

TE Vwgh Erkenntnis 1984/3/15 83/16/0061

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.03.1984

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

BAO §135 Abs1;

GrEStG 1955 §1 Abs2;

GrEStG 1955 §18 Abs1;

GrEStG 1955 §20 Abs4;

1. BAO § 135 heute
2. BAO § 135 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
3. BAO § 135 gültig von 30.12.1989 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
4. BAO § 135 gültig von 19.04.1980 bis 29.12.1989 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 151/1980

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Mag. Meisl und Dr. Kramer als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde des WP in B, vertreten durch Dr. Peter Pewny, Rechtsanwalt in Wien I, Graben 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1. März 1983, GA 11-399/5/83, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Mag. Meisl und Dr. Kramer als Richter, im Beisein des Schriftführers Richter Mag. Dr. Walter, über die Beschwerde des WP in B, vertreten durch Dr. Peter Pewny, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Graben 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1. März 1983, GA 11-399/5/83, 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

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich - in Übereinstimmung mit dem Inhalt der die strittige Zivilteilung der nachstehend angeführten Liegenschaft betreffenden Akten AZ. E 3091/73 des BG. Mödling - im wesentlichen

folgendes:

AS und BS waren seit der Verbücherung des Kaufvertrages vom 10. August 1970 je zur Hälfte Eigentümer der aus den Parzellen nn1 (Sägewerk), nn2 (Baufläche mit Haus, nn3 (Wald - mit 13401 m² bei weitem die größte Parzelle), nn4 (Weide), nn5 (Weide), nn6 (Garten) und nn7 (Weide) bestehenden, im Sprengel des BG. Mödling gelegenen Liegenschaft EZ. nn8 des Grundbuches der KG. W gewesen. Mit Beschluß des Landesgerichtes für ZRS. Wien vom 15. Mai 1973 war in der Exekutionssache der betreibenden Partei AS gegen die verpflichtete Partei BS wegen Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums der betreibenden Partei auf Grund des rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteiles des Landesgerichtes für ZRS. Wien vom 31. Jänner 1982 die Exekution durch gerichtliche Feilbietung der angeführten Liegenschaft bewilligt und als Vollzugsgericht das BG. Mödling bestimmt worden.

Am 26. September 1978 hatte AS mit dem Beschwerdeführer hinsichtlich ihrer Liegenschaftshälfte mit Bedachtnahme auf vom Beschwerdeführer zu übernehmende Belastungen unter Vereinbarung eines Kaufpreises von S 800.000,-- einen Kaufvertrag geschlossen, dessen Rechtswirksamkeit nach seinem Punkt Zwölftens von seiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht worden war. Unter Anschluß einer Ablichtung dieses Kaufvertrages war die diesbezügliche Abgabenerklärung (§ 18 GrEStG) vom 27. September 1978 am 5. Oktober 1978 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge nur als Finanzamt bezeichnet) eingelangt. Mit seinem Bescheid vom 22. Dezember 1978 hatte es auf Grund dieser Abgabenerklärung - ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 850.400,-- - 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 68.032,-- gegenüber dem Beschwerdeführer festgesetzt. Am 22. März 1979 hatten AS und der Beschwerdeführer mit einem "Dissolutionsvertrag" u.a. vereinbart, daß der Kaufvertrag vom 26. September 1978 hiemit seinem ganzen Inhalt nach aufgehoben werde. Nachdem eine Ablichtung dieses "Dissolutionsvertrages" am 19. April 1979 beim Finanzamt eingelangt war, hatte der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 3. Mai 1979 bei dieser Abgabenbehörde erster Instanz unter Hinweis auf beide Verträge "im Sinne des § 20 GrEStG" ersucht, ihm die festgesetzte und bereits bezahlte Grunderwerbsteuer von S 68.032,-- Am 26. September 1978 hatte AS mit dem Beschwerdeführer hinsichtlich ihrer Liegenschaftshälfte mit Bedachtnahme auf vom Beschwerdeführer zu übernehmende Belastungen unter Vereinbarung eines Kaufpreises von S 800.000,-- einen Kaufvertrag geschlossen, dessen Rechtswirksamkeit nach seinem Punkt Zwölftens von seiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht worden war. Unter Anschluß einer Ablichtung dieses Kaufvertrages war die diesbezügliche Abgabenerklärung (Paragraph 18, GrEStG) vom 27. September 1978 am 5. Oktober 1978 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge nur als Finanzamt bezeichnet) eingelangt. Mit seinem Bescheid vom 22. Dezember 1978 hatte es auf Grund dieser Abgabenerklärung - ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 850.400,-- - 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 68.032,-- gegenüber dem Beschwerdeführer festgesetzt. Am 22. März 1979 hatten AS und der Beschwerdeführer mit einem "Dissolutionsvertrag" u.a. vereinbart, daß der Kaufvertrag vom 26. September 1978 hiemit seinem ganzen Inhalt nach aufgehoben werde. Nachdem eine Ablichtung dieses "Dissolutionsvertrages" am 19. April 1979 beim Finanzamt eingelangt war, hatte der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 3. Mai 1979 bei dieser Abgabenbehörde erster Instanz unter Hinweis auf beide Verträge "im Sinne des Paragraph 20, GrEStG" ersucht, ihm die festgesetzte und bereits bezahlte Grunderwerbsteuer von S 68.032,--

