

TE Vwgh Erkenntnis 2012/11/21 2012/16/0112

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.11.2012

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

32/06 Verkehrssteuern;

33 Bewertungsrecht;

Norm

ABGB §914;

BewG 1955 §16 Abs3;

GrEStG 1987 §1;

1. ABGB § 914 heute
2. ABGB § 914 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBL. Nr. 69/1916
1. BewG 1955 § 16 heute
2. BewG 1955 § 16 gültig von 01.01.2004 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 165/2002
3. BewG 1955 § 16 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
4. BewG 1955 § 16 gültig von 28.05.1971 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 172/1971
1. GrEStG 1987 § 1 heute
2. GrEStG 1987 § 1 gültig ab 01.07.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
3. GrEStG 1987 § 1 gültig von 15.08.2018 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
4. GrEStG 1987 § 1 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
5. GrEStG 1987 § 1 gültig von 17.07.1987 bis 31.12.2015

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2012/16/0113 E 21. November 2012

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Mairinger, Dr. Köller, Dr. Thoma und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Wagner, über die Beschwerde des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 5, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Linz, vom 27. April 2012, Zl. RV/0085-

L/11, betreffend Grunderwerbsteuer (mitbeteiligte Partei: L in

T), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

Mit "Übergabsvertrag" vom 22. Juni 2010 übergaben M L und K L ihre Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, an einer dort näher bezeichneten Liegenschaft an A L und G T.

Punkt "II. Gegenleistungen" dieses Vertrages lautet auszugsweise:

"Für die in I.) dieser Vertragsurkunde beschriebene Leistung der Übergeber bedingen sich diese nachfolgend aufgelistete Gegenleistungen aus, die die Übernehmer auch für ihre Rechtsnachfolger im Besitze der Übergabsobjekte in ihre Haftung übernehmen:"Für die in römisch eins.) dieser Vertragsurkunde beschriebene Leistung der Übergeber bedingen sich diese nachfolgend aufgelistete Gegenleistungen aus, die die Übernehmer auch für ihre Rechtsnachfolger im Besitze der Übergabsobjekte in ihre Haftung übernehmen:

1.) Den Übergebern M L ... und K L ... steht das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für den persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabegegenstand auf Lebenszeit zu.

...

Die Übernehmer sind verpflichtet, die vom Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten stets in gut bewohnbarem Zustand zu erhalten, bei gleichzeitigem freien Ein- und Ausgang und freiem Aufenthalt der Übergeber auf dem Übergabsobjekt, mit dem Recht, in den vom Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten Besuch zu empfangen und vorübergehend auch zu beherbergen.

Weiters verpflichten sich die Übernehmer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der vom Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist als Dienstbarkeit auf dem Übergabsobjekt sicherzustellen und wird allseitige Vertragsannahme erklärt.

..."

Nach Punkt VI. des Übergabsvertrages werden die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde entstehenden Kosten sowie anfallenden Steuern von den Übernehmern getragen. Laut Punkt X. des Vertrages wurden mündliche Nebenabreden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; auch das Abgehen vom Erfordernis der Schriftform bedarf der Schriftlichkeit. Nach Punkt römisch sechs. des Übergabsvertrages werden die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde entstehenden Kosten sowie anfallenden Steuern von den Übernehmern getragen. Laut Punkt römisch zehn. des Vertrages wurden mündliche Nebenabreden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; auch das Abgehen vom Erfordernis der Schriftform bedarf der Schriftlichkeit.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 26. August 2010 setzte das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr als Abgabenbehörde erster Instanz gegenüber dem Mitbeteiligten für den Übergabsvertrag vom 22. Juni 2010 die Grunderwerbsteuer mit EUR 354,84 fest. Die Berechnung der festgesetzten Grunderwerbsteuer erfolge gemäß § 7 Z. 1 GrEStG in der Höhe von 2% der Gegenleistung von EUR 17.741,96 (gerundet gemäß § 204 BAO). Begründend führte die Abgabenbehörde erster Instanz weiters aus, Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 26. August 2010 setzte das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr als Abgabenbehörde erster Instanz gegenüber dem Mitbeteiligten für den Übergabsvertrag vom 22. Juni 2010 die Grunderwerbsteuer mit EUR 354,84 fest. Die Berechnung der festgesetzten Grunderwerbsteuer erfolge gemäß Paragraph 7, Ziffer eins, GrEStG in der Höhe von 2% der Gegenleistung von EUR 17.741,96 (gerundet gemäß Paragraph 204, BAO). Begründend führte die Abgabenbehörde erster Instanz weiters aus,

(d)as Wohnungsrecht wurde amtl. mit Euro 400,-- monatl. bewertet. (mit dem Barwertfaktor von 14,784967 kapitalisiert) Da die Gegenleistung den 3-fachen Einheitswert übersteigt, war diese der Bemessung zugrunde zulegen."

