

TE Bvwg Erkenntnis 2019/4/25 L524 2209597-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.04.2019

Entscheidungsdatum

25.04.2019

Norm

B-VG Art. 133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art. 1 §26 Abs1

GGG Art. 1 §32 TP 9 litb Z1

VwGVG §28 Abs2

1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. GEG § 6a heute
 2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
 4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984
-
1. VwGVG § 28 heute
 2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Spruch

L524 2209597-1/5E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. Veronika SANGLHUBER, LL.B. über die Beschwerde der XXXX, vertreten durch Dr. Georg Zehetmayer, öffentlicher Notar, Pflegerplatz 4, 5400 Hallein, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 03.10.2018, Zl. 100 Jv 93/17h-33, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. Veronika SANGLHUBER, LL.B. über die Beschwerde der römisch 40, vertreten durch Dr. Georg Zehetmayer, öffentlicher Notar, Pflegerplatz 4, 5400 Hallein, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 03.10.2018, Zl. 100 Jv 93/17h-33, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

A) Die Beschwerde wird gemäß TP 9 lit b. Z 1 GGG iVm § 26 Abs. 1 GGGA) Die Beschwerde wird gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, GGG

als unbegründet abgewiesen.

B) Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässigB) Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit ERV-Antrag vom 23.02.2017, TZ 1928/2017, beantragte die Beschwerdeführerin, XXXX, u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Liegenschaft EZ 3655, KG XXXX Auf Grund einer Selbstberechnung wurden auf Basis einer Bemessungsgrundlage von € 1.308.650,- Gebühren in Höhe von € 14.396,- entrichtet.1. Mit ERV-Antrag vom 23.02.2017, TZ 1928 aus 2017,, beantragte die Beschwerdeführerin, römisch 40, u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Liegenschaft EZ 3655, KG römisch 40 Auf Grund einer Selbstberechnung wurden auf Basis einer Bemessungsgrundlage von € 1.308.650,- Gebühren in Höhe von € 14.396,- entrichtet.

2. Mit Lastschriftanzeige vom 24.04.2017, 565 TZ 1928/2017 - VNR 2, wurde der Beschwerdeführerin für die Einverleibung des Eigentumsrechts die Eintragungsgebühr laut TP 9 lit. b. Z 1 GGG in Höhe von € 51.412,-, abzüglich bereits entrichteter Gebühren in Höhe von € 14.396,-, somit ein Restbetrag von € 37.016,- zur Zahlung vorgeschrieben. Dem kam die Beschwerdeführerin nicht nach.2. Mit Lastschriftanzeige vom 24.04.2017, 565 TZ 1928 aus 2017, - VNR 2, wurde der Beschwerdeführerin für die Einverleibung des Eigentumsrechts die Eintragungsgebühr laut TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Höhe von € 51.412,-, abzüglich bereits entrichteter Gebühren in Höhe von € 14.396,-, somit ein Restbetrag von € 37.016,- zur Zahlung vorgeschrieben. Dem kam die Beschwerdeführerin nicht nach.

3. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 24.05.2017, 565 TZ 1928/2017 - VNR 2, wurde der Beschwerdeführerin aufgetragen, für die Einverleibung des Eigentumsrechts laut TP 9 lit. b. Z 1 GGG €3. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 24.05.2017, 565 TZ 1928 aus 2017, - VNR 2, wurde der Beschwerdeführerin aufgetragen, für die Einverleibung des Eigentumsrechts laut TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG €

51.412,-, die Einhebungsgebühr gemäß§ 6a Abs. 1 GEG in Höhe von €51.412,-, die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von €

8,-, abzüglich bereits geleisteter Gebühr in Höhe von € 14.396,-, somit € 37.024,- binnen 14 Tagen zu entrichten.

4. Gegen diesen Zahlungsauftrag erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Vorstellung.

5. Mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 18.08.2017 wurde ausgesprochen, dass die "Entscheidung über die Vorstellung" bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den beim Bundesverwaltungsgericht anhängigen ähnlich gelagerten Fall zu 100 Jv 78/15z gemäß § 7 Abs. 6 GEG ausgesetzt werde.5. Mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 18.08.2017 wurde ausgesprochen, dass die "Entscheidung über die Vorstellung" bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den beim Bundesverwaltungsgericht anhängigen ähnlich gelagerten Fall zu 100 Jv 78/15z gemäß Paragraph 7, Absatz 6, GEG ausgesetzt werde.

6. Mit Schreiben vom 27.08.2018 wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass das ausgesetzte Verfahren gemäß 7 Abs. 6 GEG fortgesetzt werde. Weiters wurde sie vom Ergebnis des Ermittlungsverfahrens in Kenntnis gesetzt. Dazu gab die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme ab.6. Mit Schreiben vom 27.08.2018 wurde der Beschwerdeführerin

mitgeteilt, dass das ausgesetzte Verfahren gemäß Paragraph 7, Absatz 6, GEG fortgesetzt werde. Weiters wurde sie vom Ergebnis des Ermittlungsverfahrens in Kenntnis gesetzt. Dazu gab die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme ab.