zurückzuzahlen. Diesem Antrag hatte das Finanzamt mit Bescheid vom 10. Juni 1979 gemäß "§ 20 Abs. 1 GrEStG" stattgegeben. zurückzuzahlen. Diesem Antrag hatte das Finanzamt mit Bescheid vom 10. Juni 1979 gemäß "§ 20 Absatz eins, GrEStG" stattgegeben.

Ebenfalls am 19. April 1979 war beim Finanzamt eine Abgabenerklärung (§ 18 GrEStG) eingelangt, wonach AS mit dem - der Abgabenerklärung in Ablichtung angeschlossenen - Kaufvertrag vom 22. März/6. April 1979 je eine Hälfte ihres Hälfteanteiles an der genannten Liegenschaft an Dr. ML und GA um einen Kaufpreis von insgesamt S 800.000,-- veräußert habe. Ebenfalls am 19. April 1979 war beim Finanzamt eine Abgabenerklärung (Paragraph 18, GrEStG) eingelangt, wonach AS mit dem - der Abgabenerklärung in Ablichtung angeschlossenen - Kaufvertrag vom 22. März/6. April 1979 je eine Hälfte ihres Hälfteanteiles an der genannten Liegenschaft an Dr. ML und GA um einen Kaufpreis von insgesamt S 800.000,-- veräußert habe.

Inzwischen hatte sich in dem genannten Exekutionsverfahren im wesentlichen folgendes ereignet:

Nach dem Protokoll des BG. Mödling vom 28. September 1978 über die öffentliche Versteigerung der gegenständlichen Liegenschaft hatte der Beschwerdeführer als einziger Kauflustiger ein Vadium von S 160.000,-- in bar

erlegt und als einziger Bieter ein Anbot von S 1,600.000,-- (nach dem Versteigerungsedikt vom 22. August 1978 Ausrufspreis und geringstes Gebot) gemacht. Darauf war dem Beschwerdeführer die versteigerte Liegenschaft um dieses Meistbot zugeschlagen und dieser unangefochten gebliebene Zuschlag in der Folge rechtskräftig geworden. Am 24. Jänner 1979 war beim BG. Mödling der die Abrechnung und den Erlag des Meistbotes betreffende Schriftsatz des Beschwerdeführers vom 22. Jänner 1979 eingelangt, worin er im wesentlichen unter Hinweis auf den Zuschlag den Kaufvertrag vom 26. September 1978 unter Anschluß einer Ablichtung bekanntgegeben und auf Ziffer 6. zweiter (richtig wohl dritter) Absatz der Versteigerungsbedingungen verwiesen hatte. Diese beiden Absätze lauten:

"Das als Vadium bei Gericht erlegte Bargeld kann zur Ergänzung der letzten Meistbotsrate verwendet werden, wenn der Ersteher allen sonstigen Bestimmungen der Versteigerungsbedingungen entsprochen hat.

Wenn einer der Miteigentümer Ersteher bleibt, ist er nur verpflichtet, von dem nach Abzug der in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmenden Forderungen verbleibenden Meistbotsrest den auf den Anteil des anderen Miteigentümers entfallenden Teil in der obigen Weise bar zu Gericht zu erlegen und nur diesen, wie oben angeordnet, zu verzinsen."

