jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2015/5/19 Ro 2014/16/0006

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.05.2015

Index

27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GGG 1984 §26 Abs3 Z1 idF 2013/I/001;
GGG 1984 §26 idF 2013/I/001;
GrEStG 1955 §11;
GrEStG 1987 §5;

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 der Schriftführerin Mag. Berger, über die Revision des S H in M, und der C K in N, beide vertreten durch die Achammer & Mennel Rechtsanwälte OG in 6800 Feldkirch, Schloßgraben 10, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch vom 19. Dezember 2013, Zl. 1 Jv 3081-33/13 w, vormals 1 Jv 3029-33/13 y, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

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

Begründung

Mit Beschluss vom 10. Juni 2013 bewilligte das Bezirksgericht Bregenz die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Revisionswerberin an einer Liegenschaft aufgrund eines (der Revision in Ablichtung angeschlossenen, in den vorgelegten Akten nicht enthaltenen) auszugsweise wie folgt lautenden Kaufvertrages vom 30. März 2012:

"II. Verkauf

(Revisionswerber) verkauft und übergibt hiermit die Teilfläche aus Gst (...) in EZ (...) im Ausmaß von 1700 m2

die im Plan der (K GmbH) vom 14. 11.2011, GZ (...) mit Gst (...) bezeichnet wurde samt demjenigen Teil des Hauses (Nr x), welcher auf dieser Teilfläche errichtet ist an die (Revisionswerberin), welche diese Teilfläche (...) samt dem darauf errichteten Gebäude kauft und in ihr alleiniges Eigentum übernimmt.

III. Kaufpreisrömisch drei. Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde einverständlich vereinbart mit EUR 750.000,-- (in Worten: Euro siebenhundertfünfzigtausend).

(...)

IV. Besitzübergangrömisch vier. Besitzübergang

(...)

V. Wegerechtrömisch fünf. Wegerecht

(...)

VI. Kanalanschlussrömisch sechs. Kanalanschluss

Sobald dieser Vertrag durchgeführt ist, wird der Hausanschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Die Anschlusskosten wurden von der Gemeinde (...) im Jahre 2006 mit EUR 7.778,16 bekannt gegeben. Laut aktuellem Angebot der Fa. (N GmbH) vom 15. November 2011 betragen die Errichtungskosten EUR 135.000,--.

Die Käuferin verpflichtet sich, die Anschlusskosten und Errichtungskosten bis zum Gesamtbetrag von EUR 150.000,-- zu tragen und soweit den Verkäufer schad- und klaglos zu halten. Sollten Kosten über EUR 150.000,-- auflaufen, so sind diese den Betrag von EUR 150.000,-- übersteigenden Kosten von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen. (...)"

Nach erfolgloser Zahlungsaufforderung vom 10. Juni 2013 schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Bregenz mit (in den vorgelegten Akten nicht enthaltenem) Zahlungsauftrag vom 2. Juli 2013 eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b GGG samt Einhebungsgebühr gemäß § 6 Abs. 1 GEG vor. Dabei ging sie von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 900.000 EUR aus, die sich aus dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 750.000 EUR zuzüglich übernommener "Kanalanschlussgebühren" in Höhe von 150.000 EUR zusammensetze.Nach erfolgloser Zahlungsaufforderung vom 10. Juni 2013 schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Bregenz mit (in den vorgelegten Akten nicht enthaltenem) Zahlungsauftrag vom 2. Juli 2013 eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, GGG samt Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6, Absatz eins, GEG vor. Dabei ging sie von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 900.000 EUR aus, die sich aus dem vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 750.000 EUR zuzüglich übernommener "Kanalanschlussgebühren" in Höhe von 150.000 EUR zusammensetze.

