

TE Vwgh Erkenntnis 1985/2/21 84/16/0019

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.1985

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 litb;

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 Kommissär Dr. Schöller, über die Beschwerde des Dipl.-Ing. HW in W, vertreten durch Dr. Erich Proksch, Rechtsanwalt in Wien III, Untere Viaduktgasse 55/11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 9. Mai 1983, GZ. GA 11 - 1326/3/82, 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 Kommissär Dr. Schöller, über die Beschwerde des Dipl.-Ing. HW in W, vertreten durch Dr. Erich Proksch, Rechtsanwalt in Wien römisch drei, Untere Viaduktgasse 55/11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 9. Mai 1983, GZ. GA 11 - 1326/3/82, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

1. Der Antrag des Beschwerdeführers, den erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben, wird zurückgewiesen.
2. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien setzte mit Bescheid vom 18. Oktober 1978 gegenüber dem Beschwerdeführer für einen nachstehend näher dargestellten Erwerbsvorgang ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 419.998,-- - 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 33.600,-- fest.

Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene - mit Berufungsvorentscheidung des genannten Finanzamtes vom 12. September 1980 schließlich als rechtzeitig erkannte - Berufung wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland mit Bescheid vom 9. Mai 1983 als unbegründet ab und änderte den

erstinstanzlichen Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO wie folgt ab: Die dagegen vom Beschwerdeführer erhobene - mit Berufungsvorentscheidung des genannten Finanzamtes vom 12. September 1980 schließlich als rechtzeitig erkannte - Berufung wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland mit Bescheid vom 9. Mai 1983 als unbegründet ab und änderte den erstinstanzlichen Bescheid gemäß Paragraph 289, Absatz 2, BAO wie folgt ab:

"von S 636 477,90 8 % Grest = S 50 918,--"

Dies im wesentlichen mit nachstehender Begründung:

Die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG komme hier nicht in Betracht, weil eine Eigentumswohnung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein Eigenheim sei. Die Voraussetzungen einer anderen Befreiung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 - 3 GrEStG lägen nicht vor, weil der Beschwerdeführer eine fertige Eigentumswohnung von einem privaten Bauherrn erworben habe. Die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, GrEStG komme hier nicht in Betracht, weil eine Eigentumswohnung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein Eigenheim sei. Die Voraussetzungen einer anderen Befreiung im Sinne des Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer eins, - 3 GrEStG lägen nicht vor, weil der Beschwerdeführer eine fertige Eigentumswohnung von einem privaten Bauherrn erworben habe.

Der Beschwerdeführer habe mit Mietvertrag vom 16. Juli 1964 die damals neu errichtete Wohnung top. Nr. 14 in dem Hause in Wien X., G-gasse 15, gemietet. Unter Punkt XI. "Zusätzliche Vereinbarungen" heiße es in diesem Vertrag: "1.) Das diesem Vertrag zugrundeliegende Wohnungsanbot wurde vom Mieter am 16. Juli 1964 verbindlich angenommen. 2.) Der Mieter ist berechtigt, unter den gesondert festgelegten finanziellen Bedingungen jederzeit die Miete zu beenden und an dem gegenständlichen Objekt Wohnungseigentum zu erwerben, worüber sodann ein gesonderter Vertrag zu errichten sein wird." Der Beschwerdeführer habe mit Mietvertrag vom 16. Juli 1964 die damals neu errichtete Wohnung top. Nr. 14 in dem Hause in Wien römisch zeh., G-gasse 15, gemietet. Unter Punkt römisch elf. "Zusätzliche Vereinbarungen" heiße es in diesem Vertrag: "1.) Das diesem Vertrag zugrundeliegende Wohnungsanbot wurde vom Mieter am 16. Juli 1964 verbindlich angenommen. 2.) Der Mieter ist berechtigt, unter den gesondert festgelegten finanziellen Bedingungen jederzeit die Miete zu beenden und an dem gegenständlichen Objekt Wohnungseigentum zu erwerben, worüber sodann ein gesonderter Vertrag zu errichten sein wird."

