

# TE Vwgh Erkenntnis 1982/7/1 82/16/0047

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.07.1982

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

33 Bewertungsrecht;

## Norm

BewG 1955 §15 Abs1;

GrEStG 1955 §1 Abs2;

GrEStG 1955 §10 Abs1;

GrEStG 1955 §10 Abs2 Z1;

GrEStG 1955 §11 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs2 Z2;

GrEStG 1955 §16 Abs1;

GrEStG 1955 §16 Abs2;

GrEStG 1955 §2 Abs2 Z1;

1. BewG 1955 § 15 heute
2. BewG 1955 § 15 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
3. BewG 1955 § 15 gültig von 27.11.1982 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1983

## 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 Kommissär Dr. Ratz, über die Beschwerde der Verlassenschaft nach HP, vertreten durch Dr. Walter Kausel, Rechtsanwalt in Wien XVIII, Pötzleinsdorferstraße 144, als mit Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 19. November 1980 bestellter und mit der Verwaltung des Nachlasses betrauter Widerstreitsachwalter des erbserklärten minderjährigen HL gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 26. Februar 1982, Zl. B 60/10-7/82, betreffend Grunderwerbsteuer (Bestellung eines Baurechtes), 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 Kommissär Dr. Ratz, über die Beschwerde der Verlassenschaft nach HP, vertreten durch Dr. Walter Kausel, Rechtsanwalt in Wien römisch achtzehn, Pötzleinsdorferstraße 144, als mit Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 19. November 1980 bestellter und mit der Verwaltung des Nachlasses betrauter Widerstreitsachwalter des erbserklärten minderjährigen HL gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 26. Februar 1982, Zl. B 60/10-7/82, betreffend Grunderwerbsteuer (Bestellung eines Baurechtes), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 8.535,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Nach Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens war HP auf Grund des am 22. August 1975 abgeschlossenen, notariell beurkundeten Baurechtsvertrages an einem 6.134 m<sup>2</sup> großen Grundstück der Landeshauptstadt Graz ein Baurecht für die Zeit bis zum 31. Dezember 2050 zu einem wertgesicherten Bauzins von jährlich S 15.000,-- bestellt worden. Im Punkt V Abs. 2 dieses Baurechtsvertrages erklärte der Bauberechtigte seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieser Verpflichtung als Reallast. Nach Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens war HP auf Grund des am 22. August 1975 abgeschlossenen, notariell beurkundeten Baurechtsvertrages an einem 6.134 m<sup>2</sup> großen Grundstück der Landeshauptstadt Graz ein Baurecht für die Zeit bis zum 31. Dezember 2050 zu einem wertgesicherten Bauzins von jährlich S 15.000,-- bestellt worden. Im Punkt römisch fünf Absatz 2, dieses Baurechtsvertrages erklärte der Bauberechtigte seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieser Verpflichtung als Reallast.

Mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 25. März 1977 erfolgte die grundbücherliche Eintragung des Baurechtes im Range der Anmerkung. Gleichzeitig mit der bücherlichen Eintragung des Baurechtes für HP wurde die Verpflichtung, den jährlichen Bauzins in Höhe von S 15.000,-- zu entrichten, zugunsten der Landeshauptstadt Graz als Reallast einverleibt.

