

TE Vwgh Erkenntnis 1984/5/10 82/16/0121

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.05.1984

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §10 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §11 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs2 Z1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 82/16/0122

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Mag. Meinel und Dr. Kramer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Gyenge, über die Beschwerde 1. der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft in Maria Enzersdorf-Südstadt, 2. Verbundkraft Elektrizitätswerke Gesellschaft m.b.H. in Wien, beide vertreten durch Dr. Wolf-Dieter Arnold, Rechtsanwalt in Wien I, Wipplingerstraße 10, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 28. Mai 1982, Zlen. GA 11-2245/81 und GA 11- 2245/1/81, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Mag. Meinel und Dr. Kramer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Gyenge, über die Beschwerde 1. der NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft in Maria Enzersdorf-Südstadt, 2. Verbundkraft Elektrizitätswerke Gesellschaft m.b.H. in Wien, beide vertreten durch Dr. Wolf-Dieter Arnold, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Wipplingerstraße 10, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 28. Mai 1982, Zlen. GA 11-2245/81 und GA 11- 2245/1/81, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 29. Februar 1980 erwarben die beiden Beschwerdeführerinnen - die Zweitbeschwerdeführerin unter ihrer damaligen Firma Dampfkraftwerk Korneuburg Gesellschaft m.b.H. (DKG) - von der DC je zur ideellen Hälfte

verschiedene Grundstücke der Katastralgemeinden Erpersdorf, Kleinschönbichl, Trasdorf und Dürnrohr im Gesamtausmaß von 1,185.410 m² zum Kaufpreis von S 100,795.580,-- zuzüglich eines Betrages von S 12,000.000,-- für die auf den Grundflächen errichteten, von der DC derzeit benützten Baulichkeiten. Der Kaufvertrag, in welchem die beiden Beschwerdeführerinnen auch als "EVU" (Elektrizitätsversorgungsunternehmen) bezeichnet werden, enthält unter anderem folgende Bestimmungen:

"6.0. Umstellung der Ölfeuerung auf Gasfeuerung im Werk Pischelsdorf der DC.

6.1. Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft sollen zwei kalorische Kraftwerksblöcke errichtet werden. Zur Verminderung der Umweltbelastung wird die DC die Ölfeuerung in ihrem Werk in Pischelsdorf auf Gasfeuerung umstellen.

6.2. Die Kosten dieser Umstellung einschließlich jener für die herzustellenden Gasleitungen übernehmen die EVU zur ungeteilten Hand...

9.0. Nebenvereinbarungen

...

9.3. Zwischen der DC und der NIOGAS Niederösterreichische Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft soll ein langfristiger Gasliefervertrag abgeschlossen werden, der eine jährliche Gaslieferung an die DC von rund 11,000.000 m³ vorsieht. Die EVU werden für das Zustandekommen eines solchen Liefervertrages, maximal auf Bestandsdauer des Kraftwerkes, durch welchen keine Verteuerung im Hinblick auf die jeweils vergleichbaren Kosten der Ölfeuerung eintreten darf, ihre guten Dienste zur Verfügung stellen.

10.0. Auflösende Bedingungen

10.1. Dieser Kaufvertrag ist bei Eintritt einer der nachfolgend aufgezählten Bedingungen mit Wirkung ex tunc aufgelöst:

10.1.1. wenn die erforderlichen, von den EVU einzuholenden behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb der kalorischen Kraftwerke auf der gegenständlichen Liegenschaft verweigert werden;

10.1.2. wenn feststeht, daß keines der beiden EVU den Beschluß zur Errichtung eines Kraftwerkes (Baubeschluß) faßt;

10.1.3. wenn feststeht, daß der im 9.3. erwähnte Gaslieferungsvertrag zwischen der DC und der NIOGAS nicht zustande kommt.