Korrespondierend hiez zu werde unter Punkt III. "Mietzins" vereinbart, daß sich dieser u.a. zusammensetze aus: 1.) einem auf Vertragsdauer festen Grundbetrag von S 2.050,-- monatlich, wovon zwei Drittel als realwertgesichert zu gelten haben. Von diesem Grundbetrag wird ein 60%iger Anteil gutgeschrieben und zur Anrechnung auf den Kaufschilling gebracht, sobald die Umwandlung der Miete in Wohnungseigentum erfolgt." Unter Punkt XI. 4.) heiße es ergänzend: "Der im monatlichen Grundbetrag enthaltene 50%ige Kaufschillinganteil wird dem Mieter als Anzahlung gutgeschrieben und auch dann rückerstattet, wenn nach Beendigung der Miete kein Erwerb des Miet- und Wohnungseigentums erfolgt," laut Punkt XI. Korrespondierend hiez zu werde unter Punkt römisch drei. "Mietzins" vereinbart, daß sich dieser u.a. zusammensetze aus: 1.) einem auf Vertragsdauer festen Grundbetrag von S 2.050,-- monatlich, wovon zwei Drittel als realwertgesichert zu gelten haben. Von diesem Grundbetrag wird ein 60%iger Anteil gutgeschrieben und zur Anrechnung auf den Kaufschilling gebracht, sobald die Umwandlung der Miete in Wohnungseigentum erfolgt." Unter Punkt römisch elf. 4.) heiße es ergänzend: "Der im monatlichen Grundbetrag enthaltene 50%ige Kaufschillinganteil wird dem Mieter als Anzahlung gutgeschrieben und auch dann rückerstattet, wenn nach Beendigung der Miete kein Erwerb des Miet- und Wohnungseigentums erfolgt," laut Punkt römisch elf.

3.) würden nur 40 % des Grundbetrages für die Bemessung der Mietvertragsgebühr deklariert. Neben diesem Mietvertrag habe der Beschwerdeführer am 16. Juli 1964 das im Mietvertrag erwähnte "Wohnungsanbot" unterfertigt. Darin seien u.a. für die gegenständliche Wohnung lt. Mietvertrag zu zahlende monatliche Grundbetrag, eine Mietzinskaution bzw. Anzahlung für Wohnungseigentümer von S 24.600,-- und die Gebühren der Hausverwaltung ausgewiesen. In dem Anbot werde sodann auf den Mietvertrag und "eingehende schriftliche Erläuterungen" zu diesem Anbot verwiesen. Hiebei handle es sich um ein vom Beschwerdeführer an den jetzigen Verkäufer und damaligen Vermieter gerichtetes Schreiben (ebenfalls vom 16. Juli 1964), in dem es u.a. heiße, daß der Abschluß des Mietvertrages in der Absicht erfolge, am Bestandsobjekt Wohnungseigentum zu erwerben. Über Wunsch des Mieters könne zur diesbezüglichen Sicherung ein Vorkaufsrecht grundbücherlich eingetragen werden. Es würden sodann die schon im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen über die Kaufpreisanzahlungen und deren Rückzahlbarkeit bei Beendigung der Miete ohne Wohnungseigentumsbegründung wiederholt. Ergänzend dazu werde festgestellt, daß bei

