

TE Vwgh Erkenntnis 1985/11/21 84/16/0093

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.11.1985

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

- ABGB §1405;
GrEStG 1955 §10 Abs1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §11 Abs1;
GrEStG 1955 §11 Abs2 Z1;
VwGG §28 Abs1 Z4;
VwGG §28 Abs1 Z5;
1. ABGB § 1405 heute
 2. ABGB § 1405 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
-
1. VwGG § 28 heute
 2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
 4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
 7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
 8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
-
1. VwGG § 28 heute
 2. VwGG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGG § 28 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
 4. VwGG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
 5. VwGG § 28 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
 6. VwGG § 28 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
 7. VwGG § 28 gültig von 01.01.1991 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
 8. VwGG § 28 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter im Beisein der Schriftführerin Dr. Kowalski, über die Beschwerde der X-Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Rudolf Fuchs, Rechtsanwalt in Wien XIX, Grinzinger Allee 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 24. Februar 1984, Zl. GA 11 - 1615/2/82, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter im Beisein der Schriftführerin Dr. Kowalski, über die Beschwerde der X-Wohnungs- und Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Rudolf Fuchs, Rechtsanwalt in Wien römisch neunzehn, Grinzinger Allee 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 24. Februar 1984, Zl. GA 11 - 1615/2/82, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Partei hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit zwei Kaufverträgen vom 28., 29. und 30. Juni sowie vom 1. und 2. Juli 1976 hatte die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. von insgesamt acht Voreigentümern die Grundparzellen Nr. 106/2, 1415, 1064, 1433 sowie 106/11 (EZ. 1882, in der Folge EZ. 1882 und 2663), inliegend im Grundbuch der KG. B, um einen Kaufpreis von insgesamt S 15.000.000,-- gekauft. In einem gleichzeitig abgeschlossenen "Zusatz-Vertrag" hatte sich die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. gegenüber den Verkäufern verpflichtet, ihnen einen Zusatzkaufpreis in Höhe von maximal S 9.000.000,-- zu bezahlen, falls es ihr gelingen sollte, eine Änderung der derzeitigen Flächenwidmung des Grundkomplexes in Wohngebiet oder gemischtes Baugebiet bzw. der Bebauungsbestimmungen zu erreichen, die ihm die Errichtung von Geschäften und (oder) Wohnungen in einem bestimmten Ausmaß ermöglichen würden. Sollte die Käuferin ihre Bemühungen infolge Verzichtes auf eine Abänderung der Flächenwidmung einstellen und nicht alle Möglichkeiten ausschöpfen, um eine solche Änderung zu erreichen, sollte der Zusatzkaufpreis im Höchstausmaß von S 9.000.000,-- dennoch zur Zahlung fällig werden. Die Käuferin hatte sich schließlich verpflichtet, ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Falle der Weiterveräußerung der Kaufobjekte der Erwerberin zu überbinden.

In den über diese Erwerbsvorgänge erstatteten Abgabenerklärungen gemäß § 18 GrEStG wurde Grunderwerbsteuerbefreiung wegen Schaffung von Arbeiterwohnstätten gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a leg. cit. beantragt. In den über diese Erwerbsvorgänge erstatteten Abgabenerklärungen gemäß Paragraph 18, GrEStG wurde Grunderwerbsteuerbefreiung wegen Schaffung von Arbeiterwohnstätten gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, leg. cit. beantragt.

Mit Kaufvertrag vom 16. Juli 1979 veräußerte sodann die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. die obgenannten Liegenschaften um einen Kaufpreis von S 21.500.000,-- an die nunmehrige Beschwerdeführerin. In der darüber erstatteten Abgabenerklärung wurde Grunderwerbsteuerbefreiung wegen "Schaffung von Klein- und Mittelwohnungen im Wohnungseigentum" beantragt.