10.2. Tritt eine der vorstehend aufgezählten auflösenden Bedingungen ein, so haben die EVU die kaufgegenständliche Liegenschaft wieder in den rechtlichen und physischen Besitz der DC zu übertragen, während die DC verpflichtet ist, den erhaltenen Kaufpreis zurückzuzahlen. Darüberhinaus kann kein Teil gegen den anderen aus dem Grund der Vertragsauflösung irgendwelche Ansprüche erheben ..".

Auf Grund der hierüber am 14. März 1980 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien erstatteten Abgabenerklärung gemäß dem § 18 GrEStG setzte dieses Finanzamt mit den beiden vorläufigen Bescheiden vom 1. August 1980 gegenüber den beiden Beschwerdeführerinnen, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von je S 56,379.925,--, je 8 % Grunderwerbsteuer fest und sprach gleichzeitig aus, der endgültige Bescheid werde nach Vorliegen der Nebenvereinbarungen ergehen. Auf Grund der hierüber am 14. März 1980 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien erstatteten Abgabenerklärung gemäß dem Paragraph 18, GrEStG setzte dieses Finanzamt mit den beiden vorläufigen Bescheiden vom 1. August 1980 gegenüber den beiden Beschwerdeführerinnen, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von je S 56,379.925,--, je 8 % Grunderwerbsteuer fest und sprach gleichzeitig aus, der endgültige Bescheid werde nach Vorliegen der Nebenvereinbarungen ergehen.

Mit Schreiben vom 8. Mai 1981 legten die Beschwerdeführerinnen dem Finanzamt eine Ablichtung einer zwischen der DC und der Zweitbeschwerdeführerin geschlossenen schriftlichen Vereinbarung vom 28. April 1980 vor. Darin heißt es unter anderem:

"1. Nebenvereinbarung betreffend Gaslieferung (Punkt 9.3. des Kaufvertrages)

Die DC hat am 25.4.1980 das Gaslieferübereinkommen EV-Nr. 180003/0 und - /1 mit der NIOGAS unterzeichnet, wobei die bevollmächtigten Vertreter von DKG und NEWAG zustimmten, folgende Verpflichtungen in Verbindung mit dem Kaufvertrag zu übernehmen:

1.1. Die Investitionen der Umstellung von Öl- auf Gasfeuerung in den Anlagen der DC in der Höhe von 3,5 Mio S

werden von DKG und NEWAG getragen. Die Zahlung des Betrages erfolgt gemeinsam mit der Zahlung des Kaufpreises am 30.9.1980. Diese Summe ist bei Eintreten einer auflösenden Bedingung des Kaufvertrages (Punkt 10.2.) mit dem Kaufpreis von DC zurückzuerstatten...".

Das Vorliegen einer inhaltsgleichen Vereinbarung zwischen der DC und der Erstbeschwerdeführerin ist zwar nicht aktenkundig, wird aber von den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht bestritten.

Mit den beiden vorläufigen Bescheiden vom 29. Juni 1981 setzte daraufhin das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien unter Hinweis auf den Kaufvertrag vom "29. I. 1980" (richtig: vom 29. Februar 1980) und auf die Nebenvereinbarung vom 28. April 1980 gegenüber den beiden Beschwerdeführerinnen neuerlich 8 % Grunderwerbsteuer, diesmal ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von je S 58,129.925,-- fest, wobei es jeweils die Hälfte des Kaufpreises und die Hälfte der "Investitionskosten", letztere in Höhe von jeweils S 1,750.000,--, zugrunde legte. Weiters wurde jeweils ausgesprochen, daß dieser Bescheid den am 1. August 1980 ergangenen vorläufigen Bescheid ersetze. Eventuell geleistete Zahlungen würden angerechnet. Der endgültige Bescheid ergehe nach Bekanntgabe der Mehrkosten für die Gasfeuerung. Mit den beiden vorläufigen Bescheiden vom 29. Juni 1981 setzte daraufhin das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien unter Hinweis auf den Kaufvertrag vom "29. römisch eins. 1980" (richtig: vom 29. Februar 1980) und auf die Nebenvereinbarung vom 28. April 1980 gegenüber den beiden Beschwerdeführerinnen neuerlich 8 % Grunderwerbsteuer, diesmal ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von je S 58,129.925,-- fest, wobei es jeweils die Hälfte des Kaufpreises und die Hälfte der "Investitionskosten", letztere in Höhe von jeweils S 1,750.000,--, zugrunde legte. Weiters wurde jeweils ausgesprochen, daß dieser Bescheid den am 1. August 1980 ergangenen vorläufigen Bescheid ersetze. Eventuell geleistete Zahlungen würden angerechnet. Der endgültige Bescheid ergehe nach Bekanntgabe der Mehrkosten für die Gasfeuerung.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführerinnen getrennt jeweils insofern Berufung, als ihrer Rechtsansicht nach weder die Umstellungskosten von S 3,5 Mio noch auch die künftigen Mehrkosten für die Gasfeuerung in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen seien.