Mit Bescheid vom 21. Mai 1980 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Graz gegenüber dem Bauberechtigten Grunderwerbsteuer in Höhe von 8 % auf der Basis einer Bemessungsgrundlage von S 1.725.200,-- in Höhe von S 138.016,-- fest. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, der gemäß § 15 Abs. 1 BewG mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes kapitalisierte Bauzins betrage S 270.000,--. Von der Bewertungsstelle des Finanzamtes Graz-Stadt sei der Einheitswert des Baurechtes zum 1. Jänner 1978, bezogen auf den 1. Jänner 1973 mit S 6.537.000,-- festgestellt worden. In diesem Einheitswert seien die nach Abschluß des Baurechtsvertrages errichteten Gebäude inbegriffen. Der auf den Bodenwert entfallende Einheitswert sei für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit etwa 2 Mio Schilling anzusetzen. Hieraus ergebe sich ein derartiges Mißverhältnis zur Höhe des vorangeführten Bauzinses, daß die Grunderwerbsteuer gemäß dem § 10 Abs. 2 Zif. 1 GrEStG von dem auf den Bodenwert entfallenden Einheitswert des Baurechtes, also von S 1.725.200,--, festzusetzen sei. Mit Bescheid vom 21. Mai 1980 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Graz gegenüber dem Bauberechtigten Grunderwerbsteuer in Höhe von 8 % auf der Basis einer Bemessungsgrundlage von S 1.725.200,-- in Höhe von S 138.016,-- fest. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, der gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BewG mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes kapitalisierte Bauzins betrage S 270.000,--. Von der Bewertungsstelle des Finanzamtes Graz-Stadt sei der Einheitswert des Baurechtes zum 1. Jänner 1978, bezogen auf den 1. Jänner 1973 mit S 6.537.000,-- festgestellt worden. In diesem Einheitswert seien die nach Abschluß des Baurechtsvertrages errichteten Gebäude inbegriffen. Der auf den Bodenwert entfallende Einheitswert sei für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit etwa 2 Mio Schilling anzusetzen. Hieraus ergebe sich ein derartiges Mißverhältnis zur Höhe des vorangeführten Bauzinses, daß die Grunderwerbsteuer gemäß dem Paragraph 10, Absatz 2, Zif. 1 GrEStG von dem auf den Bodenwert entfallenden Einheitswert des Baurechtes, also von S 1.725.200,--, festzusetzen sei.

Dagegen erhob die beschwerdeführende Partei Berufung, in der sie unter ausdrücklicher Anerkennung der Bestellung eines Baurechtes als Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang zur Höhe der Bemessungsgrundlage im wesentlichen vorbrachte, gemäß dem § 10 Abs. 1 GrEStG sei die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Als Wert der Gegenleistung sei, wie das Finanzamt auch richtig erkannt habe, der nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes kapitalisierte Bauzins heranzuziehen, sodaß die Grunderwerbsteuer auf der Basis von S 270.000,-- mit S 21.600,-- festzusetzen gewesen wäre. Für die Heranziehung des auf den Bodenwert entfallenden Einheitswertes des Baurechtes fehle jede gesetzliche Voraussetzung. Sollte jedoch der Wert des Grundstückes als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, dann könne keinesfalls der Wert des Gesamtgrundstückes genommen werden, da der Erwerb eines Baurechtes mit Sicherheit nicht dem Erwerb der gesamten Liegenschaft gleichgestellt werden könne. Dies sei allein schon daraus zu ersehen, daß das Baurecht, wirtschaftlich gesehen, ein Ausfluß des Grundeigentums an der Gesamtliegenschaft sei. Dagegen erhob die beschwerdeführende Partei Berufung, in der sie