termingemäßer und vollständiger Entrichtung dieser Anzahlungen nach dreißig Jahren der Kaufschilling voll berichtigt erscheine. Der Inhalt dieses Vertragswerkes zeige, daß mit dieser Vereinbarung dem Beschwerdeführer zwar ein einseitiges Gestaltungsrecht eingeräumt worden, jedoch noch kein Kaufvertrag als solcher zustande gekommen sei. Bei dieser Sachlage sei der 60%ige Kaufschillinganteil sowie die Anzahlung von S 24.600,-- der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zuzurechnen, da der Beschwerdeführer diese Beträge unzweifelhaft für den Erwerb der Eigentumswohnung aufgewendet habe. Im nunmehr (am 12./29. August 1977 hinsichtlich des Mindestanteiles - 68/1000 der gegenständlichen Liegenschaft - samt der bisher gemieteten Wohnung) geschlossenen Kaufvertrag sei hievon zwar nicht die Rede, im Hinblick auf Punkt XIII. des Kaufvertrages jedoch davon auszugehen, daß dieser "angesparte" Betrag dem ehemaligen Vermieter und jetzigen Verkäufer vereinbarungsgemäß als Kaufpreisteil verbleibe. Punkt XIII. des Kaufvertrages stelle einvernehmlich fest, daß aus dem Mietvertrag vom 16. Juli 1964 wechselseitig keine wie immer gearteten Ansprüche bestünden, daher vom Vermieter weder der angesparte Kaufpreisteil noch die vom Beschwerdeführer bezahlte Kautions herausgegeben werden müsse. Wenn der Beschwerdeführer diese Bestimmung in anderer Richtung verstanden wissen wolle, könne dem nicht gefolgt werden, da die Generalklausel nicht bewirken könne, daß die auf den Kaufpreis angezahlten Beträge nunmehr rückwirkend nur als reine Mietzinszahlungen zu gelten hätten.3.) würden nur 40 % des Grundbetrages für die Bemessung der Mietvertragsgebühr deklariert. Neben diesem Mietvertrag habe der Beschwerdeführer am 16. Juli 1964 das im Mietvertrag erwähnte "Wohnungsanbot" unterfertigt. Darin seien u.a. für die gegenständliche Wohnung lt. Mietvertrag zu zahlende monatliche Grundbetrag, eine Mietzinskautions bzw. Anzahlung für Wohnungseigentümer von S 24.600,-- und die Gebühren der Hausverwaltung ausgewiesen. In dem Anbot werde sodann auf den Mietvertrag und "eingehende schriftliche Erläuterungen" zu diesem Anbot verwiesen. Hierbei handle es sich um ein vom Beschwerdeführer an den jetzigen Verkäufer und damaligen Vermieter gerichtetes Schreiben (ebenfalls vom 16. Juli 1964), in dem es u.a. heiße, daß der Abschluß des Mietvertrages in der Absicht erfolge, am Bestandsobjekt Wohnungseigentum zu erwerben. Über Wunsch des Mieters könne zur diesbezüglichen Sicherung ein Vorkaufsrecht grundbücherlich eingetragen werden. Es würden sodann die schon im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen über die Kaufpreisanzahlungen und deren Rückzahlbarkeit bei Beendigung der Miete ohne Wohnungseigentumsbegründung wiederholt. Ergänzend dazu werde festgestellt, daß bei termingemäßer und vollständiger Entrichtung dieser Anzahlungen nach dreißig Jahren der Kaufschilling voll berichtigt erscheine. Der Inhalt dieses Vertragswerkes zeige, daß mit dieser Vereinbarung dem Beschwerdeführer zwar ein einseitiges Gestaltungsrecht eingeräumt worden, jedoch noch kein Kaufvertrag als solcher zustande gekommen sei. Bei dieser Sachlage sei der 60%ige Kaufschillinganteil sowie die Anzahlung von S 24.600,-- der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zuzurechnen, da der Beschwerdeführer diese Beträge unzweifelhaft für den Erwerb der Eigentumswohnung aufgewendet habe. Im nunmehr (am 12./29. August 1977 hinsichtlich des Mindestanteiles - 68/1000 der gegenständlichen Liegenschaft - samt der bisher gemieteten Wohnung) geschlossenen Kaufvertrag sei hievon zwar nicht die Rede, im Hinblick auf Punkt römisch dreizehn. des Kaufvertrages jedoch davon auszugehen, daß dieser "angesparte" Betrag dem ehemaligen Vermieter und jetzigen Verkäufer vereinbarungsgemäß als Kaufpreisteil verbleibe. Punkt römisch dreizehn. des Kaufvertrages stelle einvernehmlich fest, daß aus dem Mietvertrag vom 16. Juli 1964 wechselseitig keine wie immer gearteten Ansprüche bestünden, daher vom Vermieter weder der angesparte Kaufpreisteil noch die vom Beschwerdeführer bezahlte Kautions herausgegeben werden müsse. Wenn der Beschwerdeführer diese Bestimmung in anderer Richtung verstanden wissen wolle, könne dem nicht gefolgt werden, da die Generalklausel nicht bewirken könne, daß die auf den Kaufpreis angezahlten Beträge nunmehr rückwirkend nur als reine Mietzinszahlungen zu gelten hätten.

