

TE Vwgh Erkenntnis 1976/5/21 1753/74

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.05.1976

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrsteuern;

33 Bewertungsrecht;

Norm

BAO §21;

BewG 1955 §2 Abs1;

GrEStG 1955 §7 Abs1;

1. BAO § 21 heute
2. BAO § 21 gültig ab 01.01.1962
1. BewG 1955 § 2 heute
2. BewG 1955 § 2 gültig ab 30.07.1955

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Eichler und die Hofräte Dr. Raschauer, Kobzina, Dr. Straßmann und Dr. Salcher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Ministerialsekretär Papp, über die Beschwerde 1.) der HW, 2.) der SW und 3.) der MS, sämtliche in St., vertreten durch Dr. Erwin Hanslik, Rechtsanwalt in Wien I, Kärntnerring 14, sowie 4.) des Dr. NN gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 30. Juli 1974, Zl. 400/28-III-1969, betreffend Grunderwerbsteuer, nach der am 14. Mai 1976 durchgeführten Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Erwin Hanslik, und des Vertreters der belangten Behörde, Wirkl. Hofrat Dr. KB, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Eichler und die Hofräte Dr. Raschauer, Kobzina, Dr. Straßmann und Dr. Salcher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Ministerialsekretär Papp, über die Beschwerde 1.) der HW, 2.) der SW und 3.) der MS, sämtliche in St., vertreten durch Dr. Erwin Hanslik, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Kärntnerring 14, sowie 4.) des Dr. NN gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 30. Juli 1974, Zl. 400/28-III-1969, betreffend Grunderwerbsteuer, nach der am 14. Mai 1976 durchgeführten Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Erwin Hanslik, und des Vertreters der belangten Behörde, Wirkl. Hofrat Dr. KB, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 625,75 (zusammen S 2.503,--) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer erwarben in den Jahren 1963 und 1964 Anteile der Liegenschaft EZ. 560, KG. S, Abt. F, um darauf gemeinsam mit anderen Miteigentümern Wohnungs- und Geschäftsraumeigentum zu errichten. Dieser Erwerbsvorgang unterlag der Grunderwerbsteuer, die auch ordnungsgemäß entrichtet wurde. Mit der Bauführung wurde die Baufirma "S. K & Z" als Generalunternehmer beauftragt. Auf der Liegenschaft wurden insgesamt drei Wohnblöcke (Stiegen) mit der Bezeichnung P 1 bis P 3 errichtet.

Im November bzw. Dezember 1967 unterfertigten die Miteigentümer einen Teilungsvertrag, in welchem unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse an den gekauften Wohnungen die Gesamtliegenschaft in drei verschiedene Einlagezahlen geteilt wurde. Die Teilung wurde entsprechend den drei Wohnblöcken durchgeführt, jeder Miteigentümer erhielt an jedem Wohnblock soviel Anteile, als den von ihm seinerzeit gekauften und von ihm selbst errichteten Eigentumswohnungen entsprachen. Auf diese Weise erhielten HW 6/8, MS und SW je 1/8 Anteile am Block P 2, ferner erhielten Dr. NN 10/100 und HW 8/100 Anteile am Block P 3. Dafür überließen die genannten Miteigentümer bisher ihnen gehörige ideelle Anteile an andere Miteigentümer.

Von diesen Vorgängen schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Salzburg mit vier Bescheiden vom 8. August 1969, BRP 166/68, den nachstehend genannten Miteigentümern folgende Grunderwerbsteuern vor:

a) HW unter BAP 8.304/69:

vom Verkehrswert des Blockes P 1 von 7,439.400 S

bzw. $\frac{48}{256}$ hievon =

1,394.890 S

und vom Verkehrswert des Blockes P 3 von

7,563.200 S bzw. $\frac{10,76}{100}$ % (d.s. $\frac{8}{256}$)

hievon =

813.800 S

zusammen

8 v. H. = 176.695 S. zusammen, 8 v. H. = 176.695 S.