Mit den beiden nunmehr angefochtenen Bescheiden vom 28. Mai 1982 gab die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland diesen Berufungen jeweils teilweise Folge und erklärte die angefochtenen Bescheide für endgültig. Im übrigen wurden die Berufungen abgewiesen.

In der Begründung dieser Bescheide heißt es nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und des Berufungsvorbringens sowie nach Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 10 und 11 GrEStG übereinstimmend, als sonstige Leistung (im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG) sei jede Leistung anzusehen, deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes stehe. Dieser wirtschaftliche Zusammenhang sei aber hier für die von den Beschwerdeführerinnen zu tragenden Feuerungsumstellungskosten gegeben: Denn die Beschwerdeführerinnen hätten gemeinsam die Liegenschaft in der Absicht erworben, darauf zwei Dampfkraftwerke zu errichten. Zur Verwirklichung dieser Absicht seien die Beschwerdeführerinnen bereit gewesen, über den Kaufpreis hinaus auch die Kosten der Feuerungsumstellung bei der Verkäuferin zu tragen, da andernfalls eine Verwirklichung der Bauabsicht ernstlich in Frage gestellt sei. Damit sei aber dargetan, daß die Beschwerdeführerinnen gewillt gewesen seien, für den Erwerb der Grundstücke um diesen Betrag mehr zu bezahlen, den ein Dritter, der diese Absicht nicht gehabt hätte, nicht geneigt gewesen wäre zu entrichten. Da die Tragung der Feuerungsumstellungskosten sohin in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Grunderwerb stünde, stellten sie einen Teil der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung dar (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 19. Juni 1969, Zl. 1247/68). Daß die wirtschaftliche Absicht, mit der ein Kaufvertrag geschlossen werde, für die Frage, was an neben dem Kaufpreis vom Käufer erbrachten Leistungen der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zuzurechnen sei, von Relevanz sei, habe der Gerichtshof auch in anderen Erkenntnissen immer wieder dargetan (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 11. Februar 1971, Zl. 1620/69, und vom 2. April 1970, Zl. 57/69). Es könne daher das Argument, die Beschwerdeführerinnen hätten die Feuerungsumstellungskosten bei der DC auch zu tragen gehabt, wenn sie die Grundstücke von einem anderen Verkäufer erworben hätten, nicht durchschlagen. Für die Beurteilung als weitere Leistung für den Grunderwerb spreche darüber hinaus auch die Tatsache, daß laut Nebenvereinbarung vom 24. April 1980 (Schreiben vom 28. April 1980) die Umstellungskosten für den Fall des Eintrittes einer der vereinbarten auflösenden Bedingungen des Kaufvertrages zusammen mit dem Kaufpreis von der Verkäuferin zurückzuerstatten

