

TE Vwgh Erkenntnis 1984/6/27 84/16/0077

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.1984

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §10 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §11 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Närr und Mag. Meinel als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Müller, über die Beschwerde des GS in B, vertreten durch Dr. Franz Bernhard, Rechtsanwalt in Bregenz, Deuringstraße 9, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg vom 2. Februar 1984, Zl. 224-4/1984, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

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

Nach der Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens hatte der Beschwerdeführer auf Grund des notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 25. August 1983 von seinem Vater 1585/4614- Anteile an der Liegenschaft EZ. 265 der KG. X, bestehend aus Bp. 328/3 Bauareal, Wohnhaus A-straße 10 - B-straße 2 und Hofraum, im Ausmaß von 1.106 m2 erworben. Nach der Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens hatte der Beschwerdeführer auf Grund des notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 25. August 1983 von seinem Vater 1585/4614- Anteile an der Liegenschaft EZ. 265 der KG. römisch zehn, bestehend aus Bp. 328/3 Bauareal, Wohnhaus A-straße 10 - B-straße 2 und Hofraum, im Ausmaß von 1.106 m2 erworben.

Der § 3 dieses Kaufvertrages lautet wie folgt: Der Paragraph 3, dieses Kaufvertrages lautet wie folgt:

§ 3 Paragraph 3

Kaufpreis

1.) Der Kaufpreis beträgt 2.000.000,-- (zwei Millionen Schilling).

2.) Für diesen Kaufpreis wird eine Gesamtverzinsung von

S 500.000,-- (fünfhunderttausend Schilling) im Hinblick auf die 10- jährige Tilgungsdauer vereinbart.

3.)

Der Käufer hat sohin den Kaufpreis von

S

2,000.000,--

und den Zinsenbetrag von

S

500.000,--

zusammen

S

= S, =

2,500.000,--

===== 2,500.000,--, =====

(zwei Millionenfünfhunderttausend Schilling) in zehn gleichen Jahresraten je S 250.000,-- zu entrichten, die jeweils zum Jahresende fällig werden. Die erste Jahresrate ist am 31. Dezember 1983 fällig.

4.) Diese Kaufpreis- und Zinsenraten werden wertgesichert vereinbart; Wertmesser ist der vom Amt der Vorarlberger Landesregierung veröffentlichte Verbraucherpreisindex. Bemessungsgrundlage ist jene Indexzahl, die für Dezember 1983 (Fälligkeit der ersten Rate) festgestellt wird."

Das Finanzamt Feldkirch schrieb dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 21. September 1983 ausgehend vom Kaufpreis zuzüglich der Zinsen, somit von einer Gegenleistung in Höhe von 2,5 Millionen Schilling, 2 % Grunderwerbsteuer in Höhe von S 50.000,-- zur Zahlung vor.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg vom 2. Februar 1984 wurde die vom Beschwerdeführer erhobene Berufung, in der er die Einbeziehung des fix vereinbarten Zinsenbetrages in Höhe von S 500.000,-- in die Bemessungsgrundlage bekämpfte, abgewiesen. Begründend wurde nach Darstellung des Sachverhaltes und Wiedergabe der §§ 10 Abs. 1 und 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG soweit für die Beschwerde von Relevanz, ausgeführt, was unter Gegenleistung zu verstehen sei, ergebe sich aus dem Begriffsinhalt des Wortes, nämlich jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewähre oder der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfangt. Es könne demnach nicht zweifelhaft sein, daß im Beschwerdefall die neben dem Kaufpreis noch an den Verkäufer zu zahlenden Zinsen in Höhe von S 500.000,-- als Gegenleistung anzusehen seien. Es sei dem Beschwerdeführer darin beizupflichten, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, daß Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringe, nicht zur Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer gehörten. Dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Gerade ein solcher unmittelbarer Zusammenhang des zu leistenden Zinsenbetrages mit dem Grundstückserwerb müsse als gegeben angesehen werden, werde doch ausdrücklich im Vertrag darauf verwiesen, daß diese Leistung im Hinblick auf die vom Verkäufer eingeräumte ratenweise Abstattung des Kaufpreises zu erbringen sei. Denn bei der Beantwortung der Frage, in welcher Höhe die Grunderwerbsteuer zu erheben sei, sei es nach Meinung des Verwaltungsgerichtshofes verfehlt, von der äußeren Erscheinungsform des Sachverhaltes auszugehen und den wahren wirtschaftlichen Gehalt des betreffenden Erwerbsvorganges außer acht zu lassen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 11. Juni 1964, Slg. Nr. 3101/F). Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg vom 2. Februar 1984 wurde die vom Beschwerdeführer erhobene Berufung, in der er die Einbeziehung des fix vereinbarten Zinsenbetrages in Höhe von S 500.000,-- in die Bemessungsgrundlage bekämpfte, abgewiesen. Begründend wurde nach Darstellung des Sachverhaltes und Wiedergabe der Paragraphen 10, Absatz eins und 11 Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG soweit für die Beschwerde von