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Mitbeteiligte vor, M L sei am 1. Juli 2010 verstorben. Aufgrund des Todes des Berechtigten M L habe das vereinbarte Wohnungsgebrauchsrecht für diesen tatsächlich weit weniger als die Hälfte des ermittelten Wertes betragen, weshalb die Grunderwerbsteuer nach § 16 Abs. 3 BewG nach

der wirklichen Höhe zu bemessen und der vorgeschriebene Betrag zu berichtigen sei. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Mitbeteiligte vor, M L sei am 1. Juli 2010 verstorben. Aufgrund des Todes des Berechtigten M L habe das vereinbarte Wohnungsgebrauchsrecht für diesen tatsächlich weit weniger als die Hälfte des ermittelten Wertes betragen, weshalb die Grunderwerbsteuer nach Paragraph 16, Absatz 3, BewG nach der wirklichen Höhe zu bemessen und der vorgeschriebene Betrag zu berichtigen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 15. November 2010 wies die Abgabenbehörde erster Instanz die Berufung als unbegründet ab. Da es sich bei dem ausbedungenen Wohnungsrecht - so die Begründung - um ein ausbedungenes Recht für sich und den Partner handle, sei dieses Wohnungsrecht als ein Recht (als eine Gegenleistung) zu behandeln und als Verbindungsrente zu kapitalisieren. Dadurch, dass es sich um ein gemeinsames Recht handle, habe das Ableben eines Berechtigten vor der versicherungsmathematischen Wahrscheinlichkeit keinen Einfluss auf den Wert des Rechts. Der Wert dieses Rechts werde je zur Hälfte der Besteuerung zugrunde gelegt. Da sich am Wert des Rechts keine Änderung ergebe, sei auch keine Berichtigung gemäß § 16 Abs. 3 BewG möglich. Mit Berufungsvorentscheidung vom 15. November 2010 wies die Abgabenbehörde erster Instanz die Berufung als unbegründet ab. Da es sich bei dem ausbedungenen Wohnungsrecht - so die Begründung - um ein ausbedungenes Recht für sich und den Partner handle, sei dieses Wohnungsrecht als ein Recht (als eine Gegenleistung) zu behandeln und als Verbindungsrente zu kapitalisieren. Dadurch, dass es sich um ein gemeinsames Recht handle, habe das Ableben eines Berechtigten vor der versicherungsmathematischen Wahrscheinlichkeit keinen Einfluss auf den Wert des Rechts. Der Wert dieses Rechts werde je zur Hälfte der Besteuerung zugrunde gelegt. Da sich am Wert des Rechts keine Änderung ergebe, sei auch keine Berichtigung gemäß Paragraph 16, Absatz 3, BewG möglich.

Der Mitbeteiligte beantragte hierauf die Entscheidung über seine Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit dem angefochtenen Bescheid hob die belangte Behörde den Bescheid vom 26. August 2010 auf. Nach kurzer Darstellung des Verfahrensganges erwog sie in der Begründung dieses Bescheides:

"Der VwGH hat im Erkenntnis vom 28.5.2009, 2007/16/0192, zur Interpretation der Vertragsformulierungen in Bezug auf ein im Rahmen eines Übergabsvertrages eingeräumtes Wohnrecht grundsätzlich ausgeführt:

Ein mehreren Personen eingeräumtes, von diesen gleichzeitig ausübbares Wohnrecht derselben Räumlichkeiten stellt auf der Seite des dadurch Belasteten ein Wohnrecht dar, dessen Wert gegebenenfalls auf die Berechtigten aufzuteilen ist. Dabei ist denk möglich, dass sich der Übergeber ein Wohnrecht für sich selbst oder aber (in einem Vertrag zu Gunsten Dritter) ein Wohnrecht für seine Ehegattin (allein) oder für einen Dritten (vgl. das Erkenntnis vom 20. Dezember 2001, Zl. 2001/16/0436) oder auch ein Wohnrecht für sich und seine Ehegattin ausbedingt. Soweit das jeweils ausbedungene Wohnrecht dieselben berechtigten Personen betrifft, ist dessen Wert demnach aufzuteilen. Hätte sich jeder der Übergeberteile das Wohnrecht für sich und für den jeweils anderen Übergeberteil ausbedungen, dann hätte sich jeder der Übergeberteile somit das Gleiche, nämlich das 'gesamte' Wohnrecht, ausbedungen und wäre der Wert des 'gesamten' Wohnrechtes daher zu halbieren und diese Hälfte beim Erwerbsvorgang jeder Liegenschaftshälfte anzusetzen. Hätten der Übergeber und die Übergeberin jedoch ein Wohnrecht jeweils nur für sich selbst ausbedungen, wäre der Wert des 'gesamten' Wohnrechtes nach dem Gesichtspunkt aufzuteilen, wie lange jeder Berechtigte dieses sein Wohnrecht ausüben kann. Ein mehreren Personen eingeräumtes, von diesen gleichzeitig ausübbares Wohnrecht derselben Räumlichkeiten stellt auf der Seite des dadurch Belasteten ein Wohnrecht dar, dessen Wert gegebenenfalls auf die Berechtigten aufzuteilen ist. Dabei ist denk möglich, dass sich der Übergeber ein Wohnrecht für sich selbst oder aber (in einem Vertrag zu Gunsten Dritter) ein Wohnrecht für seine Ehegattin (allein) oder für einen Dritten vergleiche, das Erkenntnis vom 20. Dezember 2001, Zl. 2001/16/0436) oder auch ein Wohnrecht für sich und seine Ehegattin ausbedingt. Soweit das jeweils ausbedungene Wohnrecht dieselben berechtigten Personen betrifft, ist dessen Wert demnach aufzuteilen. Hätte sich jeder der Übergeberteile das Wohnrecht für sich und für den jeweils anderen Übergeberteil ausbedungen, dann hätte sich jeder der Übergeberteile somit das Gleiche, nämlich das 'gesamte' Wohnrecht, ausbedungen und wäre der Wert des 'gesamten' Wohnrechtes daher zu halbieren und diese Hälfte beim Erwerbsvorgang jeder Liegenschaftshälfte anzusetzen. Hätten der Übergeber und die Übergeberin jedoch ein Wohnrecht jeweils nur für sich selbst ausbedungen, wäre der Wert des 'gesamten' Wohnrechtes nach dem Gesichtspunkt aufzuteilen, wie lange jeder Berechtigte dieses sein Wohnrecht ausüben kann.

Der VwGH hat also zum Ausdruck gebracht, dass die jeweilige Formulierung im Vertrag maßgeblich für die Beurteilung und damit die rechtlichen Konsequenzen des Rechtes ist.