Abschließend hatte der Beschwerdeführer mit dem Bemerken, daß sohin die Versteigerungsbedingungen erfüllt seien, beantragt, dem Ersteher die zur bürgerlichen Einverleibung seines Eigentumsrechtes ob dem dem BS gehörigen Hälfteanteil an der genannten Liegenschaft erforderliche Amtsurkunde auszustellen.

Diese Abrechnung des Meistbotes war mit Beschluß des BG. Mödling vom 15. März 1979 genehmigt worden. Mit der - unangefochten gebliebenen und daher in der Folge rechtskräftig gewordenen - Amtsurkunde (ebenfalls) vom 15. März 1979 hatte das BG. Mödling als Exekutionsgericht bestätigt,

"daß die zum Zwecke der Auseinandersetzung in der Exekutionssache der AS wider BS wegen Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft am 28. 9. 1978 zur Versteigerung gelangten, der A und dem BS gemeinschaftlich je zur Hälfte gehörigen Liegenschaft ... mit dem rechtskräftigen Beschlusse vom 28. 9. 1978 ... dem ... (Beschwerdeführer) ... als Meistbietendem, auf Grund der .. gerichtlich festgestellten und von dem genannten Meistbietenden unterzeichneten Versteigerungsbedingungen um das Meistbot von S 1,600.000,-- zugeschlagen wurde und daß der Ersteher ... (Beschwerdeführer) über erfolgten Nachweis der rechtzeitigen und ordnungsgemäßen Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen nunmehr als Eigentümer der oben bezeichneten Liegenschaft im Grundbuch einverleibt werden kann ..."

Dieser Amtsurkunde war mit Bescheid der Grundverkehrskommission für den Wirkungsbereich der Bezirksbauernkammer Mödling am Sitze der Bezirkshauptmannschaft Mödling vom 15. Dezember 1979 die Zustimmung erteilt worden.

Inzwischen hatte das Finanzamt, bei dem am 18. Oktober 1978 die von einer Beamtin des BG. Mödling erstattete Abgabenerklärung (§ 18 GrEStG) vom 28. September 1978 über die Erteilung des die ganze Liegenschaft betreffenden Zuschlages an den Beschwerdeführer um das Meistbot von S 1,600.000,-- eingelangt war, mit Bescheid vom 27. Dezember 1978 (nach einem Aktenvermerk vom 1. Dezember 1978 unter Bedachtnahme auf den oben angeführten Kaufvertrag vom 26. September 1978) ausgehend von einer - zweifellos die Liegenschaftshälfte des BS betreffenden - Bemessungsgrundlage von S 800.000,-- ("1/2 EZ nn8") 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von

S 64.000,-- gegenüber dem Beschwerdeführer festgesetzt. Inzwischen hatte das Finanzamt, bei dem am 18. Oktober 1978 die von einer Beamtin des BG. Mödling erstattete Abgabenerklärung (Paragraph 18, GrEStG) vom 28. September 1978 über die Erteilung des die ganze Liegenschaft betreffenden Zuschlages an den Beschwerdeführer um das Meistbot von S 1,600.000,-- eingelangt war, mit Bescheid vom 27. Dezember 1978 (nach einem Aktenvermerk vom 1. Dezember 1978 unter Bedachtnahme auf den oben angeführten Kaufvertrag vom 26. September 1978) ausgehend von einer - zweifellos die Liegenschaftshälfte des BS betreffenden - Bemessungsgrundlage von S 800.000,-- ("1/2 EZ nn8") 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 64.000,-- gegenüber dem Beschwerdeführer festgesetzt.

Auf Grund der oben näher bezeichneten Amtsurkunde vom 15. März 1979, deren Ablichtung mit einer Abgabenerklärung (§ 18 GrEStG) am 23. Oktober 1979 beim Finanzamt eingelangt war, setzte dieses mit Bescheid vom 20. Dezember 1979 gegenüber dem Beschwerdeführer für den die Liegenschaftshälfte der AS betreffenden Meistbotsanteil von S 800.000,-- 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 64.000,-- fest. Auf Grund der oben näher bezeichneten Amtsurkunde vom 15. März 1979, deren Ablichtung mit einer Abgabenerklärung (Paragraph 18, GrEStG) am 23. Oktober 1979 beim Finanzamt eingelangt war, setzte dieses mit Bescheid vom 20. Dezember 1979 gegenüber dem Beschwerdeführer für den die Liegenschaftshälfte der AS betreffenden Meistbotsanteil von S 800.000,- - 8 % Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 64.000,-- fest.