Gleichfalls am 16. Juli 1979 schlossen die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. und die Beschwerdeführerin ihrerseits einen "Zusatz-Vertrag". Darin übernahm die Beschwerdeführerin sämtliche die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. aus dem Zusatz-Vertrag vom 28., 29. und 30. Juni sowie 1. und 2. Juli 1976 treffenden Pflichten, somit auch die Pflicht der Weitergabe dieser Verpflichtungen im Falle einer neuerlichen Weiterveräußerung. Die Beschwerdeführerin verpflichtete sich, die Y-Wohnbaugesellschaft m. b.H. im Falle einer Inanspruchnahme durch die Voreigentümer aus dem Titel dieses "Zusatz-Vertrages" klag- und schadlos zu halten.

Am 18. Juli 1979 schlossen die seinerzeitigen Verkäufer der beiden Liegenschaften und die Beschwerdeführerin vor dem Bezirksgericht Döbling zu AZ. 6 C 1914/79 einen Vergleich. Darin wurde nach Darstellung der Vorgeschichte festgestellt, daß eine Umwidmung im Sinne des "Zusatz-Vertrages" aus dem Jahre 1976 bisher nicht gelungen und daher auch keine Nachzahlungspflicht der Y-Baugesellschaft m.b.H. entstanden sei. Da es nach wie vor völlig ungewiß sei, ob überhaupt und wenn ja, wann eine den vorgenannten Zusatz-Kaufpreis von maximal S 9.000.000,-- auslösende

Umwidmung gelinge, einigten sich die Streitparteien nunmehr darüber, daß die Verkäufer von der Beschwerdeführerin eine einmalige Abschlagszahlung von S 4,500.000,-- erhielten. Die Verkäufer erklärten, daß mit der Zahlung des erwähnten Betrages alle ihre Ansprüche aus dem seinerzeit mit der Y-Baugesellschaft m.b.H. abgeschlossenen und zwischenzeitig auf die Beschwerdeführerin überangenen "Zusatz-Vertrag" vom 28., 29. und 30. Juni sowie 1. und 2. Juli 1976 restlos befriedigt seien.

Am 7. bzw. 22. April 1981 schloß die Beschwerdeführerin mit der Stadt Wien schließlich einen Tauschvertrag, womit letztere im Tauschwege von der Beschwerdeführerin die beiden obgenannten Liegenschaften zu einem Tauschwert von S 31,120.000,-- erwarb. Hiebei beanspruchte die Stadt Wien die Befreiung von der Grunderwerbsteuer, da das von ihr erworbene Vertragsobjekt zur Schaffung einer öffentlichen Grünanlage verwendet werde.

