

TE Vwgh Erkenntnis 2011/11/24 2010/16/0246

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.2011

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrsteuern;

33 Bewertungsrecht;

Norm

BAO §21;

BewG 1955 §14 Abs1;

BewG 1955 §14 Abs3;

GrEStG 1987 §4 Abs1;

GrEStG 1987 §4;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5;

1. BAO § 21 heute

2. BAO § 21 gültig ab 01.01.1962

1. BewG 1955 § 14 heute

2. BewG 1955 § 14 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003

3. BewG 1955 § 14 gültig von 28.05.1971 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 172/1971

1. BewG 1955 § 14 heute

2. BewG 1955 § 14 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003

3. BewG 1955 § 14 gültig von 28.05.1971 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 172/1971

1. GrEStG 1987 § 4 heute

2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025

3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025

4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015

5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015

6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015

7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014

8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009

9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008

10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008

1. GrEStG 1987 § 4 heute

2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
 3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
 4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
 5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
 6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
 7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014
 8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
 9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
 10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008
1. GrEStG 1987 § 5 heute
 2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987
1. GrEStG 1987 § 5 heute
 2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2010/16/0231 E 24. November 2011 2010/16/0248 E 24. November 2011 2010/16/0239 E 24. November 2011 2010/16/0240 E 24. November 2011 2010/16/0234 E 24. November 2011 2010/16/0237 E 24. November 2011 2010/16/0238 E 24. November 2011 2010/16/0232 E 24. November 2011 2010/16/0236 E 24. November 2011 2010/16/0235 E 24. November 2011 2010/16/0241 E 24. November 2011 2010/16/0242 E 24. November 2011 2010/16/0243 E 24. November 2011 2010/16/0244 E 24. November 2011 2010/16/0245 E 24. November 2011 2010/16/0247 E 24. November 2011 2010/16/0251 E 24. November 2011 2010/16/0250 E 24. November 2011 2010/16/0252 E 24. November 2011 2010/16/0303 E 24. November 2011 2010/16/0249 E 24. November 2011 2010/16/0233 E 24. November 2011

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 S in K, vertreten durch die Goldsteiner Strebinger Rechtsanwälte GmbH in 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 14-16, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates vom 9. September 2010, GZ. RV/4035-W/09, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer schloss am 18. August 2006 mit B als Verkäuferin einen Kaufvertrag betreffend eine näher bezeichnete Liegenschaft, welche mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Dieser Vertrag lautet auszugsweise:

"...

§ 4 Kaufpreis: Paragraph 4, Kaufpreis:

Als Kaufpreis wurde ein angemessener Pauschalbetrag in Höhe von EUR 215.000,-- vereinbart.

Der Kaufpreis wird wie folgt berichtigt:

Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens beim Land Niederösterreich zur Aushaftung zum Tag der

Vertragsunterfertigung mehr oder weniger Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens beim Land, Niederösterreich zur Aushaftung zum Tag der, Vertragsunterfertigung mehr oder weniger

EUR

30,980,40

Barkaufpreis

EUR

184.019,60

Vom Vertragserrichter sind die genauen Darlehensaußenstände zum vereinbarten Verrechnungsstichtag noch zu erheben. Sollten sich die Darlehensaußenstände erhöhen, verringert sich dementsprechend der Barkaufpreis bzw. im Falle geringerer Darlehensaußenstände erhöht sich dieser dementsprechend.

...

§ 13 Darlehensübernahme Paragraph 13, Darlehensübernahme

Der Käufer beabsichtigt in die Darlehensverbindlichkeiten der Verkäuferin beim Land Niederösterreich auf Grund des Schuldscheines vom 28.10.1999 einzutreten. Der Käufer erklärt bereits jetzt, vorbehaltlich der Zustimmung des Landes Niederösterreich, in die vorgenannten Darlehensverbindlichkeiten beim Land Niederösterreich vollinhaltlich und persönlich einzutreten.