Dagegen richtete sich der Berichtigungsantrag der Revisionswerber vom 3. Juli 2013, in welchem sie auf den an die Revisionswerberin gerichteten Grunderwerbsteuerbescheid vom 29. Mai 2013 verwiesen, dem eine Bemessungsgrundlage von 821.389,08 EUR zugrunde gelegen sei, die auch der Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei. Diese Bemessungsgrundlage ergebe sich aus dem Kaufpreis in Höhe von 750.000 EUR sowie zusätzlich 71.389,08 EUR, der Hälfte der tatsächlichen Kanalanschlusskosten.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dem Berichtigungsantrag teilweise Folge. Unter Punkt III des Kaufvertrages vom 30. März 2012 sei der Kaufpreis für den Erwerb des betreffenden Grundstückes mit 750.000 EUR vereinbart worden. Unter Punkt VI sei festgehalten worden, dass die Kanalanschlusskosten von der Gemeinde mit 7.778 EUR "bekannt gegeben" worden seien und dass es ein Angebot der N GmbH über die Kanalerrichtungskosten über 135.000 EUR gebe. Im selben Punkt sei vereinbart worden, dass sich die Käuferin verpflichte, die Anschlusskosten und Errichtungskosten bis zum Gesamtbetrag von 150.000 EUR zu tragen; sollten diese Kosten 150.000 EUR übersteigen, so sei vereinbart worden, dass die den Betrag von 150.000 EUR übersteigenden Kosten von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen seien. Die tatsächlich angefallenen Kanalanschlusskosten stünden nicht fest. Daher seien sie mit dem Betrag von 142.778 EUR angenommen worden, der sich aus den "dzt. einzig plausiblen" Kosten von 7.778 EUR und 135.000 EUR zusammensetze. Die Verpflichtung zur Tragung der Hälfte der Kosten gelte nur

für den 150.000 EUR übersteigenden Betrag.Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dem Berichtigungsantrag teilweise Folge. Unter Punkt römisch drei des Kaufvertrages vom 30. März 2012 sei der Kaufpreis für den Erwerb des betreffenden Grundstückes mit 750.000 EUR vereinbart worden. Unter Punkt römisch sechs sei festgehalten worden, dass die Kanalanschlusskosten von der Gemeinde mit 7.778 EUR "bekannt gegeben" worden seien und dass es ein Angebot der N GmbH über die Kanalerrichtungskosten über 135.000 EUR gebe. Im selben Punkt sei vereinbart worden, dass sich die Käuferin verpflichte, die Anschlusskosten und Errichtungskosten bis zum Gesamtbetrag von 150.000 EUR zu tragen; sollten diese Kosten 150.000 EUR übersteigen, so sei vereinbart worden, dass die den Betrag von 150.000 EUR übersteigenden Kosten von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen seien. Die tatsächlich angefallenen Kanalanschlusskosten stünden nicht fest. Daher seien sie mit dem Betrag von 142.778 EUR angenommen worden, der sich aus den "dzt. einzig plausiblen" Kosten von 7.778 EUR und 135.000 EUR zusammensetze. Die Verpflichtung zur Tragung der Hälfte der Kosten gelte nur für den 150.000 EUR übersteigenden Betrag.

Die Revisionswerber erachten sich in der dagegen erhobenen Revision im Recht darauf verletzt, dass Gerichtsgebühren lediglich "in der gesetzlichen Höhe von EUR 9.035,30" vorgeschrieben werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat nur Teile der Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, weshalb der Verwaltungsgerichtshof zur Berechtigung des Revisionswerbers zur Erhebung der Revision von den unwidersprochenen Behauptungen in der Revision ausgegangen ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen und beantragt, die Revision unter Zuerkennung von Aufwandersatz als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gegen den am 19. Dezember 2013 genehmigten, am 8. Jänner 2014 zugestellten angefochtenen Bescheid konnte gemäß § 19a Abs. 12 Z 2 GEG in der Fassung des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Anpassungsgesetzes - Justiz (VAJu), BGBl. I Nr. 190/2013, innerhalb von sechs Wochen in sinngemäßer Anwendung des Art. 133 Abs. 1 Z 1 B-VG Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Für die Behandlung einer solchen Revision gelten in analoger Anwendung des § 4 Abs. 5 VwGbk-ÜG die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung sinngemäß.Gegen den am 19. Dezember 2013 genehmigten, am 8. Jänner 2014 zugestellten angefochtenen Bescheid konnte gemäß Paragraph 19 a, Absatz 12, Ziffer 2, GEG in der Fassung des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Anpassungsgesetzes - Justiz (VAJu), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 190 aus 2013,, innerhalb von sechs Wochen in sinngemäßer Anwendung des Artikel 133, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG Revision beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Für die Behandlung einer solchen Revision gelten in analoger Anwendung des 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 unterliegen nach den näheren Bestimmungen der TP 9 lit b des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) einer Eintragungsgebühr. Eintragungen in das Grundbuch unterliegen nach den näheren Bestimmungen der TP 9 Litera b, des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) einer Eintragungsgebühr.