Die Vertragsformulierung 'den Übergebern steht das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für den persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabsgegenstand auf Lebenszeit zu' lässt jedenfalls eine Interpretation im Sinne des Berufungsbegehrens zu. Die Grunderwerbsteuer war daher gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG nicht festzusetzen."Die Vertragsformulierung 'den Übergebern steht das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für den persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabsgegenstand auf Lebenszeit zu' lässt jedenfalls eine Interpretation im Sinne des Berufungsbegehrens zu. Die Grunderwerbsteuer war daher gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nicht festzusetzen."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde des nach §§ 19 und 30 Abs. 4 letzter Satz AVOG 2010 idF des Budgetbegleitgesetzes 2011, BGBl. I Nr. 111, zuständigen Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit dem Antrag, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde des nach Paragraphen 19, und 30 Absatz 4, letzter Satz AVOG 2010 in der Fassung des Budgetbegleitgesetzes 2011, Bundesgesetzblatt, römisch eins Nr. 111, zuständigen Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit dem Antrag, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, jedoch von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Amtsbeschwerde sieht die inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darin, aufgrund der eingangs zitierten Vertragsformulierung und der Ausgestaltung der Rente liege eine Verbindungsrente vor. Verbindungsrenten seien Renten, die an die Lebenszeit mehrerer Personen geknüpft seien. Die Rente solle bei Versterben einer Person entweder in gleicher oder in anderer (üblicher Weise niedrigerer) Höhe auf die andere Person übergehen und ausbezahlt werden. Die von den Übergebern gemeinsam ausbedungene Dienstbarkeit des Wohn- und Gebrauchsrechts im Übergabsvertrag sei die typische Ausprägung dieser Rentenart. Aus dem Übergabsvertrag und der allgemeinen Lebenserfahrung ergebe sich eindeutig, dass sich die beiden Übergeber ein Wohnrecht (jeweils für sich und den zweiten Übergeber) ausbedungen hätten; daher liege eine einheitliche Gegenleistung in Höhe des für beide Übergeberteile kapitalisierten Wohnrechts vor. Das im gegenständlichen Fall vorbehaltene Wohnrecht erlösche erst mit dem Tod beider Personen. Der Kapitalwert der Verbindungsrente (der gemeinsam bedungenen Rente) sei nach § 16 Abs. 1 und 2 BewG mit EUR 70.967,84 berechnet worden. Diese Gegenleistung sei aufgrund der Vertragsformulierung für die Bemessung der Grunderwerbsteuer jedem Erwerbsvorgang (zwei Übergeber und zwei Übernehmer) zu einem Viertel zugeordnet worden. Da der anteilige Wert der Gegenleistung (ein Viertel von EUR 70.967,84) in Höhe von EUR 17.741,96 den dreifachen anteiligen Einheitswert in Höhe von EUR 10.035,65 übersteige, sei die Grunderwerbsteuer nach § 4 Abs. 1 GrEStG von der anteiligen Gegenleistung für jeden Erwerbsvorgang vorzuschreiben gewesen. Die Amtsbeschwerde sieht die inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darin, aufgrund der eingangs zitierten Vertragsformulierung und der Ausgestaltung der Rente liege eine Verbindungsrente vor. Verbindungsrenten seien Renten, die an die Lebenszeit mehrerer Personen geknüpft seien. Die Rente solle bei Versterben einer Person entweder in gleicher oder in anderer (üblicher Weise niedrigerer) Höhe auf die andere Person übergehen und ausbezahlt werden. Die von den Übergebern gemeinsam ausbedungene Dienstbarkeit des Wohn- und Gebrauchsrechts im Übergabsvertrag sei die typische Ausprägung dieser Rentenart. Aus dem Übergabsvertrag und der allgemeinen Lebenserfahrung ergebe sich eindeutig, dass sich die beiden Übergeber ein Wohnrecht (jeweils für sich und den zweiten Übergeber) ausbedungen hätten; daher liege eine einheitliche Gegenleistung in Höhe des für beide Übergeberteile kapitalisierten Wohnrechts vor. Das im gegenständlichen Fall vorbehaltene Wohnrecht erlösche erst mit dem Tod beider Personen. Der Kapitalwert der Verbindungsrente (der gemeinsam bedungenen Rente) sei nach Paragraph 16, Absatz eins, und 2 BewG mit EUR 70.967,84 berechnet worden. Diese Gegenleistung sei aufgrund der Vertragsformulierung für die Bemessung der Grunderwerbsteuer jedem Erwerbsvorgang (zwei Übergeber und zwei Übernehmer) zu einem Viertel zugeordnet worden. Da der anteilige Wert der Gegenleistung (ein Viertel von EUR 70.967,84) in Höhe von EUR 17.741,96 den dreifachen anteiligen Einheitswert in Höhe von EUR 10.035,65 übersteige, sei die Grunderwerbsteuer nach Paragraph 4, Absatz eins, GrEStG von der anteiligen Gegenleistung für jeden Erwerbsvorgang vorzuschreiben gewesen.

Im vorliegenden Beschwerdefall ist unbestritten, dass das in Punkt II. des Übergabsvertrages vom 22. Juni 2010 beiden

Übergebern ausbedungene Wohnungsgebrauchsrecht Gegenleistung im Sinn des § 5 GrEStG ist. Strittig ist, ob infolge des Todes eines Übergebers die Gegenleistung tatsächlich weniger als die Hälfte ihres nach § 16 Abs. 1 und 2 BewG - der Höhe nach unstrittig - ermittelten Wertes beträgt und infolge dessen die Grunderwerbsteuer in Anwendung des § 16 Abs. 3 BewG zu berichtigen ist. Im vorliegenden Beschwerdefall ist unbestritten, dass das in Punkt römisch zwei. des Übergabsvertrages vom 22. Juni 2010 beiden Übergebern ausbedungene Wohnungsgebrauchsrecht Gegenleistung im Sinn des Paragraph 5, GrEStG ist. Strittig ist, ob infolge des Todes eines Übergebers die Gegenleistung tatsächlich weniger als die Hälfte ihres nach Paragraph 16, Absatz eins, und 2 BewG - der Höhe nach unstrittig - ermittelten Wertes beträgt und infolge dessen die Grunderwerbsteuer in Anwendung des Paragraph 16, Absatz 3, BewG zu berichtigen ist.