unter ausdrücklicher Anerkennung der Bestellung eines Baurechtes als Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang zur Höhe der Bemessungsgrundlage im wesentlichen vorbrachte, gemäß dem Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG sei die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Als Wert der Gegenleistung sei, wie das Finanzamt auch richtig erkannt habe, der nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes kapitalisierte Bauzins heranzuziehen, sodaß die Grunderwerbsteuer auf der Basis von S 270.000,-- mit S 21.600,-- festzusetzen gewesen wäre. Für die Heranziehung des auf den Bodenwert entfallenden Einheitswertes des Baurechtes fehle jede gesetzliche Voraussetzung. Sollte jedoch der Wert des Grundstückes als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, dann könne keinesfalls der Wert des Gesamtgrundstückes genommen werden, da der Erwerb eines Baurechtes mit Sicherheit nicht dem Erwerb der gesamten Liegenschaft gleichgestellt werden könne. Dies sei allein schon daraus zu ersehen, daß das Baurecht, wirtschaftlich gesehen, ein Ausfluß des Grundeigentums an der Gesamtliegenschaft sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge und setzte die 8%ige Grunderwerbsteuer auf der Basis einer Bemessungsgrundlage von S 1,505.000,-- mit S 120.400,-- fest. Im übrigen wurde die Berufung abgewiesen. Zur Begründung führte die Finanzlandesdirektion für Steiermark nach Darstellung des Sachverhaltes und Verfahrensverlaufes unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes aus, im Beschwerdefalle sei eine Gegenleistung deswegen nicht vorhanden, weil das vereinbarte Entgelt als dauernde Last gemäß dem § 11 Abs. 2 Ziff. 2 GrEStG nicht zur steuerlichen Gegenleistung gehöre, sodaß die Grunderwerbsteuer nach der Anordnung des § 10 Abs. 2 Ziff. 1 leg.cit. vom Wert des Grundstückes zu berechnen sei. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge und setzte die 8%ige Grunderwerbsteuer auf der Basis einer Bemessungsgrundlage von S 1,505.000,-- mit S 120.400,-- fest. Im übrigen wurde die Berufung abgewiesen. Zur Begründung führte die Finanzlandesdirektion für Steiermark nach Darstellung des Sachverhaltes und Verfahrensverlaufes unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes aus, im Beschwerdefalle sei eine Gegenleistung deswegen nicht vorhanden, weil das vereinbarte Entgelt als dauernde Last gemäß dem Paragraph 11, Absatz 2, Ziff. 2 GrEStG nicht zur steuerlichen Gegenleistung gehöre, sodaß die Grunderwerbsteuer nach der Anordnung des Paragraph 10, Absatz 2, Ziff. 1 leg.cit. vom Wert des Grundstückes zu berechnen sei.

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

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

Der Gerichtshof hat erwogen:

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die beschwerdeführende Partei nach ihrem Vorbringen durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Bemessung der Grunderwerbsteuer nach § 10 Abs. 1 GrEStG verletzt. In Ausführung des so bezeichneten Beschwerdepunktes wendet die beschwerdeführende Partei im Einklang mit ihrem Vorbringen vor den Abgabenbehörden gegen den angefochtenen Bescheid ein, für den Bereich des Grunderwerbsteuergesetzes entstehe die Steuerschuld gemäß § 16, sobald ein nach diesem Gesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht sei. In einer früher erlassenen Berufungsentscheidung der belangten Behörde vom 29. Dezember 1976 sei ausdrücklich darauf verwiesen worden, daß die Steuerschuld im November 1976, nämlich nach Zustimmung des Bundesdenkmalamtes, entstanden sei. Nunmehr werde offenbar die Ansicht vertreten, daß erst die Eintragung des Baurechtes im Grundbuch maßgebender Stichtag anzusehen sei, offenbar aus dem Grund, um die bis dahin geleisteten Zahlungen als Gegenleistung ausklammern zu können. Unabhängig davon, daß dieser Standpunkt rechtlich nicht fundiert sei, müsse darauf verwiesen werden, daß - wie auch die belangte Behörde zugebe - bereits vor Eintragung des Baurechtes im Grundbuch Zahlungen auf Grund des Baurechtsvertrages - und nur dieser sei Gegenstand der Grunderwerbsteuer - geleistet worden seien. Selbst in den von der belangten Behörde angeführten, der Deutschen Rechtsprechung entnommenen Ansichten, werde ausdrücklich anerkannt, daß Zahlungen, die vor Eintragung des Erbbaurechtes geleistet worden seien, zur Besteuerungsgrundlage gehören. Daraus folge, daß somit eine Gegenleistung vorhanden sei, und zwar in Höhe jener Beträge, die bis zur Eintragung des Baurechtes im Grundbuch fällig geworden seien. Auch daraus ergebe sich, daß die Anwendung des § 10 Abs. 2 Ziff. 1 GrEStG nicht in Betracht kommen könne, da diese Bestimmung lediglich von dem Nichtvorhandensein einer Gegenleistung spreche. Die Höhe der Gegenleistung sei keinesfalls Maßstab dafür, ob nun diese Gegenleistung oder der Wert des Grundstückes heranzuziehen sei. Hätte der Gesetzgeber gewollt, daß der Wert des Grundstückes einen bestimmten