Eine aufschiebende Bedingung wird nicht vereinbart. Sollte aus welchen Gründen immer das Land Niederösterreich der Darlehensübernahme nicht zustimmen, verpflichtet sich die kaufende Partei dieses abzudecken. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass eine grundbücherliche Eigentumseinverleibung nur möglich ist, wenn entweder die Veräußerungszustimmung des Landes vorliegt oder das Darlehen zur Gänze abgedeckt ist."

In § 2 des genannten Vertrages wird u. a. auch ein grundbücherlich sichergestelltes Pfandrecht zu Gunsten des Landes Niederösterreich in Höhe von S 490.000,-- ausgewiesen. In Paragraph 2, des genannten Vertrages wird u. a. auch ein grundbücherlich sichergestelltes Pfandrecht zu Gunsten des Landes Niederösterreich in Höhe von S 490.000,-- ausgewiesen.

Der Vertragserrichter berechnete für diesen Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer, wobei er das im Vertrag genannte Darlehen des Landes Niederösterreich mit einem geringeren Wert als dem Nominale - somit "abgezinst" - in die Bemessungsgrundlage aufnahm.

Mit Bescheid vom 23. September 2009 setzte das (damalige) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien unter Berufung auf § 201 BAO die Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang mit insgesamt EUR 7.525,-- fest, was eine Nachforderung von EUR 509,63 zur Folge hatte. Dabei berücksichtigte es das im Vertrag genannte Darlehen mit dem aushaftenden Nominalbetrag. Mit Bescheid vom 23. September 2009 setzte das (damalige) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien unter Berufung auf Paragraph 201, BAO die Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang mit insgesamt EUR 7.525,-- fest, was eine Nachforderung von EUR 509,63 zur Folge hatte. Dabei berücksichtigte es das im Vertrag genannte Darlehen mit dem aushaftenden Nominalbetrag.

In seiner dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, die Parteien hätten bei der Formulierung des Kaufpreises ausgehend von einem "Pauschalkaufpreis" gemeint, dass darin die Liegenschaft, Zubehör sowie allenfalls auf der Liegenschaft befindliches Inventar enthalten sei. Aus § 4 des Kaufvertrages gehe eindeutig der Wille der Parteien hervor, dass sich bei Übernahme des unverzinslichen Wohnbauförderungsdarlehens die unmittelbar an die verkaufende Partei zu erbringende Gegenleistung aus dem "Pauschalbetrag" abzüglich des aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehens beim Land Niederösterreich errechne. Dies deswegen, weil der genaue aushaftende Betrag zum Stichtag der Vertragsunterfertigung nicht genau bekannt gewesen sei. In seiner dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, die Parteien hätten bei der Formulierung des Kaufpreises ausgehend von einem "Pauschalkaufpreis" gemeint, dass darin die Liegenschaft, Zubehör sowie allenfalls auf der Liegenschaft befindliches Inventar enthalten sei. Aus Paragraph 4, des Kaufvertrages gehe eindeutig der Wille der Parteien hervor, dass sich bei Übernahme des unverzinslichen Wohnbauförderungsdarlehens die unmittelbar an die verkaufende Partei zu erbringende Gegenleistung aus dem "Pauschalbetrag" abzüglich des aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehens beim Land Niederösterreich errechne. Dies deswegen, weil der genaue aushaftende Betrag zum Stichtag der Vertragsunterfertigung nicht genau bekannt gewesen sei.

Mit Schriftsatz vom 5. November 2009 übermittelte der Beschwerdeführer ein Schreiben, in welchem das Land Niederösterreich und der Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich bestätigten, dass das Land Niederösterreich durch Erklärung vom 11. April 2007 hinsichtlich des geförderten Wohnbadaulehens seine Zustimmung zur privaten Schuldübernahme durch den Beschwerdeführer gegeben habe.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde - zusammengefasst - aus, nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) sei die (die Bemessungsgrundlage für diesen Erwerb bildende) Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde - zusammengefasst - aus, nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) sei die (die Bemessungsgrundlage für diesen Erwerb bildende) Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Übernahme der Käufer eine Schuld des Verkäufers in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis, sei der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten, finde eine gesonderte Bewertung der übernommenen Schuld nicht statt, weil sie in Anrechnung auf den Kaufpreis erfolge und im Kaufpreis aufgehe. Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG sei in diesem Fall der Kaufpreis, der bestimmte Betrag, der nicht weiter bewertet werde, weil er durch die Vertragsteile nominell als Leistungsverpflichtung bestimmt worden sei. Übernahme der Käufer eine Schuld des Verkäufers in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis, sei der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten, finde eine gesonderte Bewertung der übernommenen Schuld nicht statt, weil sie in Anrechnung auf den Kaufpreis erfolge und im Kaufpreis aufgehe. Gegenleistung im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG sei in diesem Fall der Kaufpreis, der bestimmte Betrag, der nicht weiter bewertet werde, weil er durch die Vertragsteile nominell als Leistungsverpflichtung bestimmt worden sei.

