gerundet 118.342 EUR, sowie einen Mehrbetrag gemäß § 31 Abs. 5 GGG in Höhe von 290 EUR gegenüber beiden Revisionswerberinnen zur ungeteilten Hand fest und ging dabei von folgendem Sachverhalt aus: Mit dem angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde im Instanzenzug Eintragungsgebühren nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG gegenüber der revisionswerbenden H GmbH (Revisionswerberin 1) in Höhe von 5.666 EUR, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von gerundet 566.624 EUR, und gegenüber der revisionswerbenden Ö GmbH (Revisionswerberin 2) in Höhe von 1.183 EUR, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von gerundet 118.342 EUR, sowie einen Mehrbetrag gemäß Paragraph 31, Absatz 5, GGG in Höhe von 290 EUR gegenüber beiden Revisionswerberinnen zur ungeteilten Hand fest und ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2005 hätten die Revisionswerberin 2 zu 7/45 Anteilen und die Revisionswerberin 1 zu 38/45 Anteilen das Gst 890/1 im Ausmaß von 3.545 m² um 760.000 EUR erworben. In Folge von Straßengrundabtretungen habe sich das flächenmäßige Ausmaß dann auf 3.195 m² reduziert.

Ein von den Revisionswerberinnen am 26. Februar 2007 beim Bezirksgericht O. auf Grundlage eines Realteilungsvertrages vom 28. November 2006 gestellter auszugsweise wie folgt lautender, im angefochtenen Bescheid wiedergegebener Antrag auf Einverleibung sei am 2. März 2007 vom Bezirksgericht bewilligt und verbüchert worden:

"1. Ob der EZ. 1665 Grundbuch (...), bestehend aus Gst 890/1

1. a) Litera a

die Teilung des Gst 890/1 in Gst 890/1 und Gst 890/28

2. b) Litera b

die Abschreibung des Gst 890/28 vom Gutsbestand der EZ 1665 Grundbuch (...) unter Mitübertragung des bestehenden Eigentumsrechtes der (Revisionswerberin 2) zu 7/45 Anteilen und der (Revisionswerberin 1) zu 38/45 Anteilen

2. Die Eröffnung einer neuen Einlagezahl 1677 für das Gst 890/28 im Grundbuch (...) und darauf:

a) ob den der Revisionswerberin 1 gehörenden 38/45 Anteilen:

die Einverleibung des Eigentumsrechtes für (Revisionswerberin 2)

b) und die Zusammenziehung der vorgenannten Anteile mit den der (Revisionswerberin 2) bereits gehörenden 7/45 Anteilen, sodass die (Revisionswerberin 2) Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist.

3. Ob EZ 1665 Grundbuch (...), bestehend aus Gst 890/1 (Rest):

a) ob den der (Revisionswerberin 2) gehörenden 7/45 Anteilen:

die Einverleibung des Eigentumsrechtes für (Revisionswerberin 1)

b) und die Zusammenziehung der vorgenannten Anteile mit den der (Revisionswerberin 1) bereits gehörenden 38/45 Anteilen, sodass die (Revisionswerberin 1) Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist."

Die belangte Behörde führte aus, dass auf Grund des Grundbuchgesuches vom 26. Februar 2007 und nach Maßgabe des Realteilungsvertrages vom 28. November 2006 die Revisionswerberin 1 Alleineigentümerin der EZ 1665 mit flächenmäßigem Ausmaß von 2.643 m² und die Revisionswerberin 2 Alleineigentümerin der EZ 1677 mit flächenmäßigem Ausmaß von 552 m² geworden sei. Entgegen der Ansicht der Revisionswerber handle es sich bei der gegenständlichen Realteilung nicht um eine Teilung mehrerer Liegenschaften, sondern um eine Teilung einer einzigen Liegenschaft, sodass sich für die Revisionswerberin 1 eine Bemessungsgrundlage in Höhe von gerundet 566.624 EUR und für die Revisionswerberin 2 eine Bemessungsgrundlage in Höhe von gerundet 118.342 EUR ergebe.