Betrag unterschreite bzw. in einem Mißverhältnis zum Wert des Grundstückes stehe, hätte dies, so führte die beschwerdeführende Partei im Zusammenhang weiter aus, im Gesetzestext seinen Niederschlag finden müssen. Es gehe doch nicht an, daß die belangte Behörde Interpretationen des Gesetzestextes vornehme, die in eklatantem Widerspruch zu dem Wortlaut der Bestimmungen des § 10 GrEStG stünden. Fraglich sei somit nicht, ob die Grunderwerbsteuer von dem Wert der Gegenleistung oder dem Wert des Grundstückes zu berechnen sei, sondern lediglich, ob als Wert der Gegenleistung der achtzehnfache kapitalisierte Jahreszins zu gelten habe, oder lediglich jene Beträge die Bemessungsgrundlage darstellen, die vor Eintragung des Baurechtes fällig gewesen seien. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die beschwerdeführende Partei nach ihrem Vorbringen durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht auf Bemessung der Grunderwerbsteuer nach Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG verletzt. In Ausführung des so bezeichneten Beschwerdepunktes wendet die beschwerdeführende Partei im Einklang mit ihrem Vorbringen vor den Abgabenbehörden gegen den angefochtenen Bescheid ein, für den Bereich des Grunderwerbsteuergesetzes entstehe die Steuerschuld gemäß Paragraph 16,, sobald ein nach diesem Gesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht sei. In einer früher erlassenen Berufungsentscheidung der belangten Behörde vom 29. Dezember 1976 sei ausdrücklich darauf verwiesen worden, daß die Steuerschuld im November 1976, nämlich nach Zustimmung des Bundesdenkmalamtes, entstanden sei. Nunmehr werde offenbar die Ansicht vertreten, daß erst die Eintragung des Baurechtes im Grundbuch maßgebender Stichtag anzusehen sei, offenbar aus dem Grund, um die bis dahin geleisteten Zahlungen als Gegenleistung ausklammern zu können. Unabhängig davon, daß dieser Standpunkt rechtlich nicht fundiert sei, müsse darauf verwiesen werden, daß - wie auch die belangte Behörde zugebe - bereits vor Eintragung des Baurechtes im Grundbuch Zahlungen auf Grund des Baurechtsvertrages - und nur dieser sei Gegenstand der Grunderwerbsteuer - geleistet worden seien. Selbst in den von der belangten Behörde angeführten, der Deutschen Rechtsprechung entnommenen Ansichten, werde ausdrücklich anerkannt, daß Zahlungen, die vor Eintragung des Erbbaurechtes geleistet worden seien, zur Besteuerungsgrundlage gehören. Daraus folge, daß somit eine Gegenleistung vorhanden sei, und zwar in Höhe jener Beträge, die bis zur Eintragung des Baurechtes im Grundbuch fällig geworden seien. Auch daraus ergebe sich, daß die Anwendung des Paragraph 10, Absatz 2, Ziff. 1 GrEStG nicht in Betracht kommen könne, da diese Bestimmung lediglich von dem Nichtvorhandensein einer Gegenleistung spreche. Die Höhe der Gegenleistung sei keinesfalls Maßstab dafür, ob nun diese Gegenleistung oder der Wert des Grundstückes heranzuziehen sei. Hätte der Gesetzgeber gewollt, daß der Wert des Grundstückes einen bestimmten Betrag unterschreite bzw. in einem Mißverhältnis zum Wert des Grundstückes stehe, hätte dies, so führte die beschwerdeführende Partei im Zusammenhang weiter aus, im Gesetzestext seinen Niederschlag finden müssen. Es gehe doch nicht an, daß die belangte Behörde Interpretationen des Gesetzestextes vornehme, die in eklatantem Widerspruch zu dem Wortlaut der Bestimmungen des Paragraph 10, GrEStG stünden. Fraglich sei somit nicht, ob die Grunderwerbsteuer von dem Wert der Gegenleistung oder dem Wert des Grundstückes zu berechnen sei, sondern lediglich, ob als Wert der Gegenleistung der achtzehnfache kapitalisierte Jahreszins zu gelten habe, oder lediglich jene Beträge die Bemessungsgrundlage darstellen, die vor Eintragung des Baurechtes fällig gewesen seien.