Diese Eintragungsgebühr entsteht gemäß § 2 Z 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung.Diese Eintragungsgebühr entsteht gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG mit der Vornahme der Eintragung.

§ 26 GGG in der im Revisionsfall noch maßgeblichen Fassung der Grundbuchsgebührennovelle - GGN, BGBl I Nr. 1/2013 lautet samt Überschrift auszugsweise: Paragraph 26, GGG in der im Revisionsfall noch maßgeblichen Fassung der Grundbuchsgebührennovelle - GGN, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013, lautet samt Überschrift auszugsweise:

"Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu

berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.Paragraph 26, (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

1. (2)Absatz 2,Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Absatz eins,) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.
2. (3)Absatz 3,Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen,

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

1. 2.Ziffer 2
   bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen ...,
2. 3.Ziffer 3
   bei einer Leistung an Zahlungs Statt ...,
3. 4.Ziffer 4
   bei der Enteignung ...

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

1. (4)Absatz 4,Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Abs. 1 bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe ...Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Absatz eins, bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe ...
2. (5)Absatz 5,Bei der Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechtes ...
3. (6)Absatz 6,Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.
4. (7)Absatz 7,Wird eine Eintragung zum Erwerb eines Rechtes gemeinschaftlich von einer oder mehreren gebührenpflichtigen und gebührenbefreiten Person begehrt, ..."
   Das Konzept der Gegenleistung iSd § 26 GGG idF der GGN ist dem Grunderwerbsteuergesetz entlehnt (vgl. Wais/Dokalik,Das Konzept der Gegenleistung iSd Paragraph 26, GGG in der Fassung der GGN ist dem Grunderwerbsteuergesetz entlehnt vergleiche , Wais/Dokalik,

Die Neuregelung der Eintragungsgebühr im Grundbuch, in SWK 2013/2, 75).

Die Bestimmung des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN unterscheidet sich von den die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer regelnden Bestimmungen des § 11 Abs. 1 Z 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 (GrEStG 1955) und des § 5 Abs. 1 Z 1 des

Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG 1987) nur insofern, als dort statt dem im GGG verwendeten Begriff "zuzüglich" das Wort "einschließlich" aufscheint.Die Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN unterscheidet sich von den die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer regelnden Bestimmungen des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 (GrEStG 1955) und des Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG 1987) nur insofern, als dort statt dem im GGG verwendeten Begriff "zuzüglich" das Wort "einschließlich" aufscheint.

Der § 26 Abs. 3 letzter Satz GGG idF der GGN findet sein Gegenstück in den Bestimmungen des § 11 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1955 und des § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987, wobei dort allerdings dauernde Lasten ausgenommen sind (Wais/Dokalik, aaO, 77, wollen diese Ausnahme für Grunddienstbarkeiten allerdings auch für den Bereich des Gerichtsgebührenrechts im Wege verfassungskonformer Interpretation erreichen). Der Paragraph 26, Absatz 3, letzter Satz GGG in der Fassung der GGN findet sein Gegenstück in den Bestimmungen des Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer 2, GrEStG 1955 und des Paragraph 5, Absatz 2, Ziffer 2, GrEStG 1987, wobei dort allerdings dauernde Lasten ausgenommen sind (Wais/Dokalik, aaO, 77, wollen diese Ausnahme für Grunddienstbarkeiten allerdings auch für den Bereich des Gerichtsgebührenrechts im Wege verfassungskonformer Interpretation erreichen).