In seiner rechtzeitigen Berufung gegen diesen Bescheid vom 20. Dezember 1979 stellte der Beschwerdeführer unter Hinweis auf die oben näher bezeichneten Verträge vom 26. September 1978, 22. März 1979 und 22. März/6. April 1979 den Antrag, den erstinstanzlichen "Bescheid aufzuheben und keine Grunderwerbsteuer vorzuschreiben", weil die Amtsurkunde hinsichtlich der der AS gehörigen Hälfte gegenstandslos sei.

Im Zuge des von der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland durchgeführten Ermittlungsverfahrens führte der Beschwerdeführer in seinem mit "weitere Sachverhaltsaufklärung" bezeichneten Schriftsatz vom 28. Oktober 1982 u.a. aus, daß ihm mit Beschluß vom 28. September 1978 im Zuge der Versteigerung betreffend die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft die ganze Liegenschaft zugeschlagen worden sei. Mit Rücksicht auf den Kaufvertrag vom 26. September 1978 sei jedoch das Meistbot nur hinsichtlich der BS gehörigen ideellen Hälfte erfüllt worden, sodaß der Zuschlag auch nur für diese Hälfte wirksam geworden sei. Dementsprechend sei auch nur zur Verbücherung des Ergebnisses dieses Versteigerungsverfahrens die Erlassung einer Amtsurkunde betreffend die vormals BS gehörige Liegenschaftshälfte beantragt worden. Entgegen diesem Antrag habe jedoch das Gericht irrtümlich eine Amtsurkunde hinsichtlich der gesamten Liegenschaft erlassen.

Mit dem nunmehr beim Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1. März 1983 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 20. Dezember 1979 als unbegründet abgewiesen. Dies nach einer kurzen Darstellung des Sachverhaltes und Verwaltungsgeschehens unter Hinweis auf die §§ 1 Abs. 1 Z. 2 GrEStG sowie 237 und 352 EO im wesentlichen mit folgender Begründung: Es sei zwar richtig, daß der Beschwerdeführer zwei Tage vor der Versteigerung mit AS über die ihr gehörige Hälfte der Liegenschaft einen Kaufvertrag errichtet habe. Doch sei dessen Rechtswirksamkeit laut Punkt Zwölftens dieses Vertrages ausdrücklich von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht. Um eine solche sei jedoch nie angesucht, vielmehr sei dem Erwerb des Beschwerdeführers durch Zuschlagserteilung mit Bescheid der Grundverkehrskommission Mödling vom 15. Dezember 1979 die Zustimmung erteilt worden. Es sei sohin davon auszugehen, daß der Kaufvertrag vom 26. September 1978 nie Rechtswirksamkeit erlangt und der Beschwerdeführer daher mit Zuschlagserteilung vom 28. September 1978 die gesamte gegenständliche Liegenschaft erworben habe. Mit dem nunmehr beim Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1. März 1983 wurde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den erstinstanzlichen Bescheid vom 20. Dezember 1979 als unbegründet abgewiesen. Dies nach einer kurzen Darstellung des Sachverhaltes und Verwaltungsgeschehens unter Hinweis auf die Paragraphen eins, Absatz eins, Ziffer 2, GrEStG sowie 237 und 352 EO im wesentlichen mit folgender Begründung: Es sei zwar richtig, daß der Beschwerdeführer zwei Tage vor der Versteigerung mit AS über die ihr gehörige Hälfte der Liegenschaft einen Kaufvertrag errichtet habe. Doch sei dessen Rechtswirksamkeit laut Punkt Zwölftens dieses Vertrages ausdrücklich von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht. Um eine solche sei jedoch nie angesucht, vielmehr sei dem Erwerb des Beschwerdeführers durch Zuschlagserteilung mit Bescheid der Grundverkehrskommission Mödling vom

15. Dezember 1979 die Zustimmung erteilt worden. Es sei sohin davon auszugehen, daß der Kaufvertrag vom 26. September 1978 nie Rechtswirksamkeit erlangt und der Beschwerdeführer daher mit Zuschlagserteilung vom 28. September 1978 die gesamte gegenständliche Liegenschaft erworben habe.