2,208.690 S

b) SW unter BAP 8.308/69:

vom Verkehrswert des Blockes P 1 von

7,439.400 S

und des Blockes P 3 von

7,563.200 S

zusammen

15,002.600 S

bzw. $\frac{8}{256}$ hievon = 463.663 S

7 v. H. = 32.456 S. bzw. $\frac{8}{256}$ hievon = 463.663 S, 7 v. H. = 32.456 S.

c) MS unter BAP 8.309/69:

von denselben Anteilen denselben Betrag von 32.456 S.

d) Dr. NN unter BAP 8.311/69

vom Verkehrswert des Blockes P 1 von

7,439.400 S

und des Blockes P 2 von

7,397.840 S

zusammen

14,837.240 S

bzw. 9/256 hiervon = 521.622

7 v. H. = 36.514 S. bzw. 9/256 hiervon = 521.622 , 7 v. H. = 36.514 S.

In der gegen diese Vorschriften eingebrachten Berufung, die in der Folge mehrmals ergänzt worden ist, machten die Beschwerdeführer für den gegenständlichen Teilungsvertrag zunächst die Befreiungsbestimmung des § 7 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140, i.d.f.d. Beschwerdefall geltenden Fassung (GrEStG) geltend. In der Folge wurde zusätzlich vorgebracht, daß die mit dem Teilungsvertrag erworbenen Grundstücksanteile "bereits mit drei Kaufverträgen in den Jahren 1963 und 1964 erworben" worden waren, von welchen Erwerben jeweils die Grunderwerbsteuern angefordert wurden. Es könne daher der Teilungsvertrag nicht nochmals eine Grunderwerbsteuerschuld auslösen, weshalb auch aus diesem Grunde der Berufung stattzugeben und die Grunderwerbsteuer mit Null festzusetzen sei. In der gegen diese Vorschriften eingebrachten Berufung, die in der Folge mehrmals ergänzt worden ist, machten die Beschwerdeführer für den gegenständlichen Teilungsvertrag zunächst die Befreiungsbestimmung des Paragraph 7, Absatz eins, des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, Bundesgesetzblatt, Nr. 140, i.d.f.d. Beschwerdefall geltenden Fassung (GrEStG) geltend. In der Folge wurde zusätzlich vorgebracht, daß die mit dem Teilungsvertrag erworbenen Grundstücksanteile "bereits mit drei Kaufverträgen in den Jahren 1963 und 1964 erworben" worden waren, von welchen Erwerben jeweils die Grunderwerbsteuern angefordert wurden. Es könne daher der Teilungsvertrag nicht nochmals eine Grunderwerbsteuerschuld auslösen, weshalb auch aus diesem Grunde der Berufung stattzugeben und die Grunderwerbsteuer mit Null festzusetzen sei.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 30. Juli 1974 wies die belangte Behörde die Berufung ab. Sie begründete ihre Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Es gehe vor allem um die Frage, ob der gegenständliche Teilungsvertrag erneut eine Grunderwerbsteuerschuld nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ausgelöst habe. Nach Ansicht der belangten Behörde sei diese Frage zu bejahen, denn mit den drei (in den Jahren 1963 und 1964 abgeschlossenen) Kaufverträgen hätten die Beschwerdeführer ideelle Anteile erworben, womit das Wohnungseigentum für jeden von ihnen an den Blöcken P 1, P 2 und P 3 verbunden war. Mit dem Teilungsvertrag (vom November bzw. Dezember 1967) habe dagegen jeder der erwähnten Vertragsteile ideelle Anteile an dem Block, den er nicht bewohnt, an einen anderen Vertragsteil übergeben und hiefür von letzterem ideelle Anteile an dem Block, den er bewohnt, erhalten. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß der Vertragswille der Beschwerdeführer bei Abschluß der drei Kaufverträge in den Jahren 1963 und 1964 bereits auf den Erwerb der Grundstücksteile gerichtet war, die ihnen dann auf Grund des Teilungsvertrages real, diesfalls auf bestimmte Wohnblöcke beschränkt, zukamen, und auf denen das Wohnungseigentum begründet wurde, aber auch nicht der Umstand, daß sie bereits damals die Firma S. & Z mittels "Bauverträgen" mit der Errichtung dieser Gebäudeteile beauftragten. Denn trotz des Erwerbes der ideellen Grundstücksanteile mit den drei Kaufverträgen in