Die Bemessungsgrundlage errechne sich wie folgt:

a) Angesparte Kaufpreisanzahlungen in

unwidersprochener Höhe lt. Vorhalt vom 9. Februar 1983 S 191.880,-- + Kautions

S 24.600,--

= S 216.480,--

b) Übernommenes Darlehen lt. Kaufvertrag

S 400.000,--

c) Zinsenvergütung

S 19.997,90

zusammen

S 636.477,90.

Im Kaufvertrag selbst (Punkt II.) sei als Kaufpreis nämlich ein Betrag von S 400.000,-- vereinbart worden. Dieser sei (nach Punkt III.) in der Weise zu entrichten gewesen, daß der Beschwerdeführer einen Teil der auf der Liegenschaft sichergestellten Hypothekarforderung der S in Höhe dieses Kaufpreises zur Allein- und Selbstzahlung übernehme. Als Tag des Überganges von Gefahr, Zufall, Nutzungen- und Lasten sei der Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbart worden. Unbeschadet dessen habe sich der Beschwerdeführer jedoch verpflichtet (Punkt III. Abs. 2 dieses Kaufvertrages), 27,65 % der Zinsen der Hypothekarforderung, die vom Verkäufer für die Zeit vom 20. Februar bis 20. August 1977 mit S 72.325,-- entrichtet worden seien, das seien S 19.997,90, außer dem Kaufpreis zu entrichten. Im Kaufvertrag selbst (Punkt römisch zwei.) sei als Kaufpreis nämlich ein Betrag von S 400.000,-- vereinbart worden. Dieser sei (nach Punkt römisch drei.) in der Weise zu entrichten gewesen, daß der Beschwerdeführer einen Teil der auf der Liegenschaft sichergestellten Hypothekarforderung der S in Höhe dieses Kaufpreises zur Allein- und Selbstzahlung übernehme. Als Tag des Überganges von Gefahr, Zufall, Nutzungen- und Lasten sei der Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages vereinbart worden. Unbeschadet dessen habe sich der Beschwerdeführer jedoch verpflichtet (Punkt römisch drei. Absatz 2, dieses Kaufvertrages), 27,65 % der Zinsen der Hypothekarforderung, die vom Verkäufer für die Zeit vom 20. Februar bis 20. August 1977 mit S 72.325,-- entrichtet worden seien, das seien S 19.997,90, außer dem Kaufpreis zu entrichten.

Die Behandlung der wegen Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums und Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz erhobenen Beschwerde des Beschwerdeführers hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 25. November 1983, B 414/83, abgelehnt und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und dessen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. In dieser wird die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst beschlossen, den Antrag des Beschwerdeführers, auch den erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben, zurückzuweisen, weil sich eine Bescheidbeschwerde gemäß Art. 131 Abs. 1 Z. 1 B-VG immer nur gegen einen letztinstanzlichen Bescheid richtet und (wenn überhaupt) nur dieser gemäß § 42 Abs. 2 VwGG aufzuheben ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat zunächst beschlossen, den Antrag des Beschwerdeführers, auch den erstinstanzlichen Bescheid aufzuheben, zurückzuweisen, weil sich eine Bescheidbeschwerde gemäß Artikel 131, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG immer nur gegen einen letztinstanzlichen Bescheid richtet und (wenn überhaupt) nur dieser gemäß Paragraph 42, Absatz 2, VwGG aufzuheben ist.