seien. Auch aus dieser Vereinbarung leuchte sohin der enge wirtschaftliche Konnex zwischen Kaufpreis und Tragung der Umstellungskosten hervor. Dem Begehren, den vorläufigen Bescheid als endgültig zu erklären, sei hingegen Rechnung zu tragen gewesen. In der Begründung dieser Bescheide heißt es nach Wiedergabe des bisherigen Verwaltungsgeschehens und des Berufungsvorbringens sowie nach Hinweis auf die Bestimmungen der Paragraphen 10 und 11 GrEStG übereinstimmend, als sonstige Leistung (im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG) sei jede Leistung anzusehen, deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes stehe. Dieser wirtschaftliche Zusammenhang sei aber hier für die von den Beschwerdeführerinnen zu tragenden Feuerungsumstellungskosten gegeben: Denn die Beschwerdeführerinnen hätten gemeinsam die Liegenschaft in der Absicht erworben, darauf zwei Dampfkraftwerke zu errichten. Zur Verwirklichung dieser Absicht seien die Beschwerdeführerinnen bereit gewesen, über den Kaufpreis hinaus auch die Kosten der Feuerungsumstellung bei der Verkäuferin zu tragen, da andernfalls eine Verwirklichung der Bauabsicht ernstlich in Frage gestellt sei. Damit sei aber dargetan, daß die Beschwerdeführerinnen gewillt gewesen seien, für den Erwerb der Grundstücke um diesen Betrag mehr zu bezahlen, den ein Dritter, der diese Absicht nicht gehabt hätte, nicht geneigt gewesen wäre zu entrichten. Da die Tragung der Feuerungsumstellungskosten sohin in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Grunderwerb stünde, stellten sie einen Teil der Grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung dar (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 19. Juni 1969, Zl. 1247/68). Daß die wirtschaftliche Absicht, mit der ein Kaufvertrag geschlossen werde, für die Frage, was an neben dem Kaufpreis vom Käufer erbrachten Leistungen der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zuzurechnen sei, von Relevanz sei, habe der Gerichtshof auch in anderen Erkenntnissen immer wieder dargetan (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 11. Februar 1971, Zl. 1620/69, und vom 2. April 1970, Zl. 57/69). Es könne daher das Argument, die Beschwerdeführerinnen hätten die Feuerungsumstellungskosten bei der DC auch zu tragen gehabt, wenn sie die Grundstücke von einem anderen Verkäufer erworben hätten, nicht durchschlagen. Für die Beurteilung als weitere Leistung für den Grunderwerb spreche darüber hinaus auch die Tatsache, daß laut Nebenvereinbarung vom 24. April 1980 (Schreiben vom 28. April 1980) die Umstellungskosten für den Fall des Eintrittes einer der vereinbarten auflösenden Bedingungen des Kaufvertrages zusammen mit dem Kaufpreis von der Verkäuferin zurückzuerstatten seien. Auch aus dieser Vereinbarung leuchte sohin der enge wirtschaftliche Konnex zwischen Kaufpreis und Tragung der Umstellungskosten hervor. Dem Begehren, den vorläufigen Bescheid als endgültig zu erklären, sei hingegen Rechnung zu tragen gewesen.

Gegen diese beiden Bescheide richtet sich die vorliegende, gemeinsam erstattete Beschwerde der beiden Beschwerdeführerinnen. Diese erachten sich nach ihrem Vorbringen in dem Recht verletzt, daß der Betrag von insgesamt S 3,5 Mio nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuervorschreibung miteinbezogen werden dürfe. Sie beantragen, die angefochtenen Bescheide wegen 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 - die Fälle der Absätze 2 und 3 dieser Gesetzesstelle liegen nicht vor - ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach der Vorschrift des § 11 Abs. 1 Z. 1 leg. cit. ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gemäß Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG - die Fälle der Absätze 2 und 3 dieser Gesetzesstelle liegen nicht vor - ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach der Vorschrift des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, leg. cit. ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach Absatz 2 Z. 1 dieser Gesetzesstelle gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt. Nach Absatz 2 Ziffer eins, dieser Gesetzesstelle gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