Die Beschwerde ist begründet. Gemäß dem § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach der Anordnung des § 10 Abs. 2 Ziff. 1 leg. cit. ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung (im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere dessen § 11) ist sohin zum Besteuerungsgrundsatz erhoben, die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in Abs. 2 des § 10 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig. Das hat zur Folge, daß selbst bei Vorliegen einer geringen Gegenleistung die Steuer von dieser, bei Fehlen einer Gegenleistung aber von dem - gegenüber der geringen Gegenleistung - höheren Wert des Grundstückes zu berechnen ist. Die Beschwerde ist begründet. Gemäß dem Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach der Anordnung des Paragraph 10, Absatz 2, Ziff. 1 leg. cit. ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung (im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere dessen Paragraph 11,) ist sohin zum Besteuerungsgrundsatz erhoben, die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in Absatz 2, des Paragraph 10, GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig. Das hat zur Folge, daß selbst bei Vorliegen einer geringen Gegenleistung die Steuer von dieser, bei Fehlen einer Gegenleistung aber von dem - gegenüber der geringen Gegenleistung - höheren Wert des Grundstückes zu berechnen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 5. Juli 1960, Slg. Nr. 2269/F, unter Hinweis auf den

§ 2 Abs. 2 Z. 1 GrEStG, wonach Baurechte den Grundstücken gleichstehen, dargelegt, daß die Bestellung eines Baurechtes ein Erwerbsvorgang ist, der gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegt. Maßgebend für die Besteuerung und damit für die anzuwendenden Gesetzesbestimmungen ist gemäß § 16 Abs. 1 GrEStG der Zeitpunkt der Verwirklichung eines steuerpflichtigen Erwerbsvorganges. Das war im Beschwerdefalle der Abschluß des - notariell beurkundeten - obligatorischen Rechtsgeschäftes vom 22. August 1975, mit welchem das Baurecht eingeräumt wurde. In Ansehung der erforderlichen Genehmigung nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wegen eines davon betroffenen Stadtmauerabschnittes durch das Bundesdenkmalamt entstand die Steuerschuld im Grunde des § 16 Abs. 2 GrEStG erst mit dessen im November 1976 erteilter Zustimmung. Für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer sind jedoch die Verhältnisse (Steuersatz, Besteuerungsgrundlage) am Tag des Vertragsabschlusses maßgebend. (Vgl. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz II Anmerkung 22 zu § 16.) Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 5. Juli 1960, Slg. Nr. 2269/F, unter Hinweis auf den Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG, wonach Baurechte den Grundstücken gleichstehen, dargelegt, daß die Bestellung eines Baurechtes ein Erwerbsvorgang ist, der gemäß Paragraph eins, Absatz 2, GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegt. Maßgebend für die Besteuerung und damit für die anzuwendenden Gesetzesbestimmungen ist gemäß Paragraph 16, Absatz eins, GrEStG der Zeitpunkt der Verwirklichung eines steuerpflichtigen Erwerbsvorganges. Das war im Beschwerdefalle der Abschluß des - notariell beurkundeten - obligatorischen Rechtsgeschäftes vom 22. August 1975, mit welchem das Baurecht eingeräumt wurde. In Ansehung der erforderlichen Genehmigung nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wegen eines davon betroffenen Stadtmauerabschnittes durch das Bundesdenkmalamt entstand die Steuerschuld im Grunde des Paragraph 16, Absatz 2, GrEStG erst mit dessen im November 1976 erteilter Zustimmung. Für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer sind jedoch die Verhältnisse (Steuersatz, Besteuerungsgrundlage) am Tag des Vertragsabschlusses maßgebend. (Vgl. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz römisch zwei Anmerkung 22 zu Paragraph 16,)