Mit Bescheid vom 14. April 1982 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber der Beschwerdeführerin für den Kauf- und den Zusatz-Vertrag vom 16. Juli 1979, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 26,000.000,-- (Kaufpreis laut Vertrag S 21,500.000 -- + Zusatzkaufpreis laut Vergleich S 4,500.000,--), 8 % Grunderwerbsteuer in Höhe von S 2,080.000,-- fest. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, daß durch den Tauschvertrag mit der Stadt Wien der begünstigte Zweck aufgegeben worden sei.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung, in der sie sich grundsätzlich gegen die Grunderwerbsteuervorschreibung im gegenwärtigen Zeitpunkt und im speziellen gegen die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer für den "Zusatzkaufpreis" laut Vergleich wandte.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 24. Februar 1984 wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland die Berufung als unbegründet ab. Sie begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, daß die Gemeinde Wien, wie sich aus ihrem Ansuchen um Befreiung von der Grunderwerbsteuer wegen Schaffung einer öffentlichen Grünanlage schlüssig ergebe, in keiner Weise beabsichtige, auf den gegenständlichen Grundstücken Arbeiterwohnstätten im Wohnungseigentum zu errichten. Eine Aufgabe des begünstigten Zweckes müsse daher als gegeben angesehen werden. Somit sei gemäß § 4 Abs. 2 letzter Satz GrEStG nachträglich die Steuerpflicht für die vorangehenden, ursprünglich vorläufig befreiten Erwerbsvorgänge mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 zweiter Satz entstanden. Auch könne der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie vermeine, daß die durch den gerichtlichen Vergleich erfolgte Zusatzzahlung keinen Teil der Gegenleistung darstelle. Durch Zusatz-Vertrag zum Kaufvertrag vom 16. Juli 1979 habe die Beschwerdeführerin die Verpflichtung der Veräußerin deren Voreigentümern gegenüber übernommen, einen Zusatz-Kaufpreis an diese bei einer Flächenumwidmung zu leisten. Jedoch sei bereits im ursprünglichen Zusatz-Vertrag zwischen der Y-Baugesellschaft m.b.H. und den Liegenschaftsverkäufern vereinbart worden, daß der Zusatz-Kaufpreis in Höchstausmaß von S 9,000.000,-- zur Zahlung fällig werde, wenn die Käuferin ihre Bemühungen infolge Verzichtes auf eine Abänderung der Flächenwidmung einstelle und nicht alle Möglichkeiten ausschöpfen sollte, um eine solche Änderung zu erreichen. Das bedeute also, daß der Zusatz-Kaufpreis gar nicht nur von der Bedingung abhängig gewesen sei, sondern laut diesem Vertragspunkt auch ohne Vergleichabschluß auf jeden Fall zum Tragen gekommen wäre. Denn durch Weitergabe an die Gemeinde Wien, die das Grundstück zur Schaffung einer öffentlichen Grünanlage benötigt habe, sei auf eine weitere Ausschöpfung der Möglichkeit, eine Änderung der Flächenwidmung zu erreichen, verzichtet worden. Nunmehr sei in der Folge mit Vergleich vom 18. Juli 1979 die Bedingung aufgehoben und neu vereinbart worden, daß unabhängig von der angestrebten Flächenumwidmung ein Zusatzkaufpreis in Höhe von S 4,500.000,-- zu zahlen sei. Somit stehe die Zahlung desselben in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft. Ebenso müsse der Einwand der Beschwerdeführerin, daß die Y-Baugesellschaft m.b.H. als ursprüngliche Vertragspartnerin weder auf den Vergleich vor dem Bezirksgericht Döbling selbst noch auf die Vergleichssumme einen Einfluß habe nehmen können, ins Leere gehen, da es für die Beurteilung eines grunderwerbsteuerlichen Rechtsvorganges nur darauf ankomme, was Gegenleistung im einzelnen Fall sei, und nicht darauf, aus wessen Vermögen die Gegenleistung aufgebracht werde. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 24. Februar 1984 wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland die Berufung als unbegründet ab. Sie begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, daß die Gemeinde Wien, wie sich aus ihrem Ansuchen um Befreiung von der Grunderwerbsteuer wegen Schaffung einer öffentlichen Grünanlage schlüssig ergebe, in keiner Weise beabsichtige, auf den gegenständlichen Grundstücken Arbeiterwohnstätten im Wohnungseigentum zu errichten. Eine Aufgabe des begünstigten Zweckes müsse daher als gegeben angesehen werden. Somit sei gemäß Paragraph 4, Absatz 2, letzter Satz GrEStG nachträglich die Steuerpflicht für die vorangehenden, ursprünglich vorläufig