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. Erkenntnis 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 (hg. Erkenntnis vom 22. September 1966, Zl. 3496/F). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers 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). Leistungen, die der Erwerber dem Veräußerer erbringt, um aus der zu erwerbenden Sache eine für ihn möglichst vorteilhafte Nutzung zu erzielen (hg. Erkenntnisse vom 19. Juni 1957, Slg. Nr. 1665/F, vom 13. Jänner 1964, Slg. Nr. 3005/F, und vom 11. März 1971, Slg. Nr. 4194/F) gehören demnach zur Gegenleistung; hiezu zählen insbesondere Beträge, die für die Räumung des Grundstückes, für die Aufgabe der Bestandrechte oder für die Beschaffung einer Ersatzwohnung aufgewendet werden (vgl. hiezu außer den bereits zitierten noch die Erkenntnisse vom 13. Oktober 1954, Slg. Nr. 1015/F, vom 17. April 1957, Slg. Nr. 1635/F, vom 19. November 1964, Zl. 527/64, und vom 25. März 1965, Zl. 3246/F). 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. Erkenntnis 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 (hg. Erkenntnis vom 22. September 1966, Zl. 3496/F). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers 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). Leistungen, die der Erwerber dem Veräußerer erbringt, um aus der zu erwerbenden Sache eine für ihn möglichst vorteilhafte Nutzung zu erzielen (hg. Erkenntnisse vom 19. Juni 1957, Slg. Nr. 1665/F, vom 13. Jänner 1964, Slg. Nr. 3005/F, und vom 11. März 1971, Slg. Nr. 4194/F) gehören demnach zur Gegenleistung; hiezu zählen insbesondere Beträge, die für die Räumung des Grundstückes, für die Aufgabe der Bestandrechte oder für die Beschaffung einer Ersatzwohnung aufgewendet werden vergleiche , hiezu außer den bereits zitierten noch die Erkenntnisse vom 13. Oktober 1954, Slg. Nr. 1015/F, vom 17. April 1957, Slg. Nr. 1635/F, vom 19. November 1964, Zl. 527/64, und vom 25. März 1965, Zl. 3246/F).

Im Sinne dieser Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem - von den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens jeweils zur Stützung ihrer Rechtsansicht herangezogenen - Erkenntnis vom 19. Juni 1969, Zl. 1247/68, Slg. Nr. 3929/F) auch die Einbeziehung eines für die Zurücklegung einer Gastgewerbekonzession mit dem Standort auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft geleisteten zusätzlichen Entgelts in die Bemessungsgrundlage nicht als rechtswidrig erkannt. Er führte damals zur Begründung aus, die Beschwerdeführerin habe eingeräumt, daß sie die beiden kaufgegenständlichen Grundstücke in der Absicht erworben habe, um darauf ein Gast- und Schankgewerbe auszuüben. Sie habe weiter eingeräumt, daß sie diese Absicht nur verwirklichen habe können, weil sich die Verkäuferin bereit erklärt habe, die ihr für den gleichen Standort erteilte Konzession zurückzulegen. Zur Verwirklichung ihrer Absicht sei die Beschwerdeführerin bereit gewesen, die Zurücklegung der Konzession seitens der Verkäuferin mit S 50.000,- zu honorieren. Damit sei aber mit aller Klarheit dargetan, daß die Beschwerdeführerin gewillt gewesen sei, für den Erwerb der gegenständlichen Grundstücke um den Betrag von S 50.000,- mehr zu bezahlen, den ein Dritter, der nicht die Absicht gehabt hätte, den gegenständlichen Liegenschaftsbesitz für gastgewerbliche Zwecke zu nutzen, nicht geneigt gewesen wäre zu entrichten.