Die Revisionswerberinnen erachten sich in der dagegen erhobenen Revision in ihrem Recht auf "Nichtvorschreibung weiterer Eintragungsgebühren in Höhe von EUR 6.849,00 sowie des Mehrbetrages nach § 31 Abs. 5 GGG von EUR 290,00 gemäß TP 9 lit. b Z. 1 des Gerichtsgebührengesetzes" verletzt. Die Revisionswerberinnen erachten sich in der dagegen erhobenen Revision in ihrem Recht auf "Nichtvorschreibung weiterer Eintragungsgebühren in Höhe von EUR 6.849,00 sowie des Mehrbetrages nach Paragraph 31, Absatz 5, GGG von EUR 290,00 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, des Gerichtsgebührengesetzes" verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gegen den am 6. Dezember 2013 zugestellten angefochtenen Bescheid konnte gemäß § 4 Abs. 1 VwGbk-ÜG in sinngemäßer Anwendung des Art. 133 Abs. 1 Z 1 B-VG Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Für die Behandlung einer solchen Revision gelten gemäß § 4 Abs. 5 VwGbk-ÜG die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung sinngemäß. Gegen den am 6. Dezember 2013 zugestellten angefochtenen Bescheid konnte gemäß Paragraph 4, Absatz eins, VwGbk-ÜG in sinngemäßer Anwendung des Artikel 133, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Für die Behandlung einer solchen Revision gelten gemäß Paragraph 4, Absatz 5, VwGbk-ÜG die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung sinngemäß.

Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentums unterliegen gemäß TP 9 lit. b Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) der Gebühr von 1 v.H. vom Wert des Rechtes. Von der Eintragungsgebühr befreit sind nach Anmerkung 12 lit. c zu TP 9 leg. cit. Abschreibungen oder Zuschreibungen ohne Änderung des Eigentumsrechtes. Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentums unterliegen gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) der Gebühr von 1 v.H. vom Wert des Rechtes. Von der Eintragungsgebühr befreit sind nach Anmerkung 12 Litera c, zu TP 9 leg. cit. Abschreibungen oder Zuschreibungen ohne Änderung des Eigentumsrechtes.

Der Anspruch auf diese Eintragungsgebühr entsteht gemäß § 2 Z 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung. Der Anspruch auf diese Eintragungsgebühr entsteht gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG mit der Vornahme der Eintragung. Nach § 26 Abs. 1 GGG, in der im Revisionsfall noch maßgebenden Fassung, des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 131/2001, ist der für die Berechnung der Eintragungsgebühr maßgebende Wert bei der Eintragung des Eigentumsrechtes mit dem Betrag anzusetzen, der der Ermittlung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen wäre; hiebei sind Steuerbegünstigungen nicht zu berücksichtigen. Nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG, in der im Revisionsfall noch maßgebenden Fassung, des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 131 aus 2001,, ist der für die Berechnung der Eintragungsgebühr maßgebende Wert bei der Eintragung des Eigentumsrechtes mit dem Betrag anzusetzen, der der Ermittlung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen wäre; hiebei sind Steuerbegünstigungen nicht zu berücksichtigen.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG), soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG), soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach § 2 Abs. 1 GrEStG sind als Grundstücke im Sinne des GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke nach Abs. 3 leg. cit. als ein Grundstück behandelt. Nach Paragraph 2, Absatz eins, GrEStG sind als Grundstücke im Sinne des GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke nach Absatz 3, leg. cit. als ein Grundstück behandelt.

Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Grunderwerbsteuer gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist. Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 3, Absatz 2, GrEStG nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Paragraph 4, Absatz eins, GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung bei einem Tausch ist nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Gegenleistung bei einem Tausch ist nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 2, GrEStG die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Im Revisionsfall strittig ist die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG, ob nämlich die Eintragungsgebühr dabei ausschließlich auf den formellen Eintragungsgegenstand des Erwerbs des Eigentumsrechtes zu beziehen sei und daher lediglich der Wert der Liegenschaftsanteile nach Abschreibung als Gegenstand der Eintragung anzusehen sei oder ob der gesamte gemeine Wert der jeweiligen Miteigentumsanteile am ursprünglichen Grundstück heranzuziehen sei. Im Revisionsfall strittig ist die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG, ob nämlich die Eintragungsgebühr dabei ausschließlich auf den formellen Eintragungsgegenstand des Erwerbs des Eigentumsrechtes zu beziehen sei und daher lediglich der Wert der Liegenschaftsanteile nach Abschreibung als Gegenstand der Eintragung anzusehen sei oder ob der gesamte gemeine Wert der jeweiligen Miteigentumsanteile am ursprünglichen Grundstück heranzuziehen sei.

Die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gehen offenkundig davon aus, dass Grundlage des grundbücherlichen Vorganges eine auf Grund des Realteilungsvertrages vom 28. November 2006 vorgenommene Realteilung im Sinne des ABGB gewesen sei.

Bei einer Realteilung iSd § 841 ABGB erhält jeder Teilhaber an Stelle seines Anteils am Recht einen Teil der bisherigen gemeinschaftlichen Sache zu alleinigem Recht. Der Teilungsvertrag ist rechtlich dem Tauschvertrag iSd § 1045 ABGB gleichzusetzen. Die Realteilung einer Liegenschaft kann - aus grunderwerbsteuerrechtlicher Sicht und damit auch unter dem Gesichtspunkt der Erhebung der Eintragungsgebühren - als wechselseitiger Tausch von ideellen Miteigentumsanteilen angesehen werden (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 4. Dezember 2003, 2003/16/0108).

Bemessungsgrundlage ist der Wert der hingegebenen Miteigentumsanteile (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 4. Dezember 2003). Bei einer Realteilung iSd Paragraph 841, ABGB erhält jeder Teilhaber an Stelle seines Anteils am Recht einen Teil der bisherigen gemeinschaftlichen Sache zu alleinigem Recht. Der Teilungsvertrag ist rechtlich dem Tauschvertrag iSd Paragraph 1045, ABGB gleichzusetzen. Die Realteilung einer Liegenschaft kann - aus grunderwerbsteuerrechtlicher Sicht und damit auch unter dem Gesichtspunkt der Erhebung der Eintragungsgebühren - als wechselseitiger Tausch von ideellen Miteigentumsanteilen angesehen werden vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 4. Dezember 2003, 2003/16/0108). Bemessungsgrundlage ist der Wert der hingegebenen Miteigentumsanteile vergleiche , das erwähnte hg. Erkenntnis vom 4. Dezember 2003).

Da das Gerichtsgebührengesetz - wie in der Revision zutreffend ausgeführt - bewusst an formale äußere Tatbestände anknüpft, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten, ist entscheidend, was tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wurde; nicht maßgebend ist, welche Gründe dem Grundbuchsgesuch zu Grunde lagen. Es ist auch nicht zu untersuchen, ob diese Eintragung hätte bewilligt werden dürfen oder bei einer anderen Gestaltung keine Gebühr angefallen wäre (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2015, 2013/16/0177).

Da das Gerichtsgebührengesetz - wie in der Revision zutreffend ausgeführt - bewusst an formale äußere Tatbestände anknüpft, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten, ist entscheidend, was tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wurde; nicht maßgebend ist, welche Gründe dem Grundbuchsgesuch zu Grunde lagen. Es ist auch nicht zu untersuchen, ob diese Eintragung hätte bewilligt werden dürfen oder bei einer anderen Gestaltung keine Gebühr angefallen wäre vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 26. Februar 2015, 2013/16/0177).

Nach dem klaren Wortlaut der TP 9 lit. b Z 1 GGG unterliegen Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentums der Eintragungsgebühr. Nach dem klaren Wortlaut der TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG unterliegen Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentums der Eintragungsgebühr.