Im gegenständlichen Kaufvertrag sei ein festbetragsbestimmter Kaufpreis zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden. Im Kaufvertrag sei aufgeschlüsselt, wie sich dieser nominelle Kaufpreis aus der Barzahlung und der Übernahme von Schulden durch den Käufer zusammensetze. Da die Schulden in Anrechnung auf den festbetragsbestimmten Kaufpreis übernommen worden seien, bilde der nominelle Kaufpreis den Wert der Gegenleistung und sei mit dem im Vertrag genannten Betrag Bemessungsgrundlage. Wenn auch in der Berufung vorgebracht werde, bei der Formulierung des Kaufpreises hätten die Parteien zunächst ausgehend von einem "Pauschalkaufpreis" gemeint, dass darin die Liegenschaft, Zubehör sowie allenfalls auf der Liegenschaft befindliches Inventar enthalten sei, so finde sich für eine derartige Auslegung kein Raum, wenn weiterführend die Aufteilung des Gesamtkaufpreises in Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens und dem Barkaufpreis erfolge.

Die Schuld, die der Käufer übernehme, könne nicht aus dem festbetragsbestimmten Kaufpreis herausgeschält und eigens bewertet, das heiße, hier abgezinst werden, weil eindeutig ein Nennbetrag vereinbart worden sei und es nicht darauf ankomme, wie derselbe abgestattet werde.

Werde ein festbetragsbestimmter Kaufpreis zwischen den Vertragsteilen für den Erwerb einer Liegenschaft(-anteiles) vereinbart, so bilde dieser in seinem Nennbetrag auch dann die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, wenn der Käufer in Anrechnung auf diesen nominellen Kaufpreis eine Schuld übernehme. Es komme nicht darauf an, ob sich der Käufer verpflichte, die Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis durch befreiende Schuldübernahme, Schuldbeitritt oder Erfüllungsübernahme oder Hypothekenübernahme zu übernehmen. Übernahme der Käufer eine Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis, finde daher eine Bewertung der Schuld gem. § 14 Abs. 3 BewG bzw. § 14 Abs. 1 BewG (Satzteil: "Besondere Umstände begründen einen geringeren Wert"), eine Abzinsung, nicht statt. Werde ein festbetragsbestimmter Kaufpreis zwischen den Vertragsteilen für den Erwerb einer Liegenschaft(-anteiles) vereinbart, so bilde dieser in seinem Nennbetrag auch dann die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, wenn der Käufer in Anrechnung auf diesen nominellen Kaufpreis eine Schuld übernehme. Es komme nicht darauf an, ob sich der Käufer verpflichte, die Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis durch befreiende Schuldübernahme, Schuldbeitritt oder Erfüllungsübernahme oder Hypothekenübernahme zu übernehmen. Übernahme der Käufer eine Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis, finde daher eine Bewertung der Schuld gem. Paragraph 14, Absatz 3, BewG bzw. Paragraph 14, Absatz eins, BewG (Satzteil: "Besondere Umstände begründen einen geringeren Wert"), eine Abzinsung, nicht statt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher der Beschwerdeführer inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend macht. Der Beschwerdeführer erachtet sich "durch die Nichtanwendung der Abzinsung gemäß § 14 Abs. 3 Bewertungsgesetz" in seinem Recht verletzt. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher der Beschwerdeführer inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend macht. Der Beschwerdeführer erachtet sich "durch die Nichtanwendung der Abzinsung gemäß Paragraph 14, Absatz 3, Bewertungsgesetz" in seinem Recht verletzt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Strittig ist im Beschwerdefall ausschließlich, ob der vom Beschwerdeführer übernommene Darlehensbetrag im Rahmen der Gegenleistung mit seinem Nominalwert oder mit einem abgezinsten Betrag anzusetzen ist.