Nach § 16 Abs. 1 BewG ergibt sich der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Lebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs. 1 leg. cit. anzuwenden. Nach Paragraph 16, Absatz eins, BewG ergibt sich der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Lebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß Paragraph 15, Absatz eins, leg. cit. anzuwenden.

Nach Abs. 2 BewG ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, anhand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Lebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist. Nach Absatz 2, BewG ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, anhand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Lebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist.

Hat eine Rente, wiederkehrende Nutzung oder Leistung sowie dauernde Last tatsächlich weniger als die Hälfte des nach Abs. 1 und 2 ermittelten Wertes betragen und beruht der Wegfall auf dem Tod des Berechtigten oder Verpflichteten, so ist die Festsetzung von nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach der wirklichen Höhe der Rente, Nutzung, Leistung oder Last zu berichtigen. § 5 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten entsprechend. Ist eine Last weggefallen, so bedarf die Berichtigung keines Antrages. Hat eine Rente, wiederkehrende Nutzung oder Leistung sowie dauernde Last tatsächlich weniger als die Hälfte des nach Absatz eins, und 2 ermittelten Wertes betragen und beruht der Wegfall auf dem Tod des Berechtigten oder Verpflichteten, so ist die Festsetzung von nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach der wirklichen Höhe der Rente, Nutzung, Leistung oder Last zu berichtigen. Paragraph 5, Absatz 2, zweiter und dritter Satz gelten entsprechend. Ist eine Last weggefallen, so bedarf die Berichtigung keines Antrages.

In seinem Erkenntnis vom 28. Mai 2009, Zl. 2007/16/0192, hat der Verwaltungsgerichtshof zum Fall eines Übergabsvertrages von Ehegatten an ihren Sohn unter Vorbehalt eines "Wohnungs- (Wohnungsgebrauchs-)rechts" zugunsten der Übergeber u.a. ausgeführt:

"Ein mehreren Personen eingeräumtes, von diesen gleichzeitig ausübbares Wohnrecht derselben Räumlichkeiten stellt auf der Seite des dadurch Belasteten ein Wohnrecht dar, dessen Wert gegebenenfalls - etwa für die Frage der Schenkungssteuer - auf die Berechtigten aufzuteilen ist.

Dabei ist denkmöglich, dass sich der Übergeber ein Wohnrecht für sich selbst oder aber (in einem Vertrag zu Gunsten Dritter) ein Wohnrecht für seine Ehegattin (allein) oder für einen Dritten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2001, Zl. 2001/16/0436) oder auch ein Wohnrecht für sich und seine Ehegattin ausbedingt. Dabei ist denkmöglich, dass sich der Übergeber ein Wohnrecht für sich selbst oder aber (in einem Vertrag zu Gunsten Dritter) ein Wohnrecht für seine Ehegattin (allein) oder für einen Dritten vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2001, Zl. 2001/16/0436) oder auch ein Wohnrecht für sich und seine Ehegattin ausbedingt.

Im Beschwerdefall ist mit zu berücksichtigen, dass der in Rede stehende Übergabsvertrag gleichzeitig auch mit der Übergeberin abgeschlossen wurde und sich diese ebenfalls ein Wohnrecht ausbedungen hat.

Soweit das jeweils ausbedungene Wohnrecht dieselben berechtigten Personen betrifft, ist dessen Wert demnach aufzuteilen. Hätte sich jeder der Übergeberteile das Wohnrecht für sich und für den jeweils anderen Übergeberteil

ausbedungen (wie der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren vorgebracht hat und in der Beschwerde ins Treffen führt), dann hätte sich jeder der Übergeberteile somit das Gleiche, nämlich das 'gesamte' Wohnrecht, ausbedungen und wäre der Wert des 'gesamten' Wohnrechtes daher zu halbieren und diese Hälfte beim Erwerbsvorgang jeder Liegenschaftshälfte anzusetzen. Hätten der Übergeber und die Übergeberin jedoch ein Wohnrecht jeweils nur für sich selbst ausbedungen, wäre der Wert des 'gesamten' Wohnrechtes nach dem Gesichtspunkt aufzuteilen, wie lange jeder Berechtigte dieses sein Wohnrecht ausüben kann.