den Jahren 1963 und 1964, womit die Genannten bereits damals die Wohneinheiten in den Blöcken P 2 und P 3 erwerben sollten, sei, wie dargelegt, zur Erlangung des Flächeneigentums an einzelnen bestimmten Wohnblöcken der gegenständliche "Teilungsvertrag" erforderlich gewesen, der aber erneut eine Grunderwerbsteuerschuld auslöste. Die Beschwerdeführer hätten mit Schriftsatz vom 11. März 1974 außer Streit gestellt, daß im gegenständlichen Fall nicht eine, sondern drei wirtschaftliche Einheiten zu teilen waren. Der Teilungsvertrag wäre gemäß § 7 Abs. 1 GrEStG steuerbegünstigt, wenn nicht Gegenstand desselben drei wirtschaftliche Einheiten gewesen wären. Der Verwaltungsgerichtshof habe nämlich in ständiger Rechtsprechung (Hinweis auf das Erkenntnis vom. 25. Juni 1964, Zl. 680/681/63) bestätigt, daß diese Steuerfreiheit nur bei Teilung "eines Grundstückes" im Höchstausmaß einer wirtschaftlichen Einheit zuerkannt werden könne. Es gehe vor allem um die Frage, ob der gegenständliche Teilungsvertrag erneut eine Grunderwerbsteuerschuld nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG ausgelöst habe. Nach Ansicht der belangten Behörde sei diese Frage zu bejahen, denn mit den drei (in den Jahren 1963 und 1964 abgeschlossenen) Kaufverträgen hätten die Beschwerdeführer ideelle Anteile erworben, womit das Wohnungseigentum für jeden von ihnen an den Blöcken P 1, P 2 und P 3 verbunden war. Mit dem Teilungsvertrag (vom November bzw. Dezember 1967) habe dagegen jeder der erwähnten Vertragsteile ideelle Anteile an dem Block, den er nicht bewohnt, an einen anderen Vertragsteil übergeben und hiefür von letzterem ideelle Anteile an dem Block, den er bewohnt, erhalten. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß der Vertragswille der Beschwerdeführer bei Abschluß der drei Kaufverträge in den Jahren 1963 und 1964 bereits auf den Erwerb der Grundstücksteile gerichtet war, die ihnen dann auf Grund des Teilungsvertrages real, diesfalls auf bestimmte Wohnblöcke beschränkt, zukamen, und auf denen das Wohnungseigentum begründet wurde, aber auch nicht der Umstand, daß sie bereits damals die Firma S. & Z mittels "Bauverträgen" mit der Errichtung dieser Gebäudeteile beauftragten. Denn trotz des Erwerbes der ideellen Grundstücksanteile mit den drei Kaufverträgen in den Jahren 1963 und 1964, womit die Genannten bereits damals die Wohneinheiten in den Blöcken P 2 und P 3 erwerben sollten, sei, wie dargelegt, zur Erlangung des Flächeneigentums an einzelnen bestimmten Wohnblöcken der gegenständliche "Teilungsvertrag" erforderlich gewesen, der aber erneut eine Grunderwerbsteuerschuld auslöste. Die Beschwerdeführer hätten mit Schriftsatz vom 11. März 1974 außer Streit gestellt, daß im gegenständlichen Fall nicht eine, sondern drei wirtschaftliche Einheiten zu teilen waren. Der Teilungsvertrag wäre gemäß Paragraph 7, Absatz eins, GrEStG steuerbegünstigt, wenn nicht Gegenstand desselben drei wirtschaftliche Einheiten gewesen wären. Der Verwaltungsgerichtshof habe nämlich in ständiger Rechtsprechung (Hinweis auf das Erkenntnis vom. 25. Juni 1964, Zl. 680/681/63) bestätigt, daß diese Steuerfreiheit nur bei Teilung "eines Grundstückes" im Höchstausmaß einer wirtschaftlichen Einheit zuerkannt werden könne.

Was die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer betreffe, werde auf den Vorhalt vom 25. Jänner 1974 Bezug genommen, wonach bei Grundtauschgeschäften (und solche beinhalte der Teilungsvertrag) nicht die Einheitswerte, sondern die gemeinen Werte (Verkehrswerte) maßgeblich seien. Die gemeinen Werte seien seitens der Bewertungsstelle des Finanzamtes Salzburg für die Blöcke P 1, P 2 und P 3 mit S 7, 439.400, --, S 7, 397.840, -- und S 7, 563.200, -- festgestellt worden, von welchen Werten bzw. deren jeweiligen Anteilen die Grunderwerbsteuern anzufordern waren. Gegen die Höhe dieser Werte seien keine Einwendungen erhoben worden.