Auch im Beschwerdefall kann der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie im Sinne der zitierten Rechtsprechung einen solchen unmittelbaren wirtschaftlichen ("inneren") Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstückes und dem für die Umstellung der Ölfeuerung in den Anlagen der Verkäuferin auf Gasfeuerung zugesagten Betrag von S 3,5 Mio als gegeben ansah. Die Beschwerdeführerinnen bringen auch selbst vor, daß die Herabsetzung der Emissionswerte des von der Verkäuferin betriebenen Kraftwerkes in ihrem Interesse lag. Hiezu führten die Beschwerdeführerinnen bereits in ihren Berufungen übereinstimmend aus, eine Vereinbarung mit der DC über die Umstellung der Ölfeuerungsanlage auf Gasfeuerung sei im Zusammenhang mit der Errichtung des geplanten kalorischen Kraftwerkes unerlässlich. Würde nämlich die DC bei der Ölfeuerung bleiben, die eine höhere Umweltbelastung mit sich bringe als eine Gasfeuerung, könnte das Dampfkraftwerk nicht errichtet werden, weil dadurch eine so starke Umweltbelastung eintreten würde, daß mit der Erteilung der Baubewilligung für das Kraftwerk nicht gerechnet werden könnte. Damit ist mit voller Deutlichkeit dargetan, daß es sich bei dem mehrfach erwähnten Beitrag zu den Kosten der Feuerungsumstellung im Sinne der Rechtsprechung um eine Leistung handelte, die die Beschwerdeführerinnen dem Veräußerer erbrachten, um aus der zu erwerbenden Sache eine für sie möglichst vorteilhafte Nutzung zu erzielen.

Zutreffend weist die belangte Behörde auch darauf hin, daß die Beschwerdeführerinnen - ähnlich wie in dem zur hg. Geschäftszahl Zl. 1247/68 (Slg. Nr. 3929/F) entschiedenen Beschwerdefall - nur im Hinblick auf die Absicht des Kraftwerkbaues bereit waren, die Kosten der Feuerungsumstellung zu übernehmen, und daß sie damit bereit waren, für den Erwerb dieser Liegenschaft um diesen Betrag mehr zu bezahlen, den ein Dritter - ohne diese Absicht - nicht geneigt gewesen wäre zu entrichten.

Was die Beschwerdeführerinnen dagegen ins Treffen führen, vermag ihrer Beschwerde nicht zum Erfolg zu verhelfen. Wie es sich verhalten würde, wenn die Verkäuferin und der Betreiber des Kraftwerkes Pischelsdorf nicht identisch wären, war im Beschwerdefall nicht zu prüfen; bei der im Beschwerdefall gegebenen Sachlage kommt man - insbesondere auf Grund des deklarierten Zweckes der getroffenen Vereinbarungen - über den unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen dem Kaufvertrag und der von den Beschwerdeführerinnen übernommenen Verpflichtung zum Kostenersatz für die Feuerungsumstellung nicht hinweg.