befreiten Erwerbsvorgänge mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen des Paragraph 4, Absatz 2, zweiter Satz entstanden. Auch könne der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie vermeine, daß die durch den gerichtlichen Vergleich erfolgte Zusatzzahlung keinen Teil der Gegenleistung darstelle. Durch Zusatz-Vertrag zum Kaufvertrag vom 16. Juli 1979 habe die Beschwerdeführerin die Verpflichtung der Veräußerin deren Voreigentümrn gegenüber übernommen, einen Zusatz-Kaufpreis an diese bei einer Flächenumwidmung zu leisten. Jedoch sei bereits im ursprünglichen Zusatz-Vertrag zwischen der Y-Baugesellschaft m.b.H. und den Liegenschaftsverkäufern vereinbart worden, daß der Zusatz-Kaufpreis in Höchstausmaß von S 9,000.000,-- zur Zahlung fällig werde, wenn die Käuferin ihre Bemühungen infolge Verzichtes auf eine Abänderung der Flächenwidmung einstelle und nicht alle Möglichkeiten ausschöpfen sollte, um eine solche Änderung zu erreichen. Das bedeute also, daß der Zusatz-Kaufpreis gar nicht nur von der Bedingung abhängig gewesen sei, sondern laut diesem Vertragspunkt auch ohne Vergleichabschluß auf jeden Fall zum Tragen gekommen wäre. Denn durch Weitergabe an die Gemeinde Wien, die das Grundstück zur Schaffung einer öffentlichen Grünanlage benötigt habe, sei auf eine weitere Ausschöpfung der Möglichkeit, eine Änderung der Flächenwidmung zu erreichen, verzichtet worden. Nunmehr sei in der Folge mit Vergleich vom 18. Juli 1979 die Bedingung aufgehoben und neu vereinbart worden, daß unabhängig von der angestrebten Flächenumwidmung ein Zusatzkaufpreis in Höhe von S 4,500.000,-- zu zahlen sei. Somit stehe die Zahlung desselben in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft. Ebenso müsse der Einwand der Beschwerdeführerin, daß die Y-Baugesellschaft m.b.H. als ursprüngliche Vertragspartnerin weder auf den Vergleich vor dem Bezirksgericht Döbling selbst noch auf die Vergleichssumme einen Einfluß habe nehmen können, ins Leere gehen, da es für die Beurteilung eines grunderwerbsteuerlichen Rechtsvorganges nur darauf ankomme, was Gegenleistung im einzelnen Fall sei, und nicht darauf, aus wessen Vermögen die Gegenleistung aufgebracht werde.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Nach ihrem Vorbringen erachtet sich die Beschwerdeführerin lediglich in ihrem Recht verletzt, daß der Vergleichsbetrag von S 4,500.000,-- in die Bemessungsgrundlage nicht einzubeziehen sei. Sie beantragt, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf (§§ 1053 ff ABGB, § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG) ist nach der Legaldefinition des § 11 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zu ihr gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt; Gegenleistung ist sohin die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, daß er das Grundstück erhält (vgl. hiezu die hg. Erkenntnisse vom 10. Mai 1984, Zlen. 82/16/0121, 0122, vom 27. Juni 1984, Zl. 84/16/0077, und vom 18. Oktober 1984, Zl. 84/16/0162, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Was Gegenleistung ist, wird im § 11 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (Erkenntnisse vom 20. November 1980, Zl. 1651/79, und vom 21. März 1985, Zl. 84/16/0226, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Gemäß Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf (Paragraphen 1053, ff ABGB, Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG) ist nach der Legaldefinition des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, leg. cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zu ihr gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt; Gegenleistung ist sohin die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, daß er das Grundstück erhält vergleiche , hiezu die hg. Erkenntnisse vom 10. Mai 1984, Zlen. 82/16/0121, 0122, vom 27. Juni 1984, Zl. 84/16/0077, und vom 18. Oktober 1984, Zl. 84/16/0162, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Was Gegenleistung ist, wird im

Paragraph 11, GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (Erkenntnisse vom 20. November 1980, Zl. 1651/79, und vom 21. März 1985, Zl. 84/16/0226, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung).

Übernommene Leistungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. 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, die sich also im Vermögen des Verkäufers und zu dessen Gunsten auswirken (Erkenntnisse vom 10. September 1970, Zl. 1109/69, und vom 22. Mai 1980, Zl. 1879/79, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Übernommene Leistungen im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, leg. cit. 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, die sich also im Vermögen des Verkäufers und zu dessen Gunsten auswirken (Erkenntnisse vom 10. September 1970, Zl. 1109/69, und vom 22. Mai 1980, Zl. 1879/79, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung).

Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, d. h., die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten (Erkenntnisse vom 12. Mai 1978, Zl. 1250/77, und vom 15. Dezember 1978, Zl. 2890/78, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, d. h., die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten (Erkenntnisse vom 12. Mai 1978, Zl. 1250/77, und vom 15. Dezember 1978, Zl. 2890/78, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung).