Das Wesen eines Grundstücks-Teilungsvertrages bestehe darin, daß die Miteigentumsanteile an den einzelnen Bestandteilen gegeneinander ausgetauscht werden.

Es erhielten am Block P 2: HW 6/8, MS 1/8, SW 1/8;

am Block P 3: Dr. NN 10/100 und HW 8/100.

Dafür hätten die Genannten abgegeben:

"HW

48/256

am P 1 und P 3

HW

8/256

am P 1 und P 2

SW

8/256

am P 1 und P 3

MS

8/256

am P 1 und P 3 und

Dr. NN

9/256

am P 1 und P 2".

Es hätten sich daher folgende Steuerberechnungen ergeben:

"a) HW:

1. Bestand: 48/256-tel am P 1 - P 2 - P 3.

Tauschgegenleistung 48/256 ab am P 1 und P 3=

S 2, 812.987,-- (S 7,439.400, -- und S 7,563.200, -- =

S 15,002.600,--); davon 8 v.H. = S 225.039,--.

2. Bestand: 8/256-tel am P 1 - P 2 - P 3.

Tauschgegenleistung ab am P 1 und P 2

(S 7,439.400,-- und S 7,397.8140,-- = S 14,837.240,--) davon 8/256 = S 463.663,-- davon 7 v.H.=

S 32.456,-- 1. u. 2. insgesamt: S 257.495,--

b) SW:

Bestand: 8/256-tel am P 1 - P 2 - P 3.

Tauschgegenleistung 8/256-tel ab am P 1 und P 3 = wie bei c): S 32.818,--.

c) MS:

Bestand: 8/256-tel am P 1 - P 2 - P 3.

Tauschgegenleistung 8/256-tel ab am P 1 und P 3 =

S 7,439.400,-- und S 7,563.200,-- = S 15.002.600,--; davon 8/256-tel = S 468.831,24; davon 7 v.H. = S 32.818,--.

d) Dr. NN:

Bestand: 9/256-tel am P 1 - P 2 - P 3.

Tauschgegenleistung 9/256-tel ab am P 1 und P 2 = S 7,439.400,-- und S 7,397.840,-- = S 14.837.240,-- = S 521.621,71;
davon 7 v.H. = S 36.514,--".

Daraus folgten die nachstehenden "Mehrungen" gegenüber den erstinstanzlichen Steuerbescheiden:

zu a)

alte Vorschreibung

S

176.695,--

neue Vorschreibung

S

257.495,--

Mehrung

S

80.800,--

zu b)

alte Vorschreibung

S

32.456,--

neue Vorschreibung

S

32.818,--

Mehrung

S

362,--

zu c)

alte Vorschreibung

S

32.456,--

neue Vorschreibung

S

32.818,--

Mehrung

S

362,--

zu d)

.....

Eine flächenweise Teilung eines Grundstückes liege auch dann vor, wenn der einzelne Erwerber eine Teilfläche nicht zu Alleineigentum, sondern seinerseits wiederum nur zu Bruchteileigentum, wie diesfalls die Beschwerdeführer, erwerbe (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. März 1951, Zl. Zl. 486/50, Slg. Nr. 358/F). Dies hätten die Beschwerdeführer verkannt. Im Gegensatz zum Parteivorbringen vom 1. März 1974 müsse daher festgestellt werden, daß die Beschwerdeführer vor dem Teilungsvertrag Miteigentum an der Gesamtliegenschaft hatten, nach der Teilung jedoch nur mehr an bestimmten Teilen dieser Liegenschaft haben. Es sei also für die Beschwerdeführer seinerzeit "Wohnungseigentum" mit dem Miteigentum an der Gesamtliegenschaft verbunden gewesen, wogegen nunmehr das "Wohnungseigentum" mit dem Miteigentum an den Blöcken P 2 bzw. P 3 verbunden