Es mangelte in diesem rechtserheblichen Zeitpunkt weder an einer Gegenleistung, noch kann eine solche nicht ermittelt werden. Gegenleistung im Sinne des § 11 Abs. 1 ist jede Leistung, die der Bauberechtigte für die Bestellung des Baurechtes gewährt. Im Beschwerdefall verpflichtete sich der Bauberechtigte, dem Grundeigentümer gegenüber das vertragsmäßig bedungene Entgelt, den Bauzins, in Höhe von S 15.000,-- jährlich zu leisten. Es mangelte in diesem rechtserheblichen Zeitpunkt weder an einer Gegenleistung, noch kann eine solche nicht ermittelt werden. Gegenleistung im Sinne des Paragraph 11, Absatz eins, ist jede Leistung, die der Bauberechtigte für die Bestellung des Baurechtes gewährt. Im Beschwerdefall verpflichtete sich der Bauberechtigte, dem Grundeigentümer gegenüber das vertragsmäßig bedungene Entgelt, den Bauzins, in Höhe von S 15.000,-- jährlich zu leisten.

Nach der Begriffsbestimmung des § 1 I des Gesetzes vom 26. April 1912 betreffend das Baurecht, RGBl. 86 (BauRG), ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche (eines fremden Grundstückes) ein Bauwerk zu haben. Dieses Gesetz bestimmt in seinem § 5 I, daß das Baurecht, dessen Entstehung wie die jedes anderen bürgerlichen Rechtes, Titel und Erwerbsart voraussetzt, durch die bürgerliche Eintragung (im Lastenbuche) als Last des Grundstückes begründet wird. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten (z.B. Belastung des Baurechtes) sind in dieser Einlage zu vollziehen. Das Baurechtsverhältnis beginnt sohin in dem Zeitpunkt, in dem das Baurecht im Grundbuche einverleibt ist. Von diesem Zeitpunkt an muß das Baurecht gemäß § 3 I BauRG mindestens dreißig und höchstens achtzig Jahre währen. Nach der Begriffsbestimmung des Paragraph eins, römisch eins des Gesetzes vom 26. April 1912 betreffend das Baurecht, RGBl. 86 (BauRG), ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche (eines fremden Grundstückes) ein Bauwerk zu haben. Dieses Gesetz bestimmt in seinem Paragraph 5, römisch eins, daß das Baurecht, dessen Entstehung wie die jedes anderen bürgerlichen Rechtes, Titel und Erwerbsart voraussetzt, durch die bürgerliche Eintragung (im Lastenbuche) als Last des Grundstückes begründet wird. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten (z.B. Belastung des Baurechtes) sind in dieser Einlage zu vollziehen. Das Baurechtsverhältnis beginnt sohin in dem Zeitpunkt, in dem das Baurecht im Grundbuche einverleibt ist. Von diesem Zeitpunkt an muß das Baurecht gemäß Paragraph 3, I BauRG mindestens dreißig und höchstens achtzig Jahre währen.

Vor der Eintragung begründet der auf die Begründung des Baurechtes zielende Vertrag nur ein schuldrechtliches Verhältnis zwischen den Vertragsteilen, nicht aber das dingliche Baurecht (vgl. Klang<sup>2</sup> V, 145; Forchheimer, Das Baurecht, Wien 1913, 31; Bartsch, Das österreichische allgemeine Grundbuchsgesetz<sup>7</sup>, Wien 1933, 206). Vor der

Eintragung begründet der auf die Begründung des Baurechtes zielende Vertrag nur ein schuldrechtliches Verhältnis zwischen den Vertragsteilen, nicht aber das dingliche Baurecht vergleiche, Klang<sup>2</sup> römisch fünf, 145; Forchheimer, Das Baurecht, Wien 1913, 31; Bartsch, Das österreichische allgemeine Grundbuchsgesetz<sup>7</sup>, Wien 1933, 206).