Eine dem § 11 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1955 und dem § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 entsprechende Bestimmung, wonach zur Gegenleistung auch Leistungen gehören, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt, enthält der § 26 GGG idF der GGN nicht (vgl. den Hinweis darauf bei Fellner, Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen bei Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren, in ÖStZ 2014/11, 268 (269)).Eine dem Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG 1955 und dem Paragraph 5, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG 1987 entsprechende Bestimmung, wonach zur Gegenleistung auch Leistungen gehören, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt, enthält der Paragraph 26, GGG in der Fassung der GGN nicht vergleiche , den Hinweis darauf bei Fellner, Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen bei Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren, in ÖStZ 2014/11, 268 (269)).

Die Materialien zur GGN (EBRV 1984 BlgNR) erwähnen zwar im allgemeinen Teil der Erläuterungen eine Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen, weshalb es in Zukunft nicht mehr möglich sein werde, die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühren in einem einheitlichen Vorgang zu berechnen, erläutern aber nicht die Beweggründe, eine dem § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 entsprechende Bestimmung in das GGG nicht aufzunehmen.Die Materialien zur GGN (EBRV 1984 BlgNR) erwähnen zwar im allgemeinen Teil der Erläuterungen eine Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen, weshalb es in Zukunft nicht mehr möglich sein werde, die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühren in einem einheitlichen Vorgang zu berechnen, erläutern aber nicht die Beweggründe, eine dem Paragraph 5, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG 1987 entsprechende Bestimmung in das GGG nicht aufzunehmen.

Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Gegenleistung iSd § 11 GrEStG 1955 und des § 5 GrEStG 1987 ist somit nicht vorbehaltlos zu übernehmen (zur Abgrenzung, ob sich die Subsumtion einer Leistung als Gegenleistung auf § 11 Abs. 1 Z 1 oder auf § 11 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1955 stützen lässt, vgl. anschaulich bereits das Erkenntnis vom 23. Jänner 1964, 1756/63, sowie etwa das Erkenntnis vom 10. Jänner 1985, 83/16/0181, VwSlg 5.947/F).Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Gegenleistung iSd Paragraph 11, GrEStG 1955 und des Paragraph 5, GrEStG 1987 ist somit nicht vorbehaltlos zu übernehmen (zur Abgrenzung, ob sich die Subsumtion einer Leistung als Gegenleistung auf Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, oder auf Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG 1955 stützen lässt, vergleiche , anschaulich bereits das Erkenntnis vom 23. Jänner 1964, 1756/63, sowie etwa das Erkenntnis vom 10. Jänner 1985, 83/16/0181, VwSlg 5.947/F).

Die Revisionswerber tragen vor, die Revisionswerberin habe vom Revisionswerber eine Teilfläche aus einem Grundstück erworben. Das auf diesem Grundstück befindliche Haus sei laut Kaufvertrag in etwa in der Mitte geteilt worden. Der Hausanschluss sei erstmalig und für beide Gebäudehälften erfolgt. In der Zukunft anfallende Kosten für Wartung und Reparatur seien von den beiden Hauseigentümern im Verhältnis 1:1 zu

tragen. Ohne entsprechende Vereinbarung seien auch Anschluss- und Errichtungskosten für den Hausanschluss an die Schmutzwasserkanalisation von den Hälfteeigentümern eines Gebäudes im Verhältnis 1:1 zu tragen. Die Revisionswerberin habe sich im Kaufvertrag verpflichtet, diese Anschluss- und Errichtungskosten bis zum Gesamtbetrag von 150.000 EUR zu tragen. Sie habe sich demnach verpflichtet, den auf den Revisionswerber entfallenden Anteil zu übernehmen. Den auf ihren Gebäudeanteil entfallenden Anteil habe sie nicht erst aufgrund des Kaufvertrages zu tragen.

Gegenleistung im Sinn des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vgl. etwa die zur Grunderwerbsteuer ergangenen hg. Erkenntnisse vom 17. März 2005, 2004/16/0278, vom 25. Juni 1992, 91/16/0037, und vom 10. Mai 1984, 82/16/0121, 0122). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN.Gegenleistung im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält vergleiche , etwa die zur Grunderwerbsteuer ergangenen hg. Erkenntnisse vom 17. März 2005, 2004/16/0278, vom 25. Juni 1992, 91/16/0037, und vom 10. Mai 1984, 82/16/0121, 0122). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN.