sei. Der "Bauvertrag" vom 7. Jänner 1963 weise die Beschwerdeführer lediglich als Auftraggeber gegenüber dem Unternehmen S. & Z (Generalunternehmer) aus und sei nicht mehr als ein Werkvertrag keinesfalls aber ein "Realteilungsvertrag". Aus diesen Gründen sei die Berufung als unbegründet abzuweisen gewesen.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides geltend gemacht wird. Dem Beschwerdevorbringen ist zu entnehmen, daß sich die Beschwerdeführer durch die Nichtanwendung der Bestimmung des § 7 Abs. 1 GrEStG in ihren Rechten verletzt erachten. Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides geltend gemacht wird. Dem Beschwerdevorbringen ist zu entnehmen, daß sich die Beschwerdeführer durch die Nichtanwendung der Bestimmung des Paragraph 7, Absatz eins, GrEStG in ihren Rechten verletzt erachten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde und über die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen zunächst vor, vom rein formalen Standpunkt aus gesehen wäre der Ansicht der belangten Behörde beizupflichten, daß durch die Teilung der Liegenschaft, die steuerlich gesehen drei wirtschaftliche Einheiten darstelle, ein steuerpflichtiger Vorgang vorliege. Dem sei jedoch entgegenzuhalten, daß auch auf dem Gebiet der Grunderwerbsteuer die wirtschaftliche Betrachtungsweise gelte. Dies bedeute, daß die formalen Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes nicht unbedingt steuerliche Konsequenzen nach sich ziehen müssen. Der Sinn des Teilungsvertrages sei gewesen, daß die Erwerber formal Wohnungseigentum an den von ihnen gekauften und errichteten Wohnungen begründen konnten. Tatsächlich stelle dieser Vertrag nichts anderes dar als die Durchführung dessen, was mit den Kaufverträgen aus den Jahren 1963 und 1964 vereinbart und auch vergebührt worden sei. Es liege also nach Ansicht der Beschwerdeführer kein neuer Grunderwerbsteuerpflichtiger Rechtsvorgang vor, da dieselben Eigentumswohnungen, die in den Jahren 1963 und 1964 von den Käufern erworben wurden, nach wie vor in ihrem Eigentum stehen.

Die Beschwerdeführer übersehen hiebei, daß die Tatbestände des Grunderwerbsteuergesetzes in der Hauptsache an die äußere zivil- bzw. formalrechtliche Gestaltung anknüpfen und daraus abgabenrechtliche Folgen ableiten. Bei solchen Tatbeständen ist daher schon aus dem Tatbestandsmerkmal heraus bei der Beantwortung der Frage, ob der Sachverhalt unter eine Norm subsumiert werden kann, die entsprechende formalrechtliche Beurteilung geboten und nur in diesem tatbestandsmäßig vorbestimmten Rahmen für die wirtschaftliche Betrachtungsweise Raum gegeben. (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 30. März 1967, Zl. 1734/66, und vom 5. Juli 1973, Zl. 1264/72); Im übrigen räumen die Beschwerdeführer in der Beschwerde selbst ein, vom rein formalen Standpunkt wäre der Ansicht der belangten Behörde beizupflichten, daß durch die Teilung der Liegenschaft, die steuerlich gesehen drei wirtschaftliche Einheiten darstelle, ein steuerpflichtiger Vorgang vorliege. Die Beschwerdeführer übersehen hiebei, daß die Tatbestände des Grunderwerbsteuergesetzes in der Hauptsache an die äußere zivil- bzw. formalrechtliche Gestaltung anknüpfen und daraus abgabenrechtliche Folgen ableiten. Bei solchen Tatbeständen ist daher schon aus dem Tatbestandsmerkmal heraus bei der Beantwortung der Frage, ob der Sachverhalt unter eine Norm subsumiert werden kann, die entsprechende formalrechtliche Beurteilung geboten und nur in diesem tatbestandsmäßig vorbestimmten Rahmen für die wirtschaftliche Betrachtungsweise Raum gegeben. vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 30. März 1967, Zl. 1734/66, und vom 5. Juli 1973, Zl. 1264/72); Im übrigen räumen die Beschwerdeführer in der Beschwerde selbst ein, vom rein formalen Standpunkt wäre der Ansicht der belangten Behörde beizupflichten, daß durch die Teilung der Liegenschaft, die steuerlich gesehen drei wirtschaftliche Einheiten darstelle, ein steuerpflichtiger Vorgang vorliege.