Gegen diesen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1. März 1983 richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

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 - nach Einsicht in die von ihm auf Antrag des Beschwerdeführers beigeschafften Akten AZ E 3091/73 des BG. Mödling - erwogen:

Den Beschwerdegründen (§ 28 Abs. 1 Z. 5 VwGG 1965) kann zweifelsfrei entnommen werden, daß sich der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid insoweit in seinem Recht verletzt erachtet, daß ihm gegenüber auf Grund des ihm mit Beschluß des BG. Mödling vom 28. September 1978 erteilten Zuschlages nur für den auf die Liegenschaftshälfte des BS entfallenden Meistbotsanteil Grunderwerbsteuer festgesetzt werde. Den Beschwerdegründen (Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 5, VwGG 1965) kann zweifelsfrei entnommen werden, daß sich der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid insoweit in seinem Recht verletzt erachtet, daß ihm gegenüber auf Grund des ihm mit Beschluß des BG. Mödling vom 28. September 1978 erteilten Zuschlages nur für den auf die Liegenschaftshälfte des BS entfallenden Meistbotsanteil Grunderwerbsteuer festgesetzt werde.

Als Beschwerdegründe enthält die Beschwerde im wesentlichen folgendes: Der Kaufvertrag mit AS habe dem Beschwerdeführer bedingtes "außerbücherliches" Eigentum verschafft. Diese Tatsache habe er dem BG. Mödling als Exekutionsgericht mit Eingabe vom 22. Jänner 1979 vorgetragen, lediglich die den Liegenschaftsanteil des BS betreffende Hälfte des Meistbotes abgerechnet und ausdrücklich beantragt, ihm "die zur bücherlichen Einverleibung seines Eigentumsrechtes nur ob den dem BS gehörigen Hälfteanteil

an der Liegenschaft ... auszustellen". Diesen Teil seines Antrags

habe das BG. Mödling übersehen und offenbar irrtümlich mit Beschluß vom 15. März 1979 eine Amtsbestätigung ausgestellt, in der es ihn als Eigentümer der gesamten Liegenschaft bezeichnet habe. Dieser Beschluß sei von ihm nicht bekämpfbar gewesen: Er habe klaglos seinen Rechtsschutzanspruch erfüllt, zur Einverleibung seines Eigentumsrechtes an dem Hälfteanteil des BS genügt und sei in diesem Sinne auch "vom Grundbuch" vollzogen worden. Auch die Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren lasse (so wie der von der belangten Behörde herangezogene Kaufvertrag) nur einen bedingten Eigentumserwerb entstehen; das Eigentumsrecht sei nur dann unbedingt, wenn die Versteigerungsbedingungen erfüllt seien. Der Beschwerdeführer habe die Versteigerungsbedingungen niemals hinsichtlich beider ihm zugeschlagenen Eigentumsanteile, sondern nur hinsichtlich des Anteiles des BS erfüllt. Deshalb habe der Beschwerdeführer auch niemals außerbücherliches Eigentum durch Zuschlagserteilung an der Hälfte der AS erwerben können. Die formelle Rechtskraft des Beschlusses des BG. Mödling hindere nicht dessen materiellrechtliche Bedeutungslosigkeit, die einem Grunderwerbsteueranspruch entgegenstehe. Das Verfahren sei mangelhaft geblieben, weil die belangte Behörde trotz der Argumente des Beschwerdeführers den Akt AZ. E 3091/73 nicht beigeschafft habe. Der angefochtene Bescheid sei rechtswidrig, weil er den Beschwerdeführer, wie dargestellt, zu Unrecht mit Grunderwerbsteuer von S 68.032,- belaste.

Die Beschwerde ist nicht begründet.

Mit Punkt Zwölftens des Kaufvertrages vom 26. September 1978 war dessen Rechtswirksamkeit ausdrücklich von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht worden. Gemäß dem § 1 Abs. 1 erster Satz des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Regelung des Grundverkehrs (NÖ Grundverkehrsgesetz 1973), LGBl. Nr. 6800-0, in der im Jahre 1978 maßgeblichen Fassung des Landesgesetzes vom 10. Juni 1976, LGBl. Nr. 6800-1, bedürfen auch Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche die Übertragung des Eigentums an einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Nach dem Abs. 2 desselben Paragraphen sind land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften land- oder forstwirtschaftliche Betriebe und einzelne oder mehrere Grundstücke, die ganz oder überwiegend dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, wobei diese Widmung nach der