Nicht zu verwechseln mit den sich daran anschließenden rechtlichen Fragen, wie eine Leistung zu bewerten ist und welchem Wert (der Grundstückshälfte) die jeweilige Gegenleistung gegenüberzustellen ist (§ 19 ErbStG), handelt es sich bei der Frage, welche Gegenleistung der Übergeber sich ausbedungen hat und der Beschwerdeführer dem Übergeber zu erbringen hat, um eine Tatsachenfrage, welche die belangte Behörde in freier Beweiswürdigung (§ 167 BAO) zu beantworten hatte. Dem Verwaltungsgerichtshof obliegt dabei die Prüfung, ob die belangte Behörde ihre Feststellungen dazu schlüssig und in einem mängelfreien Verfahren getroffen hat." Nicht zu verwechseln mit den sich daran anschließenden rechtlichen Fragen, wie eine Leistung zu bewerten ist und welchem Wert (der Grundstückshälfte) die jeweilige Gegenleistung gegenüberzustellen ist (Paragraph 19, ErbStG), handelt es sich bei der Frage, welche Gegenleistung der Übergeber sich ausbedungen hat und der Beschwerdeführer dem Übergeber zu erbringen hat, um eine Tatsachenfrage, welche die belangte Behörde in freier Beweiswürdigung (Paragraph 167, BAO) zu beantworten hatte. Dem Verwaltungsgerichtshof obliegt dabei die Prüfung, ob die belangte Behörde ihre Feststellungen dazu schlüssig und in einem mängelfreien Verfahren getroffen hat."

Nach dem Inhalt des eingangs auszugsweise zitierten Übergabsvertrages vom 22. Juni 2010 sollte den Übergebern auf Lebenszeit das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für den persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabegegenstand zustehen.

Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter "Absicht der Parteien" im Sinn des § 914 ABGB ist keineswegs etwa die Auffassung einer Partei oder ein nicht erklärter oder nicht kontrollierbarer Parteiwille, sondern nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragsschließenden Teile redlicher Weise der Vereinbarung unterstellen muss. Nach § 914 ABGB ist also dann, wenn ein Vertrag oder eine Erklärung ausgelegt wird, nicht zu erforschen, welchen subjektiven, dem Partner nicht erkennbaren Willen die erklärende Partei hatte, sondern nur, wie der andere Vertragsteil die Erklärung verstehen musste (vgl. etwa die in Fellner, Band II Grunderwerbsteuer, unter Rz 27 zu § 1 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung). Nach Paragraph 914, ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter "Absicht der Parteien" im Sinn des Paragraph 914, ABGB ist keineswegs etwa die Auffassung einer Partei oder ein nicht erklärter oder nicht kontrollierbarer Parteiwille, sondern nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragsschließenden Teile redlicher Weise der Vereinbarung unterstellen muss. Nach Paragraph 914, ABGB ist also dann, wenn ein Vertrag oder eine Erklärung ausgelegt wird, nicht zu erforschen, welchen subjektiven, dem Partner nicht erkennbaren Willen die erklärende Partei hatte, sondern nur, wie der andere Vertragsteil die Erklärung verstehen musste vergleiche , etwa die in Fellner, Band römisch zwei Grunderwerbsteuer, unter Rz 27 zu Paragraph eins, GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung).

Nach Ansicht der belangten Behörde ließ die eingangs zitierte Formulierung in Punkt II. des Übergabsvertrages "jedenfalls eine Interpretation im Sinne des Berufungsbegehrens zu". Die Grunderwerbsteuer sei daher gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nicht festzusetzen - und der Erstbescheid ersatzlos aufzuheben - gewesen. Nach Ansicht der belangten Behörde ließ die eingangs zitierte Formulierung in Punkt römisch zwei. des Übergabsvertrages "jedenfalls eine Interpretation im Sinne des Berufungsbegehrens zu". Die Grunderwerbsteuer sei daher gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nicht festzusetzen - und der Erstbescheid ersatzlos aufzuheben - gewesen.