Zur Sache selbst führen die Beschwerdeführer zusammenfassend folgendes aus:

Die Errichtung von Wohnungseigentum sei bereits zum Zeitpunkt der Kaufverträge der Jahre 1963 und 1964 vorgesehen gewesen. Die Teilung der einzelnen Einlagezahlen in drei wirtschaftliche Einheiten sei mit der Errichtung und Fertigstellung der geplanten Bauwerke in den Jahren 1966 und dementsprechend die Trennung in drei wirtschaftliche Einheiten zum Feststellungszeitpunkt 1. Jänner 1967 erfolgt. Die Teilung selbst sei in der Natur vor diesem Zeitpunkt erfolgt, sodaß also eine einzige wirtschaftliche Einheit von den Miteigentümern geteilt worden sei. Es seien nämlich nach Errichtung der Eigentumswohnungen die Miteigentümer niemals zu ideellen Anteilen Miteigentümer an allen wirtschaftlichen Einheiten gewesen, sondern es habe jeder Miteigentümer nur Wohnungseigentum an der von ihm gekauften Wohnung erworben. Der Teilungsvertrag aus dem Jahre 1967 stelle

daher nichts anderes als die formelle Vollendung dessen dar, was in den Jahren 1963 und 1964 vereinbart worden sei. Einen grunderwerbsteuerlich relevanten Vorgang könnten die Beschwerdeführer im Gegensatz zur belangten Behörde hierin nicht erblicken.

Die Beschwerdeführer vertreten somit die Meinung, daß es auf den formalen Teilungsvertrag vom November bzw. Dezember 1967 nicht ankomme, weil die Teilung in der Natur schon bei Errichtung der Wohnhäuser stattgefunden habe und vor diesem Zeitpunkt nur eine wirtschaftliche Einheit vorhanden gewesen sei, weshalb die Steuerfreiheit gemäß § 7 Abs. 1 GrEStG gerechtfertigt wäre. Die Beschwerdeführer vertreten somit die Meinung, daß es auf den formalen Teilungsvertrag vom November bzw. Dezember 1967 nicht ankomme, weil die Teilung in der Natur schon bei Errichtung der Wohnhäuser stattgefunden habe und vor diesem Zeitpunkt nur eine wirtschaftliche Einheit vorhanden gewesen sei, weshalb die Steuerfreiheit gemäß Paragraph 7, Absatz eins, GrEStG gerechtfertigt wäre.