Beschaffenheit dieser Grundstücke oder der Art ihrer tatsächlichen Verwendung zu beurteilen ist. Mit Punkt Zwölftens des Kaufvertrages vom 26. September 1978 war dessen Rechtswirksamkeit ausdrücklich von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht worden. Gemäß dem Paragraph eins, Absatz eins, erster Satz des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Regelung des Grundverkehrs (NÖ Grundverkehrsgesetz 1973), Landesgesetzblatt, Nr. 6800-0, in der im Jahre 1978 maßgeblichen Fassung des Landesgesetzes vom 10. Juni 1976, Landesgesetzblatt, Nr. 6800-1, bedürfen auch Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche die Übertragung des Eigentums an einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Nach dem Absatz 2, desselben Paragraphen sind land- oder forstwirtschaftliche Liegenschaften land- oder forstwirtschaftliche Betriebe und einzelne oder mehrere Grundstücke, die ganz oder überwiegend dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind, wobei diese Widmung nach der Beschaffenheit dieser Grundstücke oder der Art ihrer tatsächlichen Verwendung zu beurteilen ist.

Auf Grund der oben angeführten Widmung der einzelnen Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft, die auch in Übereinstimmung mit dem Befund und Gutachten des vom BG. Mödling bestellt gewesenen Sachverständigen Ing. JP vom 17. Dezember 1973 bzw. dessen ergänzendem Befund und Gutachten vom 28. Juli 1976 (wonach u.a. eine Umwidmung der Wald- und Weidegrundstücke in Bauland oder Verkehrsflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. a des zuletzt zitierten Gesetzes auszuschließen war) steht, bedurfte also der gegenständliche Kaufvertrag vom 26. September 1978 zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Er war daher bei Erteilung des Zuschlages an den Beschwerdeführer aufschiebend bedingt bzw. schwebend wirksam (siehe z.B. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, I6, 1983, Seite 70 Abs. 2 und die dort zitierte Rechtsprechung des OGH, wonach der Veräußerer zwar u.a. auf Zuhaltung des Vertrages geklagt werden kann, aber vor Genehmigung zur Übertragung des Eigentums weder verpflichtet noch in der Lage ist, sowie Dorazil-Schwärzler, Das Grunderwerbsteuergesetz, 1977, Seite 53 Abs. 2, und Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Stand nach dem 11. Nachtrag Oktober 1983, Tz. 124 zu § 1 GrEStG sowie Tz. 18, 19 und 21 c zu § 16 GrEStG). Auf Grund der oben angeführten Widmung der einzelnen Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft, die auch in Übereinstimmung mit dem Befund und Gutachten des vom BG. Mödling bestellt gewesenen Sachverständigen Ing. JP vom 17. Dezember 1973 bzw. dessen ergänzendem Befund und Gutachten vom 28. Juli 1976 (wonach u.a. eine Umwidmung der Wald- und Weidegrundstücke in Bauland oder Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Litera a, des zuletzt zitierten Gesetzes auszuschließen war) steht, bedurfte also der gegenständliche Kaufvertrag vom 26. September 1978 zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommission. Er war daher bei Erteilung des Zuschlages an den Beschwerdeführer aufschiebend bedingt bzw. schwebend wirksam (siehe z.B. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, I6, 1983, Seite 70 Absatz 2 und die dort zitierte Rechtsprechung des OGH, wonach der Veräußerer zwar u.a. auf Zuhaltung des Vertrages geklagt werden kann, aber vor Genehmigung zur Übertragung des Eigentums weder verpflichtet noch in der Lage ist, sowie Dorazil-Schwärzler, Das Grunderwerbsteuergesetz, 1977, Seite 53 Absatz 2,, und Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Stand nach dem 11. Nachtrag Oktober 1983, Tz. 124 zu Paragraph eins, GrEStG sowie Tz. 18, 19 und 21 c zu Paragraph 16, GrEStG).

Zur Vermeidung von Mißverständnissen ist hier zu bemerken, daß im Hinblick auf den § 16 Abs. 2 GrEStG, wonach die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung entsteht, wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig ist, die ursprüngliche Festsetzung von Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 68.032,-- für den Kaufvertrag vom 26. September 1978 mit Bescheid des Finanzamtes vom 22. Dezember 1978, der richtig vom Beschwerdeführer mit Berufung hätte bekämpft werden müssen, ebenso verfehlt war wie die Rückerstattung des zuletzt genannten Betrages auf Grund des § 20 GrEStG (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. Mai 1982, Zl. 81/16/0060, 1. Juli 1982, Zl. 81/16/0076, und 20. Jänner 1983, Zl. 82/16/0123). An dieser Stelle ist auch noch festzuhalten, daß der Beschwerdeführer in der Beschwerde bei seiner letzten Behauptung diesen Betrag offensichtlich mit dem beschwerdegegenständlichen Grunderwerbsteuerbetrag von nur S 64.000,-- verwechselt. Zur Vermeidung von Mißverständnissen ist hier zu bemerken, daß im Hinblick auf den Paragraph 16, Absatz 2, GrEStG, wonach die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung entsteht, wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig ist, die ursprüngliche Festsetzung von Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 68.032,-- für den Kaufvertrag vom 26. September 1978 mit Bescheid des Finanzamtes vom 22. Dezember 1978, der richtig vom Beschwerdeführer mit