Relevanz, ausgeführt, was unter Gegenleistung zu verstehen sei, ergebe sich aus dem Begriffsinhalt des Wortes, nämlich jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewähre oder der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfangen. Es könne demnach nicht zweifelhaft sein, daß im Beschwerdefall die neben dem Kaufpreis noch an den Verkäufer zu zahlenden Zinsen in Höhe von S 500.000,-- als Gegenleistung anzusehen seien. Es sei dem Beschwerdeführer darin beizupflichten, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, daß Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringe, nicht zur Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer gehörten. Dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Gerade ein solcher unmittelbarer Zusammenhang des zu leistenden Zinsbetrages mit dem Grundstückserwerb müsse als gegeben angesehen werden, werde doch ausdrücklich im Vertrag darauf verwiesen, daß diese Leistung im Hinblick auf die vom Verkäufer eingeräumte ratenweise Abstattung des Kaufpreises zu erbringen sei. Denn bei der Beantwortung der Frage, in welcher Höhe die Grunderwerbsteuer zu erheben sei, sei es nach Meinung des Verwaltungsgerichtshofes verfehlt, von der äußeren Erscheinungsform des Sachverhaltes auszugehen und den wahren wirtschaftlichen Gehalt des betreffenden Erwerbsvorganges außer acht zu lassen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 11. Juni 1964, Slg. Nr. 3101/F).

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit erhobene Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof.

Der Bundesminister für Finanzen legt die Akten des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wird.

Der Gerichtshof hat erwogen:

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich der Beschwerdeführer nach seinem gesamten Vorbringen in dem Recht verletzt, daß der fest vereinbarte Zinsbetrag in Höhe von S 500.000,-- nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuervorschreibung miteinbezogen werden dürfe. In Ausführung des so aufzufassenden Beschwerdepunktes trägt der Beschwerdeführer im Einklang mit seinem Vorbringen vor der Abgabenbehörde vor, im Kaufvertrag vom 25. August 1983 sei ein Kaufpreis von 2 Millionen Schilling vereinbart worden. Neben diesem Kaufpreis sei im Hinblick auf die zehnjährige Tilgungsdauer eine Gesamtverzinsung von S 500.000,-- festgelegt worden. Da der Beschwerdeführer den Zinsbetrag nicht als Entgelt für den Kauf des Grundstückes leiste, sondern für die ratenweise Abstattung der Kaufsumme, sei die Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer verfehlt. Es läge, so führt der Beschwerdeführer im Zusammenhang weiter aus, auch kein Mißbrauch von Vertragsgestaltungsmöglichkeiten oder ein Scheingeschäft vor, sodaß ein Abgehen vom erklärten Parteiwillen und damit eine Abgabenerhebung, die sich über die von den Parteien gewählte Vertragsart hinwegsetze, nicht zu rechtfertigen sei. Weiters müsse die Gegenleistung in einem kausalen Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang stehen, daher seien Zinsen, die für die Stundung des Kapitals vereinbart würden, nicht Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes. Zudem sei für die Bewertung der Gegenleistung der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Erwerbsvorgang stattfinde. Dies bedeute weiters, daß Änderungen im Wert der Gegenleistung, die nach dem Bewertungsstichtag eintreten, keinen Einfluß auf die Berechnung der Steuer hätten. Der Verlust der Kaufkraft der Währung bei Abstattung des Kaufpreises in Raten sei ein solches Beispiel. Umso mehr müsse das Gültigkeit haben, wenn die Zinsen für die ratenweise Abstattung des Kaufpreises lediglich den Kaufkraftverlust decken. Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß der Verwaltungsgerichtshof die Zulässigkeit des Abzuges von Zwischenzinsen bei längeren Stundungsfristen deshalb verneint habe, da § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ausdrücklich den Kaufpreis und nicht den Wert des Kaufpreises als Gegenleistung normiere. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich der Beschwerdeführer nach seinem gesamten Vorbringen in dem Recht verletzt, daß der fest vereinbarte Zinsbetrag in Höhe von S 500.000,-- nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuervorschreibung miteinbezogen werden dürfe. In Ausführung des so aufzufassenden Beschwerdepunktes trägt der Beschwerdeführer im Einklang mit seinem Vorbringen vor der Abgabenbehörde vor, im Kaufvertrag vom 25. August 1983 sei ein Kaufpreis von 2 Millionen Schilling vereinbart worden. Neben diesem Kaufpreis sei im Hinblick auf die zehnjährige Tilgungsdauer eine Gesamtverzinsung von S 500.000,-- festgelegt worden. Da der Beschwerdeführer den Zinsbetrag nicht als Entgelt für den Kauf des Grundstückes leiste, sondern für die ratenweise Abstattung der Kaufsumme, sei die Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer verfehlt. Es läge, so führt der Beschwerdeführer im Zusammenhang weiter aus, auch kein

Mißbrauch von Vertragsgestaltungsmöglichkeiten oder ein Scheingeschäft vor, sodaß ein Abgehen vom erklärten Parteiwillen und damit eine Abgabenerhebung, die sich über die von den Parteien gewählte Vertragsart hinwegsetze, nicht zu rechtfertigen sei. Weiters müsse die Gegenleistung in einem kausalen Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang stehen, daher seien Zinsen, die für die Stundung des Kapitals vereinbart würden, nicht Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes. Zudem sei für die Bewertung der Gegenleistung der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Erwerbsvorgang stattfinde. Dies bedeute weiters, daß Änderungen im Wert der Gegenleistung, die nach dem Bewertungsstichtag eintreten, keinen Einfluß auf die Berechnung der Steuer hätten. Der Verlust der Kaufkraft der Währung bei Abstattung des Kaufpreises in Raten sei ein solches Beispiel. Umso mehr müsse das Gültigkeit haben, wenn die Zinsen für die ratenweise Abstattung des Kaufpreises lediglich den Kaufkraftverlust decken. Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß der Verwaltungsgerichtshof die Zulässigkeit des Abzuges von Zwischenzinsen bei längeren Stundungsfristen deshalb verneint habe, da Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG ausdrücklich den Kaufpreis und nicht den Wert des Kaufpreises als Gegenleistung normiere.

Diesem Vorbringen bleibt es verwehrt, die Beschwerde zum Erfolg zu führen.