Im Beschwerdefalle wurde gleichzeitig mit der mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 25. März 1977 erfolgten bürgerlichen Eintragung des Baurechtes die als Reallast vereinbarte Verpflichtung, einen jährlichen Bauzins in Höhe von S 15.000,-- zu entrichten, im Grundbuch einverleibt. Für den Bauzins schreibt das BauRG (§ 3 II) vor, daß Ausmaß und Fälligkeit unabhängig von ungewissen künftigen Ereignissen bestimmt sein müssen. Im Beschwerdefalle wurde gleichzeitig mit der mit Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 25. März 1977 erfolgten bürgerlichen Eintragung des Baurechtes die als Reallast vereinbarte Verpflichtung, einen jährlichen Bauzins in Höhe von S 15.000,-- zu entrichten, im Grundbuch einverleibt. Für den Bauzins schreibt das BauRG (Paragraph 3, römisch zwei) vor, daß Ausmaß und Fälligkeit unabhängig von ungewissen künftigen Ereignissen bestimmt sein müssen.

Im Beschwerdefall geht der Rechtsstreit weiters um die Frage, ob die im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges auf dem noch nicht begründeten Baurecht gleichfalls noch nicht als Reallast einverlebte Verpflichtung zur Entrichtung des jährlichen Bauzinses als dauernde Grundstückslast im Sinne des § 11 Abs. 2 Ziff. 2 GrEStG anzusehen ist und demgemäß zur Gegenleistung gehört oder nicht. Nach der Anordnung der zuletzt zitierten Gesetzesstelle gehören Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten, zur Gegenleistung. Im Beschwerdefall geht der Rechtsstreit weiters um die Frage, ob die im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges auf dem noch nicht begründeten Baurecht gleichfalls noch nicht als Reallast einverlebte Verpflichtung zur Entrichtung des jährlichen Bauzinses als dauernde Grundstückslast im Sinne des Paragraph 11, Absatz 2, Ziff. 2 GrEStG anzusehen ist und demgemäß zur Gegenleistung gehört oder nicht. Nach der Anordnung der zuletzt zitierten Gesetzesstelle gehören Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten, zur Gegenleistung.

Was zunächst das gemäß dem § 11 Abs. 2 Ziff. 2 GrEStG rechtserhebliche Merkmal einer "dauernden Last" anlangt, so kann darunter nach den Regeln juristischer Hermeneutik nur eine im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges schon bestehende Grundstückslast, nicht aber eine schuldrechtliche, dinglich nicht gesicherte Verpflichtung, verstanden werden, deren Eintragung in das Grundbuch eben noch von einem in der Zukunft liegenden ungewissen Ereignis abhängt. Bei der Auslegung des § 11 Abs. 2 Ziff. 2 GrEStG ist weiters davon auszugehen, daß die nach dieser Gesetzesstelle rechtserhebliche Tatsache des "Ruhens auf dem Grundstück" - im Grunde des § 2 Abs. 2 Ziff. 1 GrEStG stehen Baurechte den Grundstücken gleich - vor Eintragung der Verpflichtung zur Entrichtung des Bauzinses als Reallast auf dem Baurecht nicht gegeben ist. Was zunächst das gemäß dem Paragraph 11, Absatz 2, Ziff. 2 GrEStG rechtserhebliche Merkmal einer "dauernden Last" anlangt, so kann darunter nach den Regeln juristischer Hermeneutik nur eine im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges schon bestehende Grundstückslast, nicht aber eine schuldrechtliche, dinglich nicht gesicherte Verpflichtung, verstanden werden, deren Eintragung in das Grundbuch eben noch von einem in der Zukunft liegenden ungewissen Ereignis abhängt. Bei der Auslegung des Paragraph 11, Absatz 2, Ziff. 2 GrEStG ist weiters davon auszugehen, daß die nach dieser Gesetzesstelle rechtserhebliche Tatsache des "Ruhens auf dem Grundstück" - im Grunde des Paragraph 2, Absatz 2, Ziff. 1 GrEStG stehen Baurechte den Grundstücken gleich - vor Eintragung der Verpflichtung zur Entrichtung des Bauzinses als Reallast auf dem Baurecht nicht gegeben ist.