Gemäß § 11 Abs. 2 Z. 1 GrEStG gehören zur Gegenleistung auch Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt. Eine zusätzliche Leistung im Sinne der Gesetzesstelle liegt auch dann vor, wenn wegen eines Kaufvertrages ein Rechtsstreit zwischen Käufer und Verkäufer entsteht und der Käufer zur Bereinigung desselben - etwa im Wege eines Vergleiches - Gemäß Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG gehören zur Gegenleistung auch Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt. Eine zusätzliche Leistung im Sinne der Gesetzesstelle liegt auch dann vor, wenn wegen eines Kaufvertrages ein Rechtsstreit zwischen Käufer und Verkäufer entsteht und der Käufer zur Bereinigung desselben - etwa im Wege eines Vergleiches -

eine besondere Leistung verspricht. Denn auch "nachträglich" zugesagte Leistungen für den Erwerb eines Grundstückes gehören zu den "zusätzlichen" Leistungen (Erkenntnis vom 27. Oktober 1983, Zl. 82/16/0151, und die dort angeführte weitere Rechtsprechung).

Nach dieser Rechtslage ist der vorliegende Fall zu beurteilen. Im "Zusatz-Vertrag" vom Jahre 1976 hatte sich die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. gegenüber den Veräußerern unter gewissen Bedingungen zur Zahlung eines Zusatzkaufpreises von höchstens S 9,000.000,- verpflichtet. Diese Verpflichtung hat die nunmehrige Beschwerdeführerin im "Zusatz-Vertrag" vom 16. Juli 1979 übernommen und sich verpflichtet, die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. im Falle einer Inanspruchnahme durch die Voreigentümer aus dem Titel dieses Zusatz-Vertrages "klag- und schadlos" zu halten. Sie hat damit eine Leistung an Dritte übernommen, die dem Veräußerer (der Y-Baugesellschaft m.b.H.) auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung obliegen wäre. Zur Abgeltung dieser Verpflichtung hat sie sich sodann im Vergleich vom 18. Juli 1979 zur Zahlung eines bestimmten Betrages an jene Dritte verpflichtet.

Wenn die Beschwerdeführerin dagegen zunächst einwendet, die Vergleichssumme sei nicht für die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. bezahlt worden, weil letztere diesbezüglich ja bereits "außer Obligo" gewesen sei, so übersieht sie, daß eine privative (befreiende) Schuldübernahme, durch die der Urschuldner aus der Haftung entlassen wird und der Übernehmer an seine Stelle tritt, gemäß § 1405 ABGB der Einwilligung des Gläubigers bedarf (vgl. Ertl in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch II, 2650). Daß jedoch die seinerzeitigen Veräußerer die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. hinsichtlich des "Zusatz-Vertrages" vom Jahre 1976 aus der Haftung entlassen hätten, wurde im Verfahren nicht behauptet und ist auch sonst nicht hervorgekommen. Wenn die Beschwerdeführerin dagegen zunächst einwendet, die Vergleichssumme sei nicht für die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. bezahlt worden, weil letztere diesbezüglich ja bereits "außer Obligo" gewesen sei, so übersieht sie, daß eine privative (befreiende) Schuldübernahme, durch die der Urschuldner aus der Haftung entlassen wird und der Übernehmer an seine Stelle tritt, gemäß Paragraph 1405, ABGB der Einwilligung des Gläubigers bedarf vergleiche , Ertl in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch römisch zwei, 2650). Daß jedoch die seinerzeitigen Veräußerer die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. hinsichtlich des "Zusatz-Vertrages" vom Jahre 1976 aus der Haftung entlassen hätten, wurde im Verfahren nicht behauptet und ist auch sonst nicht hervorgekommen.