Berufung hätte bekämpft werden müssen, ebenso verfehlt war wie die Rückerstattung des zuletzt genannten Betrages auf Grund des Paragraph 20, GrEStG (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. Mai 1982, Zl. 81/16/0060, 1. Juli 1982, Zl. 81/16/0076, und 20. Jänner 1983, Zl. 82/16/0123). An dieser Stelle ist auch noch festzuhalten, daß der Beschwerdeführer in der Beschwerde bei seiner letzten Behauptung diesen Betrag offensichtlich mit dem beschwerdegegenständlichen Grunderwerbsteuerbetrag von nur S 64.000,-- verwechselt.

Die belangte Behörde kam indessen zu dem nicht rechtswidrigen Ergebnis, daß dieser Kaufvertrag rechtsunwirksam (geblieben) war.

Gemäß dem § 1 Abs. 2 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer aber auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung (gemeint kann im Hinblick auf die Bestimmung des § 1 Abs. 1 Z.1 GrEStG nur sein: ohne rechtsgeschäftliche Begründung eines Anspruches auf Übereignung) einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten. Gemäß dem Paragraph eins, Absatz 2, GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer aber auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung (gemeint kann im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nur sein: ohne rechtsgeschäftliche Begründung eines Anspruches auf Übereignung) einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

Da das Verfahren nach dem § 352 EO den Regeln der freiwilligen Versteigerung unterliegt, handelt es sich hier um keinen Eigentumserwerb auf Grund eines staatlichen Hoheitsaktes sondern um einen Kauf im Sinne des Privatrechts. Es fehlt hier u.a. eine dem § 237 Abs. 1 EO entsprechende Bestimmung, nach der das Eigentum durch Zuschlag erworben würde. Auf Grund des ihm erteilten Zuschlages hatte der Beschwerdeführer das Recht erhalten, über die ganze erstandene Liegenschaft rechtlich wie ein Eigentümer zu verfügen. Der Ersteher erlangt durch den Zuschlag zwar nicht das Eigentum, jedoch den Titel dazu, so wie der Käufer nach Abschluß des Kaufvertrages (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1962, Zl. 1896/61, Slg. Nr. 2643/F, Neumann-Lichtblau, Kommentar zur Exekutionsordnung⁴, herausgegeben von Heller-Berger-Stix, III., 1976, Seite 2546, und Holzhammer, österreichisches Zwangsvollstreckungsrecht², 1980, Seite 271 f). Dem Beschwerdeführer stand daher bereits auf Grund des Zuschlages der ganzen Liegenschaft an ihn das Recht der rechtlichen Verfügung zu, sodaß im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG der Erwerbsvorgang im Beschwerdefall bereits mit dem Zuschlag verwirklicht wurde (siehe z. B. das zuletzt zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes). Da das Verfahren nach dem Paragraph 352, EO den Regeln der freiwilligen Versteigerung unterliegt, handelt es sich hier um keinen Eigentumserwerb auf Grund eines staatlichen Hoheitsaktes sondern um einen Kauf im Sinne des Privatrechts. Es fehlt hier u.a. eine dem Paragraph 237, Absatz eins, EO entsprechende Bestimmung, nach der das Eigentum durch Zuschlag erworben würde. Auf Grund des ihm erteilten Zuschlages hatte der Beschwerdeführer das Recht erhalten, über die ganze erstandene Liegenschaft rechtlich wie ein Eigentümer zu verfügen. Der Ersteher erlangt durch den Zuschlag zwar nicht das Eigentum, jedoch den Titel dazu, so wie der Käufer nach Abschluß des Kaufvertrages (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1962, Zl. 1896/61, Slg. Nr. 2643/F, Neumann-Lichtblau, Kommentar zur Exekutionsordnung⁴, herausgegeben von Heller-Berger-Stix, römisch drei., 1976, Seite 2546, und Holzhammer, österreichisches Zwangsvollstreckungsrecht², 1980, Seite 271 f). Dem Beschwerdeführer stand daher bereits auf Grund des Zuschlages der ganzen Liegenschaft an ihn das Recht der rechtlichen Verfügung zu, sodaß im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, GrEStG der Erwerbsvorgang im Beschwerdefall bereits mit dem Zuschlag verwirklicht wurde (siehe z. B. das zuletzt zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes).

Entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung kommt der Erfüllung der Versteigerungsbedingungen und der Amtsurkunde nach den §§ 278 Abs. 2 AußStrG, 352 EO, die im übrigen ein anfechtbarer Beschluß ist (siehe u.a. die Entscheidungen des OGH vom 3. Mai 1923, Ob I 309/23, SZ 5/114, und 28. Jänner 1975, 3 Ob 7/75, EvBl. 1975/211, S 470), für die Frage seiner Verpflichtung, auch für den Erwerb des Hälfteanteiles der AS an der gegenständlichen Liegenschaft auf Grund des ihm erteilten Zuschlages Grunderwerbsteuer entrichten zu müssen, im Beschwerdefall rechtliche Relevanz nicht zu. Die behauptete Rechtswidrigkeit des Inhaltes ist somit nicht gegeben. Da schließlich die Behauptung des Beschwerdeführers, die belangte Behörde habe den Akt AZ. E 3091/73 des BG. Mödling nicht beigeachtet, eindeutig aktenwidrig ist, und er überdies der belangten Behörde eine Ablichtung seiner an das BG. Mödling gerichtet gewesen Eingabe vom 22. Jänner 1979 übermittelt hatte, liegt somit auch die behauptete Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht vor. Entgegen der vom Beschwerdeführer

vertretenen Auffassung kommt der Erfüllung der Versteigerungsbedingungen und der Amtsurkunde nach den Paragraphen 278, Absatz 2, AußStrG, 352 EO, die im übrigen ein anfechtbarer Beschluß ist (siehe u.a. die Entscheidungen des OGH vom 3. Mai 1923, Ob I 309/23, SZ 5/114, und 28. Jänner 1975, 3 Ob 7/75, EvBl. 1975/211, S 470), für die Frage seiner Verpflichtung, auch für den Erwerb des Hälfteanteiles der AS an der gegenständlichen Liegenschaft auf Grund des ihm erteilten Zuschlages Grunderwerbsteuer entrichten zu müssen, im Beschwerdefall rechtliche Relevanz nicht zu. Die behauptete Rechtswidrigkeit des Inhaltes ist somit nicht gegeben. Da schließlich die Behauptung des Beschwerdeführers, die belangte Behörde habe den Akt AZ. E 3091/73 des BG. Mödling nicht beige schafft, eindeutig aktenwidrig ist, und er überdies der belangten Behörde eine Ablichtung seiner an das BG. Mödling gerichtet gewesen Eingabe vom 22. Jänner 1979 übermittelt hatte, liegt somit auch die behauptete Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht vor.

Es erweist sich sohin die vorliegende Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß dem § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war. Von der Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten Verhandlung konnte gemäß dem § 39 Abs. 2 lit. f VwGG 1965 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. Es erweist sich sohin die vorliegende Beschwerde als unbegründet, weshalb sie gemäß dem Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 abzuweisen war. Von der Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten Verhandlung konnte gemäß dem Paragraph 39, Absatz 2, Litera f, VwGG 1965 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.

Hinsichtlich der zitierten nichtveröffentlichten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes wird an Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, erinnert. Hinsichtlich der zitierten nichtveröffentlichten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes wird an Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, erinnert.

Die Entscheidung über den Anspruch auf Ersatz des Aufwandes gründet sich auf die §§ 47 und 48 Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I B.Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221. Die Entscheidung über den Anspruch auf Ersatz des Aufwandes gründet sich auf die Paragraphen 47, und 48 Absatz 2, Litera a, und b VwGG 1965 in Verbindung mit Artikel römisch eins, B.Ziffer 4, und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, Bundesgesetzblatt, Nr. 221.

Wien, am 15. März 1984

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1984:1983160061.X00

Im RIS seit

15.03.1984

Zuletzt aktualisiert am

10.12.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at