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, die Abgabenbehörde hätte den Wert im Wege der Abzinsung ermitteln müssen, weil er eine unverzinsliche Schuld mit schuldbefreiender Wirkung übernommen habe.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gem. § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Der Grunderwerbsteuer unterliegt gem. Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Die Steuer ist gem. § 4 Abs. 1 leg. cit. vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Steuer ist gem. Paragraph 4, Absatz eins, leg. cit. vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gem. § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben. Gem. Paragraph eins, Absatz eins, des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (Paragraphen 2, bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben.

Nach § 14 Abs. 1 BewG sind Kapitalforderungen, die nicht in § 13 bezeichnet sind, und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Nach Paragraph 14, Absatz eins, BewG sind Kapitalforderungen, die nicht in Paragraph 13, bezeichnet sind, und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen.

Auf Grund des § 14 Abs. 3 BewG ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt. Auf Grund des Paragraph 14, Absatz 3, BewG ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

Als Zeitpunkt, der für die Wertermittlung maßgebend ist, kommt der Zeitpunkt in Betracht, in dem die Steuerschuld entsteht. Spätere Veränderungen des Wertes sind für die Besteuerung unbeachtlich (vgl. Dorazil, Grunderwerbsteuergesetz 19873, 225, und Takacs, Grunderwerbsteuergesetz5, 386). Als Zeitpunkt, der für die Wertermittlung maßgebend ist, kommt der Zeitpunkt in Betracht, in dem die Steuerschuld entsteht. Spätere Veränderungen des Wertes sind für die Besteuerung unbeachtlich vergleiche , Dorazil, Grunderwerbsteuergesetz 19873, 225, und Takacs, Grunderwerbsteuergesetz5, 386).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2003, Zl. 2003/16/0077). Er ist vielmehr im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere

Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu zahlen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. August 2005, ZI. 2005/16/0104, mwN). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Begriff der Gegenleistung im Sinne der Paragraphen 4, und 5 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2003, ZI. 2003/16/0077). Er ist vielmehr im wirtschaftlichen Sinn (Paragraph 21, BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu zahlen ist (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 25. August 2005, ZI. 2005/16/0104, mwN).

Es ist daher nicht maßgebend, was die vertragsschließenden Parteien als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 25. August 2005, ZI. 2005/16/0104, mwN, und vom 25. März 2004, ZI. 2003/16/0106, mwN), was der Verkäufer also verlangen kann (zur insofern vergleichbaren deutschen Rechtslage Sack in Boruttau/Egly/Sigloch, (Dt.) Grunderwerbsteuergesetz³, Rz 247 zu § 9). Es ist daher nicht maßgebend, was die vertragsschließenden Parteien als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (vergleiche, die hg. Erkenntnisse vom 25. August 2005, ZI. 2005/16/0104, mwN, und vom 25. März 2004, ZI. 2003/16/0106, mwN), was der Verkäufer also verlangen kann (zur insofern vergleichbaren deutschen Rechtslage Sack in Boruttau/Egly/Sigloch, (Dt.) Grunderwerbsteuergesetz³, Rz 247 zu Paragraph 9,).