Im übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Aus den Beschwerdegründen ergibt sich die Behauptung des Beschwerdeführers, er sei durch den angefochtenen Bescheid 1.) in seinem Recht auf besondere Ausnahme des gegenständlichen Erwerbsvorganges von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a) oder b) GrEStG, in eventu 2.) in seinem Recht, für diesen Erwerbsvorgang GrEStG nur auf Grund einer Bemessungsgrundlage von S 400.000,-- bezahlen zu müssen, verletzt. Aus den Beschwerdegründen ergibt sich die Behauptung des Beschwerdeführers, er sei durch den angefochtenen Bescheid 1.) in seinem Recht auf besondere Ausnahme des gegenständlichen Erwerbsvorganges von der Besteuerung nach Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a,) oder b) GrEStG, in eventu 2.) in seinem Recht, für diesen Erwerbsvorgang GrEStG nur auf Grund einer Bemessungsgrundlage von S 400.000,-- bezahlen zu müssen, verletzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a) GrEStG ist beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten von der Besteuerung ausgenommen. Dieser Befreiungstatbestand kommt im vorliegenden Fall schon deshalb nicht zur Anwendung, weil der Beschwerdeführer eine bereits geschaffene Wohnung (gemietet und in der Folge) gekauft hatte. Der Beschwerdeführer, der sich nicht gegen die von der belangten Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides - keineswegs aktenwidrig - getroffene Feststellung wendet, wonach er eine fertige Eigentumswohnung von einem privaten Bauherrn erworben habe, kann aber auch nicht mit Erfolg die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b) GrEStG geltend machen. Nach dieser Bestimmung ist beim Arbeiterwohnstättenbau nämlich der erste Erwerb einer Arbeiterwohnstätte durch eine Person,

die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt, von der Besteuerung ausgenommen. Die belangte Behörde wies aber zutreffend darauf hin, daß eine Eigentumswohnung kein Eigenheim im Sinne dieser Gesetzesstelle ist. Diese Rechtsfrage ist im Sinne des § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG durch die bisherige Rechtsprechung klargestellt (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Oktober 1976, ZI. 1715/75, Slg. Nr. 5030/F, und vom 11. Februar 1982, ZI. 81/16/0008, Slg. Nr. 5655/F, Seite 60 Abs. 2). Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a,) GrEStG ist beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten von der Besteuerung ausgenommen. Dieser Befreiungstatbestand kommt im vorliegenden Fall schon deshalb nicht zur Anwendung, weil der Beschwerdeführer eine bereits geschaffene Wohnung (gemietet und in der Folge) gekauft hatte. Der Beschwerdeführer, der sich nicht gegen die von der belangten Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides - keineswegs aktenwidrig - getroffene Feststellung wendet, wonach er eine fertige Eigentumswohnung von einem privaten Bauherrn erworben habe, kann aber auch nicht mit Erfolg die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b,) GrEStG geltend machen. Nach dieser Bestimmung ist beim Arbeiterwohnstättenbau nämlich der erste Erwerb einer Arbeiterwohnstätte durch eine Person, die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt, von der Besteuerung ausgenommen. Die belangte Behörde wies aber zutreffend darauf hin, daß eine Eigentumswohnung kein Eigenheim im Sinne dieser Gesetzesstelle ist. Diese Rechtsfrage ist im Sinne des Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG durch die bisherige Rechtsprechung klargestellt (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Oktober 1976, ZI. 1715/75, Slg. Nr. 5030/F, und vom 11. Februar 1982, ZI. 81/16/0008, Slg. Nr. 5655/F, Seite 60 Absatz 2.).

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 GrEStG die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. 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, GrEStG die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat.