Wenn die Beschwerdeführerinnen weiters auf die in der Vereinbarung vom 28. April 1980 enthaltene Regelung verweisen, wonach der für die Feuerungsumstellung zu entrichtende Beitrag bei Eintreten einer auflösenden Bedingung gemäß Punkt 10.0. des Kaufvertrages gemeinsam mit dem Kaufpreis von der Verkäuferin zurückzuerstatten ist, so bekräftigt gerade diese Vertragsbestimmung - entgegen der von den Beschwerdeführerinnen vorgetragenen Rechtsmeinung - auf das entschiedenste den oben dargelegten unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den beiden Vereinbarungen. Abgesehen davon, daß die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, im Kaufvertrag vom 29. Februar 1980 sei keine Bestimmung über die Rückerstattung des Kaufpreises im Rücktrittsfall enthalten, aktenwidrig ist (vgl. hiezu Punkt 10.2. des Vertrages vom 29. Februar 1980), ist mit der erwähnten Klausel in der Vereinbarung vom 28. April 1980 eine Rückzahlung dieses Kostenbeitrages (analog der Rückzahlung des Kaufpreises) nämlich auch für den Fall sichergestellt, daß die Verkäuferin bereits derartige Kosten für die Umstellung der Feuerung aufgewendet hätte, in der Folge jedoch keine der auflösenden Bedingungen der Punkte 10.1.1. oder 10.1.2. des Kaufvertrages eintrete. Ein Dritter als Vertragspartner einer Vereinbarung über die Tragung der Kosten der Feuerungsumstellung, der jedoch nicht Partner des Kaufvertrages gewesen wäre, hätte sich zu einer derartigen Vertragsbestimmung zweifellos nicht bereitgefunden. Wenn die Beschwerdeführerinnen weiters auf die in der Vereinbarung vom 28. April 1980 enthaltene Regelung verweisen, wonach der für die Feuerungsumstellung zu entrichtende Beitrag bei Eintreten einer auflösenden Bedingung gemäß Punkt 10.0. des Kaufvertrages gemeinsam mit dem Kaufpreis von der Verkäuferin zurückzuerstatten ist, so bekräftigt gerade diese Vertragsbestimmung - entgegen der von den Beschwerdeführerinnen vorgetragenen Rechtsmeinung - auf das entschiedenste den oben dargelegten unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den beiden Vereinbarungen. Abgesehen davon, daß die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, im Kaufvertrag vom 29. Februar 1980 sei keine Bestimmung über die Rückerstattung des Kaufpreises im Rücktrittsfall enthalten, aktenwidrig ist vergleiche , hiezu Punkt 10.2. des Vertrages vom 29. Februar 1980), ist mit der erwähnten Klausel in der Vereinbarung vom 28. April 1980 eine Rückzahlung dieses Kostenbeitrages (analog der Rückzahlung des Kaufpreises) nämlich auch für den Fall sichergestellt, daß die Verkäuferin bereits derartige Kosten für die Umstellung der Feuerung aufgewendet hätte, in der Folge jedoch keine der

auflösenden Bedingungen der Punkte 10.1.1. oder 10.1.2. des Kaufvertrages einträte. Ein Dritter als Vertragspartner einer Vereinbarung über die Tragung der Kosten der Feuerungsumstellung, der jedoch nicht Partner des Kaufvertrages gewesen wäre, hätte sich zu einer derartigen Vertragsbestimmung zweifellos nicht bereitgefunden.

Wenn die Beschwerdeführerinnen weiters meinen, der Betrag von S 3,5. Mio stelle keine Gegenleistung für die Verschaffung des Eigentums dar, so mag dies zutreffen. Sie übersehen hierbei jedoch, daß der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 10, 11 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff ist, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung - etwa im Sinne der §§ 879 Abs. 2 Z. 4 oder 917 ABGB hinausgeht (vgl. Czurda, Kommentar zum GrEStG, Stand Dezember 1969, Tz. 1 zu § 11; Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern, Band II, Stand September 1981, 4 T; Boruttau-Egly-Sigloch, Grunderwerbsteuer¹¹, Seite 1323). Wenn die Beschwerdeführerinnen weiters meinen, der Betrag von S 3,5. Mio stelle keine Gegenleistung für die Verschaffung des Eigentums dar, so mag dies zutreffen. Sie übersehen hierbei jedoch, daß der Begriff der Gegenleistung im Sinne der Paragraphen 10, 11, GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff ist, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung - etwa im Sinne der Paragraphen 879, Absatz 2, Ziffer 4, oder 917 ABGB hinausgeht vergleiche , Czurda, Kommentar zum GrEStG, Stand Dezember 1969, Tz. 1 zu Paragraph 11,; Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern, Band römisch zwei, Stand September 1981, 4 T; Boruttau-Egly-Sigloch, Grunderwerbsteuer¹¹, Seite 1323).