Übernimmt der Käufer zusätzlich zu dem vereinbarten Barpreis eine Schuld des Verkäufers, so stellt diese Schuldübernahme einen Teil der Gegenleistung dar, der gesondert mit seinem Wert anzusetzen ist. Als solcher kommt der Nennwert (§ 14 Abs. 1 BewG) in Betracht, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert rechtfertigen (vgl. die Ausführungen zur insofern gleichen deutschen Rechtslage in Boruttau/Egly/Sigloch, Rz 247 zu § 9). Als "besondere Umstände" sind solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 11. April 1991, ZI. 90/16/0079, mwN, und vom 23. April 1974, ZI. 1093/73, VwSlg. 4677/F). In einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls nach § 14 Abs. 3 BewG bewertet werden. Übernimmt der Käufer zusätzlich zu dem vereinbarten Barpreis eine Schuld des Verkäufers, so stellt diese Schuldübernahme einen Teil der Gegenleistung dar, der gesondert mit seinem Wert anzusetzen ist. Als solcher kommt der Nennwert (Paragraph 14, Absatz eins, BewG) in Betracht, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert rechtfertigen (vergleiche, die Ausführungen zur insofern gleichen deutschen Rechtslage in Boruttau/Egly/Sigloch, Rz 247 zu Paragraph 9,). Als "besondere Umstände" sind solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen (vergleiche, dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 11. April 1991, ZI. 90/16/0079, mwN, und vom 23. April 1974, ZI. 1093/73, VwSlg. 4677/F). In einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls nach Paragraph 14, Absatz 3, BewG bewertet werden.

Übernimmt der Käufer ein Darlehen nicht zusätzlich zum Kaufpreis, sondern in Anrechnung auf den Kaufpreis, so ist entscheidend, ob mit der Übernahme des Darlehens dieser Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird und der bezeichnete "Kaufpreis" insoweit nur eine Rechnungsgröße ist. Dies ist nach der Würdigung des Vertrages und seiner Begleitumstände zu beurteilen. Gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Verkäufer jemals die Zahlung des vollen Betrages, der als Kaufpreis bezeichnet worden ist, verlangen könnte, scheidet die Annahme aus, dass der im Vertrag als "Kaufpreis" bezeichnete Betrag auch der vereinbarte Betrag, den der Käufer zu leisten habe, sei. Auch in einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls mit einem anderen als dem Nennwert bewertet werden (vgl. dazu das Urteil des BFH vom 1. Oktober 1975, II R 84/70, BStBl. 1976 Teil II, 128f, in welchem unter Verweis auf Judikatur des Reichsgerichtes überdies ausgeführt wird, dass in Fällen der Anrechnung auf den Kaufpreis regelmäßig davon auszugehen sei, dass der entsprechende Teil der Leistungen unmittelbar bewirkt werde und der ausgewiesene Kaufpreis insofern nur eine Rechnungsgröße sei). Dies wäre etwa der Fall, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages bereits die Zustimmung des Gläubigers zum Schuldnerwechsel vorliegt. Übernimmt der Käufer ein Darlehen nicht zusätzlich zum Kaufpreis, sondern in Anrechnung auf den Kaufpreis, so ist entscheidend, ob mit der Übernahme des

Darlehens dieser Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird und der bezeichnete "Kaufpreis" insoweit nur eine Rechnungsgröße ist. Dies ist nach der Würdigung des Vertrages und seiner Begleitumstände zu beurteilen. Gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Verkäufer jemals die Zahlung des vollen Betrages, der als Kaufpreis bezeichnet worden ist, verlangen könnte, scheidet die Annahme aus, dass der im Vertrag als "Kaufpreis" bezeichnete Betrag auch der vereinbarte Betrag, den der Käufer zu leisten habe, sei. Auch in einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls mit einem anderen als dem Nennwert bewertet werden vergleiche , dazu das Urteil des BFH vom 1. Oktober 1975, II R 84/70, BStBl. 1976 Teil römisch zwei, 128f, in welchem unter Verweis auf Judikatur des Reichsgerichtes überdies ausgeführt wird, dass in Fällen der Anrechnung auf den Kaufpreis regelmäßig davon auszugehen sei, dass der entsprechende Teil der Leistungen unmittelbar bewirkt werde und der ausgewiesene Kaufpreis insofern nur eine Rechnungsgröße sei). Dies wäre etwa der Fall, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages bereits die Zustimmung des Gläubigers zum Schuldnerwechsel vorliegt.