Damit verkannte allerdings die belangte Behörde die ihr nach der wiedergegebenen Rechtsprechung obliegende Interpretation des Übergabsvertrages anhand der Auslegungsregel des § 914 ABGB. Demnach war die Frage, in welchem Sinn den Übergebern das Wohnungsgebrauchsrecht ausbedungen sein sollte, aus der Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers zu beantworten. Die Beantwortung dieser Frage konnte sich nicht darauf beschränken, dass

eine Auslegung des Übergabsvertrages im Sinne des Berufungsbegehrens möglich wäre; vielmehr waren unter Beachtung der Auslegungsregeln des § 914 ABGB die konkreten Umstände des Beschwerdefalles mit einzubeziehen, dass der in Rede stehende Übergabsvertrag gleichzeitig von beiden Übergebern mit beiden Übernehmern abgeschlossen wurde und nach dem Wortlaut des Punktes II. des Übergabsvertrages beiden Übergebern das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für den persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabegegenstand auf Lebenszeit zustehen soll. Dieser Formulierung ist im Hinblick auf den Versorgungszweck die Bedeutung beizumessen, dass nach dem Tod eines Übergebers dem überlebenden Übergeber auf dessen Lebenszeit das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für dessen persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabegegenstand weiterhin zustehen sollte. Unter Zugrundelegung dieses Verständnisses war im vorzeitigen Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrechts eines Übergebers durch dessen Tod alleine noch kein Fall des § 16 Abs. 3 BewG verwirklicht, weil der andere überlebende Übergeber weiterhin ungeschmälert im Genuss seines Wohnungsgebrauchsrechts hinsichtlich des gesamten Übergabegegenstand steht und damit die Übernehmer die Last des ungeschmälerten Wohnungsgebrauchsrechts weiterhin zu tragen haben. Damit verkannte allerdings die belangte Behörde die ihr nach der wiedergegebenen Rechtsprechung obliegende Interpretation des Übergabsvertrages anhand der Auslegungsregel des Paragraph 914, ABGB. Demnach war die Frage, in welchem Sinn den Übergebern das Wohnungsgebrauchsrecht ausbedungen sein sollte, aus der Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers zu beantworten. Die Beantwortung dieser Frage konnte sich nicht darauf beschränken, dass eine Auslegung des Übergabsvertrages im Sinne des Berufungsbegehrens möglich wäre; vielmehr waren unter Beachtung der Auslegungsregeln des Paragraph 914, ABGB die konkreten Umstände des Beschwerdefalles mit einzubeziehen, dass der in Rede stehende Übergabsvertrag gleichzeitig von beiden Übergebern mit beiden Übernehmern abgeschlossen wurde und nach dem Wortlaut des Punktes römisch zwei. des Übergabsvertrages beiden Übergebern das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für den persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabegegenstand auf Lebenszeit zustehen soll. Dieser Formulierung ist im Hinblick auf den Versorgungszweck die Bedeutung beizumessen, dass nach dem Tod eines Übergebers dem überlebenden Übergeber auf dessen Lebenszeit das freie und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht für dessen persönlichen Bedarf betreffend den gesamten Übergabegegenstand weiterhin zustehen sollte. Unter Zugrundelegung dieses Verständnisses war im vorzeitigen Erlöschen des Wohnungsgebrauchsrechts eines Übergebers durch dessen Tod alleine noch kein Fall des Paragraph 16, Absatz 3, BewG verwirklicht, weil der andere überlebende Übergeber weiterhin ungeschmälert im Genuss seines Wohnungsgebrauchsrechts hinsichtlich des gesamten Übergabegegenstand steht und damit die Übernehmer die Last des ungeschmälerten Wohnungsgebrauchsrechts weiterhin zu tragen haben.

Umstände, die ein anderes Verständnis des Übergabsvertrages vom 22. Juni 2010 im Sinn des § 914 ABGB erheischen würden, hat die belangte Behörde nicht festgestellt. Umstände, die ein anderes Verständnis des Übergabsvertrages vom 22. Juni 2010 im Sinn des Paragraph 914, ABGB erheischen würden, hat die belangte Behörde nicht festgestellt.

Damit belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, der folglich gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. Damit belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, der folglich gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

Wien, am 21. November 2012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2012160112.X00

Im RIS seit

20.12.2012

Zuletzt aktualisiert am

02.04.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at