Gegenleistung im Sinne dieser Bestimmung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, daß er das Grundstück erhält, also jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; es ist alles, was der Käufer einsetzen muß, um das Grundstück zu erhalten. Zur Gegenleistung gehört also jene Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist nicht, was die Vertragschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. November 1984, ZI. 83/16/0162, und vom 27. Juni 1984, ZI. 84/16/0077, sowie die im letztgenannten Erkenntnis enthaltene Zusammenstellung der bisherigen Rechtsprechung). Zu den sonstigen Leistungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG gehören aber auch alle Leistungen, die der Käufer für den Verkäufer an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können, und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Juni 1969, ZI. 1247/68, Slg. Nr. 3929/F, und Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Stand nach dem 12. Nachtrag - Juli 1984, Tz 102 zu § 11 GrEStG). Zur Gegenleistung gehört also jene Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist nicht, was die Vertragschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. November 1984, ZI. 83/16/0162, und vom 27. Juni 1984, ZI. 84/16/0077, sowie die im letztgenannten Erkenntnis enthaltene Zusammenstellung der bisherigen Rechtsprechung). Zu den sonstigen Leistungen im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG gehören aber auch alle Leistungen, die der Käufer für den Verkäufer an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können, und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (siehe z.B. das

Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Juni 1969, Zl. 1247/68, Slg. Nr. 3929/F, und Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Stand nach dem 12. Nachtrag - Juli 1984, Tz 102 zu Paragraph 11, GrEStG).

Ganz abgesehen davon, daß der vom Beschwerdeführer gegen den Vermieter bzw. späteren Verkäufer der gegenständlichen Wohnung zu AZ 21 Cg 208/71 (zuletzt 20 Cg 80/76) des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien wegen Feststellung anhängig gemachte Rechtsstreit auch nach der Vorhaltsbeantwortung vom 25. November 1982 durch Vereinbarung des ewigen Ruhens beendet worden war und die von der belangten Behörde aufgeworfenen Fragen in diesem Zivilprozeß nicht hätten geklärt werden können (in der Beschwerde wird - auch im Gegensatz zu deren Ergänzung - allerdings u.a. wörtlich ausgeführt: "Der Prozeß stellte jedoch eindeutig klar, daß bereits seit 1964 der Verkäufer an den Verkauf der Miteigentumsanteile gebunden war."), vermag der Verwaltungsgerichtshof keine Rechtswidrigkeit darin zu erblicken, wenn die belangte Behörde sämtliche zwischen dem Beschwerdeführer und dem Vermieter bzw. Verkäufer abgeschlossenen Verträge selbständig auslegte. Weder die Aussage des Beschwerdeführers als Partei noch die Aussage des Zeugen AE in dem zitierten Zivilprozeß enthalten dem Text der am 16. Juli 1964 zwischen dem Beschwerdeführer und dem Vermieter abgeschlossenen Vereinbarungen entgegenstehende Anhaltspunkte. Im übrigen wird in der Beschwerde unter anderem ausdrücklich ausgeführt: "Wie die Behörde selbst richtig erkennt, wurde bereits im Jahre 1964 Willenseinigung über den Kaufgegenstand erzielt." Das Vorbringen in der Ergänzung der Beschwerde, wonach eine Entscheidung in dem zitierten Zivilprozeß insbesondere deswegen nicht erfolgt sei, weil (AE) der seinerzeitige bevollmächtigte Vertreter (des Vermieters bzw. Verkäufers) "nach den Behauptungen des Verkäufers" zu dem Vertrag im Jahre 1964 nicht berechtigt gewesen wäre, kann im Zusammenhang nur so verstanden werden, daß der Beschwerdeführer selbst immer von der Gültigkeit der im Jahre 1964 mit dem Vermieter bzw. Verkäufer abgeschlossenen Vereinbarungen ausging, zumal eine gegenteilige Annahme mit der Klägerrolle des Beschwerdeführers in dem zitierten Zivilprozeß in Widerspruch stünde. Somit konnte auch die belangte Behörde ihren Erwägungen den Inhalt der im Jahre 1964 zwischen dem Beschwerdeführer und dem Vermieter bzw. Verkäufer geschlossenen Vereinbarungen zugrundelegen. Reine Urkundenauslegung ist eine Frage der rechtlichen Beurteilung.

Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, daß der Mietvertrag vom 16. Juli 1964 noch keinen Erwerbsvorgang nach dem GrEStG darstellte. Zutreffend verwendet er in der Beschwerde hinsichtlich dieses Vertrages den Begriff Leasing (siehe z. B. Stoll, Leasing², Wien 1977, insbesondere Seite 105 - 119 - Immobilien - Leasing). Dem Beschwerdeführer war am 16. Juli 1964 eine Option für die gegenständliche Eigentumswohnung eingeräumt worden. Durch den Optionsvertrag räumt nämlich ein Vertragsteil dem anderen (dem Optanten) ein Gestaltungsrecht ein. Der Optant kann durch eine einseitige Gestaltungserklärung den anderen Teil verbinden, eine im Optionsvertrag bereits vorgesehene Leistung zu erbringen. Bis zu diesem Zeitpunkt, nämlich bis zur Abgabe der Gestaltungserklärung, besteht aber für denjenigen, der die Option eingeräumt hat, eine Leistungsverpflichtung noch nicht (siehe z.B. das bereits oben zitierte Erkenntnis vom 22. November 1984, Zl. 83/16/0162, und die dort hinsichtlich des Begriffes Option zitierte Rechtsprechung und Literatur). Es erscheint verständlich, daß der Beschwerdeführer den Rechtsstreit beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien einvernehmlich beendete, jedoch vermag dies nichts an der Tatsache zu ändern, daß die belangte Behörde rechtsrichtig den vom Beschwerdeführer schließlich durch prozessuale Ausübung seines Gestaltungsrechtes gegebenen Anspruch auf Übereignung in einem unmittelbaren tatsächlichen und wirtschaftlichen ("inneren") Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 12./29. August 1977 stehend beurteilte, und zwar als Gesamtheit und nicht bloß als Fall einer Novation (§§ 1376 ff ABGB). Somit erweist sich die Einbeziehung der vom Beschwerdeführer geleisteten Anzahlungen (Kaufschillinganteil) samt Mietzinskaution in die Bemessungsgrundlage nicht rechtswidrig, zumal Punkt XIII. des Kaufvertrages im Zusammenhang nur als ein zum Erwerb des Grundstückes notwendiger Einsatz der diesbezüglichen - der Höhe nach dem Beschwerdeführer nicht bekämpften - Beträge verstanden werden. Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, daß der Mietvertrag vom 16. Juli 1964 noch keinen Erwerbsvorgang nach dem GrEStG darstellte. Zutreffend verwendet er in der Beschwerde hinsichtlich dieses Vertrages den Begriff Leasing (siehe z. B. Stoll, Leasing², Wien 1977, insbesondere Seite 105 - 119 - Immobilien - Leasing). Dem Beschwerdeführer war am 16. Juli 1964 eine Option für die gegenständliche Eigentumswohnung eingeräumt worden. Durch den Optionsvertrag räumt nämlich ein Vertragsteil dem anderen (dem Optanten) ein Gestaltungsrecht ein. Der Optant kann durch eine einseitige Gestaltungserklärung den anderen Teil verbinden, eine im Optionsvertrag bereits vorgesehene Leistung zu erbringen. Bis zu diesem Zeitpunkt, nämlich bis zur Abgabe der Gestaltungserklärung, besteht aber für denjenigen, der die Option eingeräumt hat, eine Leistungsverpflichtung noch nicht (siehe z.B. das bereits oben zitierte Erkenntnis vom 22. November 1984,

Zl. 83/16/0162, und die dort hinsichtlich des Begriffes Option zitierte Rechtsprechung und Literatur). Es erscheint verständlich, daß der Beschwerdeführer den Rechtsstreit beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien einvernehmlich beendete, jedoch vermag dies nichts an der Tatsache zu ändern, daß die belangte Behörde rechtsrichtig den vom Beschwerdeführer schließlich durch prozessuale Ausübung seines Gestaltungsrechtes gegebenen Anspruch auf Übereignung in einem unmittelbaren tatsächlichen und wirtschaftlichen ("inneren") Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 12./29. August 1977 stehend beurteilte, und zwar als Gesamtheit und nicht bloß als Fall einer Novation (Paragraphen 1376, ff ABGB). Somit erweist sich die Einbeziehung der vom Beschwerdeführer geleisteten Anzahlungen (Kaufschillinganteil) samt Mietzinskaution in die Bemessungsgrundlage nicht rechtswidrig, zumal Punkt römisch dreizehn. des Kaufvertrages im Zusammenhang nur als ein zum Erwerb des Grundstückes notwendiger Einsatz der diesbezüglichen - der Höhe nach dem Beschwerdeführer nicht bekämpften - Beträge verstanden werden.