Ohne Bedeutung wäre freilich - und hierin ist den Beschwerdeführerinnen grundsätzlich beizupflichten, der Umstand, daß die gegenständliche Vereinbarung über die Kostentragung wenigstens dem Grunde nach im Kaufvertrag selbst mitbeurkundet ist. Der § 11 Abs. 2 Z. 1 GrEStG stellt vielmehr sicher, daß auch zusätzliche (das heißt jedenfalls auch: nachträgliche) Vereinbarungen über weitere vom Käufer neben der Gegenleistung zu tragende Leistungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1983, Zl. 82/16/0151). Auch wenn also die Vereinbarung über die Kostentragung zur Gänze - und nicht nur der Höhe nach - in einem gesonderten Vertragswerk niedergelegt worden wäre, änderte dies nichts an dem Recht der Abgabenbehörde, diese Leistung in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Verfehlt ist schließlich der Hinweis der Beschwerdeführerinnen auf die hg. Erkenntnisse vom 24. April 1978, Zl. 1610/75, und vom 22. Mai 1978, Zlen. 1924 - 1928/75. Damals ging es, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend betont, um die Frage, welche Besteuerungsgrundlagen bei Zusammentreffen von zwei verschiedenen in einem gemeinsamen Schriftstück beurkundeten Rechtsgeschäften, von denen eines der Rechtsgebühr, das andere der Grunderwerbsteuer unterlag, heranzuziehen waren. Im Beschwerdefall hingegen liegt ein einziges, der Grunderwerbsteuer unterliegendes Rechtsgeschäft vor, bei dem lediglich die Frage der Bemessungsgrundlage strittig ist. Ohne Bedeutung wäre freilich - und hierin ist den Beschwerdeführerinnen grundsätzlich beizupflichten, der Umstand, daß die gegenständliche Vereinbarung über die Kostentragung wenigstens dem Grunde nach im Kaufvertrag selbst mitbeurkundet ist. Der Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG stellt vielmehr sicher, daß auch zusätzliche (das heißt jedenfalls auch: nachträgliche) Vereinbarungen über weitere vom Käufer neben der Gegenleistung zu tragende Leistungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 27. Oktober 1983, Zl. 82/16/0151). Auch wenn also die Vereinbarung über die Kostentragung zur Gänze - und nicht nur der Höhe nach - in einem gesonderten Vertragswerk niedergelegt worden wäre, änderte dies nichts an dem Recht der Abgabenbehörde, diese Leistung in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Verfehlt ist schließlich der Hinweis der Beschwerdeführerinnen auf die hg. Erkenntnisse vom 24. April 1978, Zl. 1610/75, und vom 22. Mai 1978, Zlen. 1924 - 1928/75. Damals ging es, wie die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend betont, um die Frage, welche Besteuerungsgrundlagen bei Zusammentreffen von zwei verschiedenen in einem gemeinsamen Schriftstück beurkundeten Rechtsgeschäften, von denen eines der Rechtsgebühr, das andere der Grunderwerbsteuer unterlag, heranzuziehen waren. Im Beschwerdefall hingegen liegt ein einziges, der Grunderwerbsteuer unterliegendes Rechtsgeschäft vor, bei dem lediglich die Frage der Bemessungsgrundlage strittig ist.

Die Beschwerde erweist sich sohin als unbegründet und war daher gemäß dem § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen. Hierbei konnte von der von den Beschwerdeführerinnen beantragten mündlichen Verhandlung abgesehen werden, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt (§ 39 Abs. 2 lit. f VwGG 1965). Die Beschwerde erweist sich sohin als unbegründet und war daher gemäß dem Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 abzuweisen. Hierbei konnte von der von den Beschwerdeführerinnen beantragten mündlichen Verhandlung abgesehen werden, weil die Schriftsätze der Parteien

des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt (Paragraph 39, Absatz 2, Litera f, VwGG 1965).

Der Kostenausspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221, und mit dem Kostenersatzbegehren der belangten Behörde. 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, und mit dem Kostenersatzbegehren der belangten Behörde.

Hinsichtlich der oben erwähnten, nicht in der amtlichen Sammlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse veröffentlichen Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes sei an Art. 14 Abs. 4 seiner Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, erinnert. Hinsichtlich der oben erwähnten, nicht in der amtlichen Sammlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse veröffentlichen Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes sei an Artikel 14, Absatz 4, seiner Geschäftsordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, erinnert.

Wien, am 10. Mai 1984

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1982160121.X00

Im RIS seit

10.05.1984

Zuletzt aktualisiert am

28.05.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at