7. Mit dem angefochtenen Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 03.10.2018, Zl. 100 Jv 93/17h-33, wurde der Beschwerdeführerin die Eintragungsgebühr laut TP 9 lit. b Z 1 GGG für die Eintragung des Eigentumsrechts in Höhe von € 51.412,-, abzüglich der bereits entrichteten Eintragungsgebühr in Höhe von € 7. Mit dem angefochtenen Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 03.10.2018, Zl. 100 Jv 93/17h-33, wurde der Beschwerdeführerin die Eintragungsgebühr laut TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für die Eintragung des Eigentumsrechts in Höhe von € 51.412,-, abzüglich der bereits entrichteten Eintragungsgebühr in Höhe von €

14.396,-, zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von € 8,-, somit insgesamt ein Betrag von € 37.024,- zur Zahlung binnen 14 Tagen vorgeschrieben. 14.396,-, zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von € 8,-, somit insgesamt ein Betrag von € 37.024,- zur Zahlung binnen 14 Tagen vorgeschrieben.

Begründend wurde ausgeführt, dass außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs. 3 GGG vorlägen. Der Wert der Gegenleistung könne nicht herangezogen werden, da der Kaufpreis gesetzlichen Restriktionen unterlegen sei, die Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten. Begründend wurde ausgeführt, dass außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vorlägen. Der Wert der Gegenleistung könne nicht herangezogen werden, da der Kaufpreis gesetzlichen Restriktionen unterlegen sei, die Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten.

8. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde. Darin wird im Wesentlichen vorgebracht, dass der Kaufpreis dem Maximalbetrag entspreche, der nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes für Grundstücke entspreche, auf welchen geförderte Mietwohnungen errichtet würden. Dies sei damit auch der Verkehrswert des gegenständlichen Grundstücks. Es sei nicht gesetzlich gedeckt, dass nicht der bezahlte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage herangezogen werde, sondern der Kaufpreis für die angrenzende Liegenschaft, auf der keine geförderten Mietwohnungen errichtet würden.

9. Dem Bundesverwaltungsgericht wurde mit Schreiben vom 09.11.2018, eingelangt am 16.11.2018, die Beschwerde samt Verwaltungsakt vorgelegt.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen: römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Die Liegenschaft EZ 97 bestand aus den Grundstücken 745/1 und 902. Mit Vermessungsurkunde vom 04.05.2016 wurde das Grundstück 902 in das Teilstück 1 im Ausmaß von 1.360 m² und das Teilstück 2 im Ausmaß von 687 m², das neue Grundstück 902/1 (Teilstück 3) im Ausmaß von 694 m² und das neue Grundstück 902/2 im Ausmaß von 184 m² geteilt. Das Teilstück 1 wurde mit dem bestehenden Grundstück 745/1 vereinigt. Das Teilstück 2 wurde mit dem bestehenden Grundstück 770/2 vereinigt.

Den Gegenstand des Vertrags vom 21.12.2016 zwischen den Verkäufern XXXX und der Beschwerdeführerin bildete das neue Grundstück 770/2 im Ausmaß von 1.312 m². Hierfür wurde die neue EZ 3656, KG XXXX eröffnet. Der Kaufpreis betrug € 1.640.000,- (€ 1.250,-/m²). Die Verkäufer und die Stadtgemeinde Salzburg trafen die Vereinbarung, welcher die Beschwerdeführerin beitrug, dass auf dieser Liegenschaft Wohnungseigentum und kein geförderter Mietwohnbau errichtet wird. Den Gegenstand des Vertrags vom 21.12.2016 zwischen den Verkäufern römisch 40 und der Beschwerdeführerin bildete das neue Grundstück 770/2 im Ausmaß von 1.312 m². Hierfür wurde die neue EZ 3656, KG römisch 40 eröffnet. Der Kaufpreis betrug € 1.640.000,- (€ 1.250,-/m²). Die Verkäufer und die Stadtgemeinde Salzburg trafen die Vereinbarung, welcher die Beschwerdeführerin beitrug, dass auf dieser Liegenschaft Wohnungseigentum und kein geförderter Mietwohnbau errichtet wird.