Werden daher - wie im Beschwerdefalle - im maßgebenden Zeitpunkt auf Grund einer nur obligatorischen Verpflichtung wiederkehrende Leistungen erbracht, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, so ist die Grunderwerbsteuer nach den §§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 1 GrEStG aus dieser Gegenleistung zu berechnen. Der Wert dieser Gegenleistung ist - da die bewertungsrechtlichen Bestimmungen des Baurechtsgesetzes nicht mehr anwendbar sind - nach der Anordnung des § 1 Abs. 1 BewG nach den Vorschriften des ersten Teiles dieses Gesetzes (§§ 2 bis 17) zu ermitteln. Demgemäß war die Forderung der Landeshauptstadt Graz gegen den Bauberechtigten, bis zum Jahre 2050 einen jährlichen Bauzins in Höhe von S 15.000,-- zu zahlen - abgestellt auf den rechtserheblichen Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld - nach § 15 Abs. 1 BewG, sohin mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes (Kapitalwert der Bauzinsverpflichtung), zu bewerten (vgl. Fellner, Grunderwerbsteuer, Band II, 3. Teil, 22 L zu § 2). Werden daher - wie im Beschwerdefalle - im maßgebenden Zeitpunkt auf Grund einer nur obligatorischen Verpflichtung wiederkehrende Leistungen erbracht, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, so ist die Grunderwerbsteuer nach den Paragraphen 10, Absatz eins, 11, Absatz eins, GrEStG aus dieser Gegenleistung zu berechnen. Der Wert dieser Gegenleistung ist - da die bewertungsrechtlichen Bestimmungen des Baurechtsgesetzes nicht mehr anwendbar sind -

nach der Anordnung des Paragraph eins, Absatz eins, BewG nach den Vorschriften des ersten Teiles dieses Gesetzes (Paragraphen 2 bis 17) zu ermitteln. Demgemäß war die Forderung der Landeshauptstadt Graz gegen den Bauberechtigten, bis zum Jahre 2050 einen jährlichen Bauzins in Höhe von S 15.000,-- zu zahlen - abgestellt auf den rechtserheblichen Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld - nach Paragraph 15, Absatz eins, BewG, sohin mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes (Kapitalwert der Bauzinsverpflichtung), zu bewerten vergleiche , Fellner, Grunderwerbsteuer, Band römisch zwei, 3. Teil, 22 L zu Paragraph 2,).

Anders ist die Rechtslage bei Weiterveräußerung eines Baurechtes gegen Übernahme der Bauzinsverpflichtung, weil eine im Grundbuch bereits eingetragene Bauzinspflicht - wie oben dargestellt - als eine dauernde Last im Sinne des § 11 Abs. 2 Ziff. 2 GrEStG anzusehen ist und somit nicht zur Gegenleistung gehört. Anders ist die Rechtslage bei Weiterveräußerung eines Baurechtes gegen Übernahme der Bauzinsverpflichtung, weil eine im Grundbuch bereits eingetragene Bauzinspflicht - wie oben dargestellt - als eine dauernde Last im Sinne des Paragraph 11, Absatz 2, Ziff. 2 GrEStG anzusehen ist und somit nicht zur Gegenleistung gehört.

Da die belangte Behörde aus den dargelegten Gründen die Rechtslage verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes. Dieser war daher gemäß dem § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 aufzuheben. Da die belangte Behörde aus den dargelegten Gründen die Rechtslage verkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes. Dieser war daher gemäß dem Paragraph 42, Absatz 2, Litera a, VwGG 1965 aufzuheben.

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.

Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte der Gerichtshof aus den Gründen des § 39 Abs. 1 lit. f VwGG 1965 in der Fassung des BGBl. Nr. 203/1982 absehen, da die Schriftsätze der beiden Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen ließen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der hier zu entscheidenden Rechtsfrage nicht erwarten ließ. Wien, am 1. Juli 1982 Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte der Gerichtshof aus den Gründen des Paragraph 39, Absatz eins, Litera f, VwGG 1965 in der Fassung des Bundesgesetzblatt Nr. 203 aus 1982, absehen, da die Schriftsätze der beiden Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen ließen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der hier zu entscheidenden Rechtsfrage nicht erwarten ließ. Wien, am 1. Juli 1982

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1982:1982160047.X00

#### **Im RIS seit**

14.01.2002

#### **Zuletzt aktualisiert am**

03.07.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)