Für die dazu anzustellende Betrachtung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll (vgl. etwa auch die zur Grunderwerbsteuer ergangenen hg. Erkenntnisse vom 10. April 2008, 2007/16/0223 bis 0227, und vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, VwSlg 6.614/F).Für die dazu anzustellende Betrachtung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll vergleiche , etwa auch die zur Grunderwerbsteuer ergangenen hg. Erkenntnisse vom 10. April 2008, 2007/16/0223 bis 0227, und vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, VwSlg 6.614/F).

Vom Käufer übernommene Leistungen iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (vgl. die zur Grunderwerbsteuer ergangenen hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 2003, 2001/16/0533, vom 9. August 2001, 98/16/0319, und vom 22. Mai 1980, 1879/79, sowie die beiFellner, Grunderwerbsteuer Band II11, Rz 66 zu § 5 GrEStG 1987 angeführte Rsp).Vom Käufer übernommene Leistungen iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen vergleiche , die zur Grunderwerbsteuer ergangenen hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 2003, 2001/16/0533, vom 9. August 2001, 98/16/0319, und vom 22. Mai 1980, 1879/79, sowie die bei Fellner, Grunderwerbsteuer Band II11, Rz 66 zu Paragraph 5, GrEStG 1987 angeführte Rsp).

Auch wenn die Aufschließungskosten dem Käufer zugutekommen, gehören derartige Kosten, zu deren Tragung sich der Käufer im Kaufvertrag verpflichtet, jedenfalls dann zu übernommenen sonstigen Leistungen im Sinne des § 26 Abs. 3 GGG idF der GGN, wenn im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges für den Verkäufer bereits die Verpflichtung zur Entrichtung dieser Kosten bestand (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 22. Mai 1980, 1879/79).Auch wenn die Aufschließungskosten dem Käufer zugutekommen, gehören derartige Kosten, zu deren Tragung sich der Käufer im Kaufvertrag verpflichtet, jedenfalls dann zu übernommenen sonstigen Leistungen im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG in der Fassung der GGN, wenn im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges für den Verkäufer bereits die Verpflichtung zur Entrichtung dieser Kosten bestand vergleiche , das erwähnte hg. Erkenntnis vom 22. Mai 1980, 1879/79).

Der angefochtene Bescheid enthält indes keine Feststellungen, dass für den Verkäufer (den Revisionswerber) bereits die Verpflichtung zur Entrichtung dieser Kosten bestanden hätte.

Solche Kosten zählen allerdings auch dann zur Gegenleistung iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN, wenn der wohlverstandene, einheitliche Vertragswille auf den Erwerb eines aufgeschlossenen Grundstücks gerichtet

war, insb. weil ein Erwerb eines Grundstückes in unaufgeschlossenem Zustand faktisch unmöglich war (vgl. etwa das zur Grunderwerbsteuer ergangene hg. Erkenntnis vom 25. Februar 1993, 91/16/0031).Solche Kosten zählen allerdings auch dann zur Gegenleistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN, wenn der wohlverstandene, einheitliche Vertragswille auf den Erwerb eines aufgeschlossenen Grundstücks gerichtet war, insb. weil ein Erwerb eines Grundstückes in unaufgeschlossenem Zustand faktisch unmöglich war vergleiche , etwa das zur Grunderwerbsteuer ergangene hg. Erkenntnis vom 25. Februar 1993, 91/16/0031).

Feststellungen dazu enthält der angefochtene Bescheid nicht.

Damit bietet der angefochtene Bescheid keine tragfähige Begründung dafür, dass in die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr auch die auf den Gebäudeteil der Käuferin (der Revisionswerberin) entfallenden anteiligen Anschlusskosten einbezogen wurden.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der im Beschwerdefall noch anzuwendenden VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der im Beschwerdefall noch anzuwendenden VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , II Nr. 455.

Wien, am 19. Mai 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:RO2014160006.J00

Im RIS seit

15.06.2015

Zuletzt aktualisiert am

23.07.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at