Gegenstand der Gebührenpflicht und damit auch allein maßgebend für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage kann immer nur die Rechtsänderung sein, die durch die vorgenommene bürgerliche Eintragung bewirkt wird (vgl. bereits das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 13. Dezember 1962, 1805/60, VwSlg 2.762/F). Gegenstand der Gebührenpflicht und damit auch allein maßgebend für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage kann immer nur die Rechtsänderung sein, die durch die vorgenommene bürgerliche Eintragung bewirkt wird vergleiche , bereits das hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 13. Dezember 1962, 1805/60, VwSlg 2.762/F).

Da die belangte Behörde bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbuchseintragung lediglich davon auszugehen hat, welche Grundbuchseintragung beantragt und vollzogen worden ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. September 2006, 2006/16/0022, mwN), kommt es im Revisionsfall daher nicht auf die von der belangten Behörde

herangezogene vermeintliche wirtschaftliche Einheit im Sinne des BewG an, sondern auf Grund der Maßgabe des Eintragungsgegenstandes von TP 9 lit. b Z 1 GGG auf den jeweiligen gemeinen Wert der näher bezeichneten Liegenschaften nach der erfolgten Grundstücksteilung und nicht vor erfolgter Realteilung an (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 26. September 2006). Da die belangte Behörde bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbuchseintragung lediglich davon auszugehen hat, welche Grundbuchseintragung beantragt und vollzogen worden ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 26. September 2006, 2006/16/0022, mwN), kommt es im Revisionsfall daher nicht auf die von der belangten Behörde herangezogene vermeintliche wirtschaftliche Einheit im Sinne des BewG an, sondern auf Grund der Maßgabe des Eintragungsgegenstandes von TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG auf den jeweiligen gemeinen Wert der näher bezeichneten Liegenschaften nach der erfolgten Grundstücksteilung und nicht vor erfolgter Realteilung an vergleiche , das erwähnte hg. Erkenntnis vom 26. September 2006).

Die Eintragung der Abschreibung und Mitübertragung der bestehenden Eigentumsrechte (Punkt 1b des Grundbuchsgesuches) war nach der Anmerkung 12 lit. c zu TP 9 GGG von der Eintragungsgebühr befreit. Die Eintragung der Abschreibung und Mitübertragung der bestehenden Eigentumsrechte (Punkt 1b des Grundbuchsgesuches) war nach der Anmerkung 12 Litera c, zu TP 9 GGG von der Eintragungsgebühr befreit. Im Revisionsfall war Gegenstand der Gebührenpflicht einerseits das Eigentumsrecht an den der Revisionswerberin 1 gehörenden 38/45 Anteilen an der EZ 1677 für die Revisionswerberin 2 , wofür diese ihre 7/45 Anteile an der EZ 1665 hingeben musste (Punkt 2. des Grundbuchsgesuchs), sowie andererseits das Eigentumsrecht an den der Revisionswerberin 2 gehörenden 7/45 Anteilen an der EZ 1665 für die Revisionswerberin 1, wofür diese ihre 38/45 Anteile an der EZ 1677 leisten musste (Punkt 3. des Grundbuchsgesuchs).

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde konnte die Bildung zweier Einlagezahlen daher nicht bloß als Ausfluss des Realteilungsvertrages vom 28. November 2006 angesehen werden. Vielmehr wäre im Revisionsfall auf Grund der im Gerichtsgebührengesetz vorherrschenden Anknüpfung an formale äußere Tatbestände jeweils der hingegebene Miteigentumsanteil an den näher bezeichneten durch Teilung gebildeten Liegenschaften als jeweilige Gegenleistung und damit dessen Wert als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen gewesen.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der im Revisionsfall noch anzuwendenden VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der im Revisionsfall noch anzuwendenden VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , römisch zwei Nr. 455.

Wien, am 22. Oktober 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:RO2014160021.J00

Im RIS seit

19.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

27.01.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at