Demgegenüber weist die belangte Behörde in der Gegenschrift mit Recht darauf hin, daß die Beschwerdeführer selbst nicht behaupten, ein dem schriftlichen Teilungsvertrag etwa vorausgegangenes Rechtsgeschäft (Grundtausch), sei es mündlich oder schriftlich, abgeschlossen zu haben, abgesehen davon, daß darüber eine Abgabenerklärung zu erstatten gewesen wäre. Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse, durch die allein eine Teilung gekennzeichnet wäre, hat seit dem Grundkauf in den Jahren 1963 und 1964 bis zum schriftlichen Teilungsvertrag jedenfalls nicht stattgefunden. Zum Zeitpunkt des schriftlichen Teilungsvertrages lagen aber unbestrittenermaßen drei wirtschaftliche Einheiten vor. In diesem Zusammenhang wird auf das hg. Erkenntnis vom 30. November 1972, Zl. 758/71, verwiesen, in dem der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung der belangten Behörde bestätigt hat, daß hinsichtlich der den Gegenstand dieses Verfahrens bildenden drei Wohnblöcke samt Grundflächen zum Bewertungsstichtag 1. Jänner 1967 drei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des § 2 Abs. 1 BewG vorlagen. Damit fehlte jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendungsmöglichkeit der Begünstigungsbestimmung des § 7 Abs. 1 GrEStG. Wie nämlich der Verwaltungsgerichtshof in dem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 25. Juni 1964, Slg. Nr. 3108/F, ausgesprochen und eingehend begründet hat, kommt die Begünstigungsvorschrift des § 7 Abs. 1 GrEStG nur für Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach aufgeteilt wird. Wenn die Beschwerdeführer außer der Errichtung der Grundkaufverträge in den Jahren 1963 und 1964 und des Abschlusses der Wohnungseigentumsverträge zur Verwirklichung ihrer Vorhaben und rechtlichen Absicherung derselben auch noch ein weiteres Vertragswerk, nämlich den Abschluß des den Gegenstand dieses Verfahrens bildenden Teilungsvertrages für erforderlich erachteten, so unterliegen die damit bewirkten Rechtsvorgänge als selbständige Erwerbsvorgänge im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer, auf die aber in Ermangelung des Vorliegens einer einzigen wirtschaftlichen Einheit die Begünstigungsvorschrift des § 7 Abs. 1 GrEStG nicht Anwendung finden konnte. Die belangte Behörde ist daher nicht rechtswidrig vorgegangen, wenn sie die durch den Teilungsvertrag vom November bzw. Dezember 1967 bewirkten Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer unterzogen und der Steuerbemessung die jeweiligen anteilmäßigen Verkehrswerte zugrunde gelegt hat. Soweit der Beschwerdevertreter erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof auch gegen die Bemessungsgrundlage Einwendungen erhoben hat, so konnte darauf im Hinblick auf die Bestimmung des § 41 Abs. 1 VwGG 1965 nicht eingegangen werden. Demgegenüber weist die belangte Behörde in der Gegenschrift mit Recht darauf hin, daß die Beschwerdeführer selbst nicht behaupten, ein dem schriftlichen Teilungsvertrag etwa vorausgegangenes Rechtsgeschäft (Grundtausch), sei es mündlich oder schriftlich, abgeschlossen zu haben, abgesehen davon, daß darüber eine Abgabenerklärung zu erstatten gewesen wäre. Eine Änderung der Eigentumsverhältnisse, durch die allein eine Teilung gekennzeichnet wäre, hat seit dem Grundkauf in den Jahren 1963 und 1964 bis zum schriftlichen Teilungsvertrag jedenfalls nicht stattgefunden. Zum Zeitpunkt des schriftlichen Teilungsvertrages lagen aber unbestrittenermaßen drei wirtschaftliche Einheiten vor. In diesem Zusammenhang wird auf das hg. Erkenntnis vom 30. November 1972, Zl. 758/71, verwiesen, in dem der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung der belangten Behörde bestätigt hat, daß hinsichtlich der den Gegenstand dieses Verfahrens bildenden drei Wohnblöcke samt Grundflächen zum Bewertungsstichtag 1. Jänner 1967 drei wirtschaftliche Einheiten im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, BewG vorlagen. Damit fehlte jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendungsmöglichkeit der Begünstigungsbestimmung des Paragraph 7, Absatz eins, GrEStG. Wie nämlich der Verwaltungsgerichtshof in dem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 25. Juni 1964, Slg. Nr. 3108/F, ausgesprochen und eingehend begründet hat, kommt die Begünstigungsvorschrift des Paragraph 7, Absatz eins, GrEStG nur für Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach aufgeteilt wird. Wenn die Beschwerdeführer außer der Errichtung der Grundkaufverträge in den Jahren 1963 und 1964 und des Abschlusses der Wohnungseigentumsverträge zur Verwirklichung ihrer Vorhaben und

rechtlichen Absicherung derselben auch noch ein weiteres Vertragswerk, nämlich den Abschluß des den Gegenstand dieses Verfahrens bildenden Teilungsvertrages für erforderlich erachteten, so unterliegen die damit bewirkten Rechtsvorgänge als selbständige Erwerbsvorgänge im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG der Grunderwerbsteuer, auf die aber in Ermangelung des Vorliegens einer einzigen wirtschaftlichen Einheit die Begünstigungsvorschrift des Paragraph 7, Absatz eins, GrEStG nicht Anwendung finden konnte. Die belangte Behörde ist daher nicht rechtswidrig vorgegangen, wenn sie die durch den Teilungsvertrag vom November bzw. Dezember 1967 bewirkten Rechtsvorgänge der Grunderwerbsteuer unterzogen und der Steuerbemessung die jeweiligen anteilmäßigen Verkehrswerte zugrunde gelegt hat. Soweit der Beschwerdevertreter erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof auch gegen die Bemessungsgrundlage Einwendungen erhoben hat, so konnte darauf im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 41, Absatz eins, VwGG 1965 nicht eingegangen werden.

Der angefochtene Bescheid entspricht somit dem Gesetz, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen war. Der angefochtene Bescheid entspricht somit dem Gesetz, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Bestimmungen der §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I und Art. IV der Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, BGBl. Nr. 4/1975. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Bestimmungen der Paragraphen 47, ff VwGG 1965 in Verbindung mit Artikel römisch eins und Artikel römisch vier, der Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, Bundesgesetzblatt Nr. 4 aus 1975,.

Wien, am 21. Mai 1976

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1976:1974001753.X00

Im RIS seit

21.05.1976

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at