Schließlich vermag der Verwaltungsgerichtshof in dem vom Beschwerdeführer dem Verkäufer geleisteten Ersatz der von diesem an die S überwiesenen, für das letzte Halbjahr vor Errichtung des Kaufvertrages (sowie dem vereinbarten Zeitpunkt der Übernahme und Übergabe des Kaufgegenstandes) fällig gewesenenen - auf den vom Beschwerdeführer als Kaufpreis (Gegenleistung) anerkannten, als Alleinhaftender übernommenen Teil des Hypothekarkredites entfallenden - Zinsen in Übereinstimmung mit der belangten Behörde nichts anderes als eine sonstige Leistung im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrESTG zu erblicken. Dabei ist es nicht von rechtlicher Relevanz, ob das in Einklang mit Punkt IV. Abs. 2 des Kaufvertrages stehende Vorbringen in der Beschwerde (Überweisung durch den Verkäufer an das Kreditinstitut) oder in der Berufung vom 21. November 1978 (Zahlung nicht an den Verkäufer sondern an das Kreditinstitut) richtig ist. Selbst wenn die S "mit 20. 2. 1977" zur Kenntnis genommen hätte, daß für den Teilbetrag von S 400.000,-- der Beschwerdeführer die Spesen zu tragen gehabt hätte, bestünde immer noch der oben dargelegte unmittelbare tatsächliche und wirtschaftliche ("innere") Zusammenhang dieser Regelung mit dem Kaufvertrag vom 12./29. August 1977. Schließlich vermag der Verwaltungsgerichtshof in dem vom Beschwerdeführer dem Verkäufer geleisteten Ersatz der von diesem an die S überwiesenen, für das letzte Halbjahr vor Errichtung des Kaufvertrages (sowie dem vereinbarten Zeitpunkt der Übernahme und Übergabe des Kaufgegenstandes) fällig gewesenenen - auf den vom Beschwerdeführer als Kaufpreis (Gegenleistung) anerkannten, als Alleinhaftender übernommenen Teil des Hypothekarkredites entfallenden - Zinsen in Übereinstimmung mit der belangten Behörde nichts anderes als eine sonstige Leistung im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrESTG zu erblicken. Dabei ist es nicht von rechtlicher Relevanz, ob das in Einklang mit Punkt römisch vier. Absatz 2, des Kaufvertrages stehende Vorbringen in der Beschwerde (Überweisung durch den Verkäufer an das Kreditinstitut) oder in der Berufung vom 21. November 1978 (Zahlung nicht an den Verkäufer sondern an das Kreditinstitut) richtig ist. Selbst wenn die S "mit 20. 2. 1977" zur Kenntnis genommen hätte, daß für den Teilbetrag von S 400.000,-- der Beschwerdeführer die Spesen zu tragen gehabt hätte, bestünde immer noch der oben dargelegte unmittelbare tatsächliche und wirtschaftliche ("innere") Zusammenhang dieser Regelung mit dem Kaufvertrag vom 12./29. August 1977.

Aus allen dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen ist. Aus allen dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof konnte ungeachtet des Antrages des Beschwerdeführers von einer Verhandlung absehen, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsgerichtshofes erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt (§ 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG). Der Verwaltungsgerichtshof konnte ungeachtet des Antrages des Beschwerdeführers von einer Verhandlung absehen, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsgerichtshofes erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt (Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG).

Die Entscheidung über den Anspruch auf Ersatz des Aufwandes gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 221/1981. Die Entscheidung über den Anspruch auf Ersatz des Aufwandes gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,.

Wien, am 21. Februar 1985

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1985:1984160019.X00

Im RIS seit

21.02.1985

Zuletzt aktualisiert am

02.06.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at