Wenn die Beschwerdeführerin weiters meint, es liege keiner der Fälle des § 11 Abs. 3 GrEStG vor, so ist dies zwar richtig, jedoch irrelevant, weil - wie bereits erwähnt - entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Auffassung die zur Gegenleistung gehörigen Leistungen des Käufers im § 11 GrEStG nicht taxativ aufgezählt sind. Wenn die Beschwerdeführerin weiters meint, es liege keiner der Fälle des Paragraph 11, Absatz 3, GrEStG vor, so ist dies zwar richtig, jedoch irrelevant, weil - wie bereits erwähnt - entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Auffassung die zur Gegenleistung gehörigen Leistungen des Käufers im Paragraph 11, GrEStG nicht taxativ aufgezählt sind.

Vergeblich sucht die Beschwerdeführerin auch einen "unmittelbaren Zusammenhang" zwischen der von ihr den seinerzeitigen Voreigentümern bezahlten Vergleichssumme und ihrem eigenen Grundstückserwerb deshalb in Abrede zu stellen, weil die Y-Baugesellschaft m.b.H. an dem zivilgerichtlichen Verfahren zu 6 C 1914/79 des Bezirksgerichtes Döbling nicht beteiligt gewesen sei. Denn wie sich aus obigen Darlegungen ergibt, hat die Beschwerdeführerin der Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. zugesagt, sie gegenüber Ansprüchen der seinerzeitigen Veräußerer auf Zahlung eines Zusatz-Kaufpreises schad- und klaglos zu halten. Wenn sie nun mit den Voreigentümern unmittelbar eine Vereinbarung über die Bereinigung jener Verpflichtung traf, stand diese Vereinbarung sehr wohl in unmittelbarem Zusammenhang mit ihrem Liegenschaftserwerb.

Es war auch nicht, wie die Beschwerdeführerin meint, erforderlich, daß die Bedingung einer erfolgreichen Umwidmung der Liegenschaften eingetreten war. § 1380 ABGB definiert den Vergleich als einen Neuerungsvertrag, durch welchen streitige oder zweifelhafte Rechte dergestalt bestimmt werden, daß jede Partei sich wechselseitig etwas zu geben, zu tun, oder zu unterlassen verbindet. Genau dies ist im Falle des Vergleiches vom 18. Juli 1979 geschehen. Denn die vergleichsschließenden Parteien haben den Abschluß dieses Vergleiches ausdrücklich damit begründet, es sei nach wie vor völlig ungewiß, ob überhaupt und bejahendenfalls wann eine den vorgenannten Zusatz-Kaufpreis von maximal S 9,000.000,-- auslösende Umwidmung gelinge. Es war auch nicht, wie die Beschwerdeführerin meint, erforderlich, daß die Bedingung einer erfolgreichen Umwidmung der Liegenschaften eingetreten war. Paragraph 1380, ABGB definiert den Vergleich als einen Neuerungsvertrag, durch welchen streitige oder zweifelhafte Rechte dergestalt bestimmt werden, daß jede Partei sich wechselseitig etwas zu geben, zu tun, oder zu unterlassen verbindet. Genau dies ist im Falle des Vergleiches vom 18. Juli 1979 geschehen. Denn die vergleichsschließenden Parteien haben den Abschluß dieses Vergleiches ausdrücklich damit begründet, es sei nach wie vor völlig ungewiß, ob überhaupt und bejahendenfalls wann eine den vorgenannten Zusatz-Kaufpreis von maximal S 9,000.000,-- auslösende Umwidmung gelinge.

Fehl geht auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die bei Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz II, Tz. 5 zu § 11, erwähnten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Oktober 1961, Zlen. 386/61, Slg. Nr. 2505/F, und 387/61. Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof dort ausgesprochen, bei den im § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG genannten Leistungen müsse es sich um solche handeln, die der Käufer dem Verkäufer erbringe; Leistungen, die er nicht dem Verkäufer erbringe, seien nur in den Ausnahmefällen des § 11 Abs. 3 Z. 1 und 2 GrEStG der Gegenleistung hinzuzurechnen. Aus den weiteren Darlegungen des Verwaltungsgerichtshofes in diesem Erkenntnis ergibt sich jedoch, daß er auch damals davon ausgegangen ist, es komme darauf an, ob sich die Leistung im Vermögen des Veräußerers