Ergibt sich hingegen, dass der Verkäufer den als (Gesamt-)Kaufpreis ausgewiesenen Betrag aufgrund des Kaufvertrages fordern könnte, sei es, wenn der Gläubiger der Übernahme des Darlehens nicht zustimmt, sei es nach dem freien Belieben des Verkäufers (vgl. Sack in Boruttau/Egly/Sigloch, (Dt.) Grunderwerbsteuergesetz³, Rz 248 zu § 9), ist der betragsmäßig festgehaltene Kaufpreis die tatsächlich zu erbringende Gegenleistung und somit Bemessungsgrundlage. In einem solchen Fall besteht für eine gesonderte Bewertung des auf die Darlehensübernahme entfallenden Teiles kein Raum. Ergibt sich hingegen, dass der Verkäufer den als (Gesamt-)Kaufpreis ausgewiesenen Betrag aufgrund des Kaufvertrages fordern könnte, sei es, wenn der Gläubiger der Übernahme des Darlehens nicht zustimmt, sei es nach dem freien Belieben des Verkäufers vergleiche , Sack in Boruttau/Egly/Sigloch, (Dt.) Grunderwerbsteuergesetz³, Rz 248 zu Paragraph 9, ist der betragsmäßig festgehaltene Kaufpreis die tatsächlich zu erbringende Gegenleistung und somit Bemessungsgrundlage. In einem solchen Fall besteht für eine gesonderte Bewertung des auf die Darlehensübernahme entfallenden Teiles kein Raum.

Im Beschwerdefall haben die vertragschließenden Parteien in § 4 des Kaufvertrages einen "Pauschalbetrag" in Höhe von EUR 215.000,-- vereinbart. Dieser soll durch Barzahlung und der Übernahme eines Darlehens berichtigt werden. Aus der Würdigung des Vertragstextes und der Begleitumstände ergibt sich folgendes: Im Beschwerdefall haben die vertragschließenden Parteien in Paragraph 4, des Kaufvertrages einen "Pauschalbetrag" in Höhe von EUR 215.000,-- vereinbart. Dieser soll durch Barzahlung und der Übernahme eines Darlehens berichtigt werden. Aus der Würdigung des Vertragstextes und der Begleitumstände ergibt sich folgendes:

Aus der Formulierung des § 4 (am Ende) ergibt sich, dass nach dem Parteiwillen der Kaufpreis 215.000,-- beträgt. Die Aufteilung in einen Barkaufspreis und die beabsichtigte Entschuldung des Verkäufers gegenüber dem Darlehensgläubiger ist rechnerisch variabel gestaltet, wodurch sich aber an dem vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis von EUR 215.000,-- nichts ändern sollte. An diesem Ergebnis vermag auch die in § 13 Abs. 2 des Kaufvertrages für den Fall, dass der Darlehensgläubiger einem Schuldnerwechsel nicht zustimmen sollte, vorgesehene Erfüllungsübernahme nach § 1423 ABGB nichts zu verändern. Die belangte Behörde durfte daher die Nennung des Gesamtkaufpreises als entscheidungswesentlich ansehen. Aus der Formulierung des Paragraph 4, (am Ende) ergibt sich, dass nach dem Parteiwillen der Kaufpreis 215.000,-- beträgt. Die Aufteilung in einen Barkaufspreis und die beabsichtigte Entschuldung des Verkäufers gegenüber dem Darlehensgläubiger ist rechnerisch variabel gestaltet, wodurch sich aber an dem vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis von EUR 215.000,-- nichts ändern sollte. An diesem Ergebnis vermag auch die in Paragraph 13, Absatz 2, des Kaufvertrages für den Fall, dass der Darlehensgläubiger einem Schuldnerwechsel nicht zustimmen sollte, vorgesehene Erfüllungsübernahme nach Paragraph 1423, ABGB nichts zu verändern. Die belangte Behörde durfte daher die Nennung des Gesamtkaufpreises als entscheidungswesentlich ansehen.

Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in seinen Rechten weder wegen der geltend gemachten noch wegen einer vom Verwaltungsgerichtshof aus eigenem aufzugreifenden Rechtswidrigkeit verletzt worden ist.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 24. November 2011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010160246.X00

Im RIS seit

22.12.2011

Zuletzt aktualisiert am

04.12.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at