Gemäß dem § 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 dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Gemäß dem 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 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 (hg. Erkenntnis vom 15. September 1966, Zl. 415/66); ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird (hg. Erkenntnisse vom 21. September 1964, Zl. 2123/63, vom 11. März 1971, Slg. Nr. 4194/F, und vom 27. Mai 1971, Slg. Nr. 4242/F); oder, mit anderen Worten, alles, was der Käufer einsetzen muß, um das Grundstück zu erhalten, sohin auch Vertragszinsen (hg. Erkenntnis vom 22. September 1966, Zl. 3496/F). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Verkäufers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (hg. Erkenntnis vom 11. Februar 1971, Slg. Nr. 4183/F). Steht hingegen die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen (hg. Erkenntnisse vom 24. Februar 1966, Slg. Nr. 3420/F, und vom 19. Juni 1969, Slg. Nr. 3929/F) oder, wie auch gesagt wurde, "inneren" (hg. Erkenntnisse vom 23. Jänner 1964, Zl. 1756/63, und vom 26. Mai 1966, Zl. 2181/65) Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Bei der Beurteilung dieses Zusammenhanges ist vom wahren wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen (hg. Erkenntnisse vom 23. Oktober 1969, Slg. Nr. 3971/F, und vom 11. Februar 1971, Slg. Nr. 4183/F).

Zur Gegenleistung 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. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragsschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat. Diesbezüglich läßt der Inhalt des einleitend wiedergegebenen § 3 des Vertrages vom 25. August 1983 keine Zweifel daran, daß der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld (§ 16 Abs. 1 GrEStG) insgesamt 2,5 Millionen Schilling, in zehn gleichen Jahresraten, zu leisten hatte. Solcherart kann der belangten Behörde im Beschwerdefalle nicht entgegengetreten werden, wenn sie im Sinne der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes den fest vereinbarten Zinsbetrag als eine Gegenleistung qualifizierte, die mit dem Erwerb des streitverfangenen Grundstückes in unmittelbarem Zusammenhang steht. Dies bedeutet aber, daß auch der streitverfangene Zinsbetrag in Höhe von S 500.000,-- nach der Bestimmung des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG zu beurteilen und in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, als einer Verkehrsteuer, die einen einmaligen Erwerbsvorgang besteuert, miteinzubeziehen

ist. Zur Gegenleistung 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. Maßgebend ist also 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. Diesbezüglich läßt der Inhalt des einleitend wiedergegebenen Paragraph 3, des Vertrages vom 25. August 1983 keine Zweifel daran, daß der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld (Paragraph 16, Absatz eins, GrEStG) insgesamt 2,5 Millionen Schilling, in zehn gleichen Jahresraten, zu leisten hatte. Solcherart kann der belangten Behörde im Beschwerdefalle nicht entgegengetreten werden, wenn sie im Sinne der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes den fest vereinbarten Zinsbetrag als eine Gegenleistung qualifizierte, die mit dem Erwerb des streitverfangenen Grundstückes in unmittelbarem Zusammenhang steht. Dies bedeutet aber, daß auch der streitverfangene Zinsbetrag in Höhe von S 500.000,-- nach der Bestimmung des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG zu beurteilen und in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, als einer Verkehrsteuer, die einen einmaligen Erwerbsvorgang besteuert, miteinzubeziehen ist.

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und war daher gemäß dem § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen. Diese Entscheidung konnte gemäß dem § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG 1965 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 203/1982 im Dreiersenat erfolgen. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und war daher gemäß dem Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 abzuweisen. Diese Entscheidung konnte gemäß dem Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG 1965 in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 203 aus 1982, im Dreiersenat erfolgen.

Der Kostenausspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221. Der Kostenausspruch gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, Bundesgesetzblatt, Nr. 221.

Soweit in diesem Erkenntnis auf unveröffentlichte Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes Bezug genommen wird, sei an Art 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, erinnert. Soweit in diesem Erkenntnis auf unveröffentlichte Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes Bezug genommen wird, sei an Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965, erinnert.

Wien, am 27. Juni 1984

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1984160077.X00

Im RIS seit

27.06.1984

Zuletzt aktualisiert am

26.05.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at