auswirkt oder nicht. Unter "Leistungen, die er" (der Käufer) "nicht dem Verkäufer erbringt", waren also auch damals nur jene gemeint, die sich nicht im Vermögen des Verkäufers - etwa durch Befreiung von einer ihn treffenden Verpflichtung - auswirken. Fehlt auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die bei Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz römisch zwei, Tz. 5 zu Paragraph 11,, erwähnten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Oktober 1961, Zlen. 386/61, Slg. Nr. 2505/F, und 387/61. Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof dort ausgesprochen, bei den im Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG genannten Leistungen müsse es sich um solche handeln, die der Käufer dem Verkäufer erbringe; Leistungen, die er nicht dem Verkäufer erbringe, seien nur in den Ausnahmefällen des Paragraph 11, Absatz 3, Ziffer eins und 2 GrEStG der Gegenleistung hinzuzurechnen. Aus den weiteren Darlegungen des Verwaltungsgerichtshofes in diesem Erkenntnis ergibt sich jedoch, daß er auch damals davon ausgegangen ist, es komme darauf an, ob sich die Leistung im Vermögen des Veräußerers auswirkt oder nicht. Unter "Leistungen, die er" (der Käufer) "nicht dem Verkäufer erbringt", waren also auch damals nur jene gemeint, die sich nicht im Vermögen des Verkäufers - etwa durch Befreiung von einer ihn treffenden Verpflichtung - auswirken.

Soweit sich die Beschwerdeführerin schließlich auf ihr Vorbringen in der Berufung vom 13. Mai 1982 bezieht, wird auf das hg. Erkenntnis vom 20. September 1968, Slg. Nr. 7406/A, hingewiesen, wonach es die Bestimmungen des § 28 Abs. 1 Z. 4 und 5 VwGG für den Beschwerdeführer nicht zulassen, sich hinsichtlich der Beschwerdepunkte und der Beschwerdegründe ausschließlich auf Anträge und Ausführungen im Verwaltungsverfahren zu berufen. Davon abgesehen sind auch diese Berufungsausführungen nicht geeignet, eine für die Beschwerdeführerin günstigere Entscheidung der Rechtssache herbeizuführen. Daß die im "Zusatz-Vertrag" vom Jahre 1976 vereinbarte Bedingung für die Zahlung des Zusatz-Kaufpreises nicht eingetreten ist, ist - wie bereits erwähnt - ohne Bedeutung, weil der mehrfach erwähnte Vergleich für die Bezahlung des Betrages von S 4,500.000,- einen neuen Rechtsgrund geschaffen hat (vgl. Ertl in Rummel, 2608). Unrichtig ist auch, daß der Vergleich die Rechtssphäre der Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. in keiner Weise berührt habe. Denn durch den Vergleich wurde die bestehende Unsicherheit über die Verpflichtung zur Zahlung eines Zusatz-Kaufpreises beseitigt (Bereinigungswirkung) und es haben die Veräußerer im Vergleich auch ausdrücklich erklärt, daß mit der Zahlung des erwähnten Betrages von S 4,500.000,- alle ihre Ansprüche aus dem seinerzeit mit der Y-Baugesellschaft m.b.H. abgeschlossenen Zusatz-Vertrag vom Jahre 1976 restlos befriedigt sind. Damit wurde auch die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. von ihren diesbezüglichen Verpflichtungen befreit. Das in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. April 1968 Zl. "1263/70" (richtig: 1263/67) enthält entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keine Aussage in der Richtung, daß als Gegenleistung im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nur Leistungen an den Veräußerer zu verstehen sind; es spricht vielmehr für den hier vertretenen Standpunkt, weil es sich auch damals um die nachträgliche Übernahme einer den Veräußerer treffende Schuld an einen Dritten handelte. Soweit sich die Beschwerdeführerin schließlich auf ihr Vorbringen in der Berufung vom 13. Mai 1982 bezieht, wird auf das hg. Erkenntnis vom 20. September 1968, Slg. Nr. 7406/A, hingewiesen, wonach es die Bestimmungen des Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4 und 5 VwGG für den Beschwerdeführer nicht zulassen, sich hinsichtlich der Beschwerdepunkte und der Beschwerdegründe ausschließlich auf Anträge und Ausführungen im Verwaltungsverfahren zu berufen. Davon abgesehen sind auch diese Berufungsausführungen nicht geeignet, eine für die Beschwerdeführerin günstigere Entscheidung der Rechtssache herbeizuführen. Daß die im "Zusatz-Vertrag" vom Jahre 1976 vereinbarte Bedingung für die Zahlung des Zusatz-Kaufpreises nicht eingetreten ist, ist - wie bereits erwähnt - ohne Bedeutung, weil der mehrfach erwähnte Vergleich für die Bezahlung des Betrages von S 4,500.000,- einen neuen Rechtsgrund geschaffen hat (vgl. Ertl in Rummel, 2608). Unrichtig ist auch, daß der Vergleich die Rechtssphäre der Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. in keiner Weise berührt habe. Denn durch den Vergleich wurde die bestehende Unsicherheit über die Verpflichtung zur Zahlung eines Zusatz-Kaufpreises beseitigt (Bereinigungswirkung) und es haben die Veräußerer im Vergleich auch ausdrücklich erklärt, daß mit der Zahlung des erwähnten Betrages von S 4,500.000,- alle ihre Ansprüche aus dem seinerzeit mit der Y-Baugesellschaft m.b.H. abgeschlossenen Zusatz-Vertrag vom Jahre 1976 restlos befriedigt sind. Damit wurde auch die Y-Wohnbaugesellschaft m.b.H. von ihren diesbezüglichen Verpflichtungen befreit. Das in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. April 1968 Zl. "1263/70" (richtig: 1263/67) enthält entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keine Aussage in der Richtung, daß als Gegenleistung im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nur Leistungen an den Veräußerer zu verstehen sind; es spricht vielmehr für den hier vertretenen Standpunkt, weil es sich auch damals um die nachträgliche Übernahme einer den Veräußerer treffende Schuld an einen Dritten handelte.

Die behauptete Rechtswidrigkeit des Inhaltes haftet dem angefochtenen Bescheid daher nicht an. Aber auch die unter dem Beschwerdegrund einer Verletzung von Verfahrensvorschriften gerügte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor. Eine solche wäre nur dann gegeben, wenn die Behörde Tatsachenfeststellungen getroffen hätte, die unmittelbar mit dem Akteninhalt in Widerspruch stünden. Die von der Beschwerdeführerin gerügte Wendung im angefochtenen Bescheid, durch den erwähnten Vergleich sei die seinerzeit vereinbarte Bedingung für die Zahlung des Zusatz-Kaufpreises aufgehoben und eine neue Vereinbarung getroffen worden, stellt jedoch lediglich eine Rechtsausführung dar; gemeint ist, daß - wie gleichfalls bereits ausgeführt - dem Vergleich hinsichtlich des strittigen oder zweifelhaften Rechtes Bereinigungswirkung zukommt und er diesbezüglich einen neuen Rechtsgrund schafft.

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

Der Kostenzuspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243, insbesondere auf deren Art. III Abs. 2. Der Kostenzuspruch gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt , Nr. 243, insbesondere auf deren Artikel römisch drei, Absatz 2,

Hinsichtlich der oben zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes, die nicht in der Amtlichen Sammlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse veröffentlicht sind, wird an Art. 14 Abs. 4 seiner Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, erinnert. Hinsichtlich der oben zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes, die nicht in der Amtlichen Sammlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse veröffentlicht sind, wird an Artikel 14, Absatz 4, seiner Geschäftsordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, erinnert.

Wien, am 21. November 1985

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1985:1984160093.X00

Im RIS seit

21.11.1985

Zuletzt aktualisiert am

11.11.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at