Den Gegenstand des Vertrags vom 20.09.2016 zwischen den Verkäufern XXXX und Beschwerdeführerin bildeten das neue Grundstück 745/1 im Ausmaß von 3.045 m² und das Grundstück 902/1 im Ausmaß von 694 m², somit ein Gesamtausmaß von 3.739 m². Hierfür wurde die neue EZ 3655, KG XXXX eröffnet. Der Kaufpreis betrug € 1.308.650,- (€ 350,-/m²). Die Verkäufer und die Stadtgemeinde Salzburg trafen die Vereinbarung, welcher die Beschwerdeführerin beitrug, dass auf dieser Liegenschaft geförderter Mietwohnbau errichtet wird. Den Gegenstand des Vertrags vom 20.09.2016 zwischen den Verkäufern römisch 40 und Beschwerdeführerin bildeten das neue Grundstück 745/1 im

Ausmaß von 3.045 m² und das Grundstück 902/1 im Ausmaß von 694 m², somit ein Gesamtausmaß von 3.739 m². Hierfür wurde die neue EZ 3655, KG römisch 40 eröffnet. Der Kaufpreis betrug € 1.308.650,- (€ 350,-/m²). Die Verkäufer und die Stadtgemeinde Salzburg trafen die Vereinbarung, welcher die Beschwerdeführerin beitrug, dass auf dieser Liegenschaft geförderter Mietwohnbau errichtet wird.

Mit ERV-Antrag vom 23.02.2017, TZ 1928/2017, beantragte die Beschwerdeführerin u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Liegenschaft EZ 3655, KG XXXX. Auf Grund einer Selbstberechnung wurde auf Basis einer Bemessungsgrundlage von € 1.308.650,- Gebühren in Höhe von € 14.396,- entrichtet. Mit ERV-Antrag vom 23.02.2017, TZ 1928 aus 2017,, beantragte die Beschwerdeführerin u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Liegenschaft EZ 3655, KG römisch 40. Auf Grund einer Selbstberechnung wurde auf Basis einer Bemessungsgrundlage von € 1.308.650,- Gebühren in Höhe von € 14.396,- entrichtet.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum maßgeblichen Sachverhalt ergeben sich aus den Kaufverträgen zwischen den Verkäufern und der Beschwerdeführerin vom 20.09.2016 und vom 21.12.2016, der Vereinbarung zwischen den Verkäufern und der Stadt Salzburg, welcher die Beschwerdeführerin beigetreten ist, vom 24.08.2016 und dem Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 21.03.2017. Der Sachverhalt ist aktenkundig, unstrittig und deshalb erwiesen.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A) Abweisung der Beschwerde:

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes in der für den vorliegenden Fall gültigen Fassung lauten:

"Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Paragraph 26, (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

(2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann. (2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Absatz eins,) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (Paragraph 4, Absatz 7,) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (Paragraph 2, Ziffer 4, zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach Paragraph 26 a, Absatz 3, geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

(3) Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen,

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,

3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,

4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Abs. 1 bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 420 Euro nicht übersteigen.(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Absatz eins bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 420 Euro nicht übersteigen.

(4a) - (7) [...]"

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt bei Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes die Höhe der Gebühr 1,1 % vom Wert des Rechts.Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt bei Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes die Höhe der Gebühr 1,1 % vom Wert des Rechts.

2. Im vorliegenden Fall ist die Höhe der Bemessungsgrundlage zur Ermittlung der Eintragsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG strittig.2. Im vorliegenden Fall ist die Höhe der Bemessungsgrundlage zur Ermittlung der Eintragsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG strittig.

Bei der Gerichtsgebühr handelt es sich um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß § 1 Abs. 1 BewG die Bestimmungen des § 10 BewG maßgebend sein können (vgl. VwGH 16.12.2014,2013/16/0168). Allerdings enthält § 26 Abs. 1 GGG eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragsgebühr, weshalb § 10 BewG nicht anzuwenden ist (vgl. VwGH 30.03.2017,Ra 2016/16/0037).Bei der Gerichtsgebühr handelt es sich um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß Paragraph eins, Absatz eins, BewG die Bestimmungen des Paragraph 10, BewG maßgebend sein können vergleiche VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168). Allerdings enthält Paragraph 26, Absatz eins, GGG eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragsgebühr, weshalb Paragraph 10, BewG nicht anzuwenden ist vergleiche VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037).

Die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG weicht von der Bestimmung des§ 10 Abs. 2 BewG ab und entspricht vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (vgl. VwGH 30.03.2017,Ra 2016/16/0037).Die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG weicht von der Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, BewG ab und entspricht vielmehr dem Paragraph 2, Absatz 2, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann vergleiche VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037).

Nach den Erläuterungen zur Gerichtsgebühren-Novelle, 1984 BlgNR XXIV. GP, S 6, wird der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Weiters legt § 26 Abs. 3 GGG fest, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, so dass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf den freien Markt erzielbaren Preis entspricht. Als Beispiel kann hier eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt werden. Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse aber nicht

vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Abs. 1 abstellt. Nach den Erläuterungen zur Gerichtsgebühren-Novelle, 1984 BlgNR römisch 24 . GP, S 6, wird der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Weiters legt Paragraph 26, Absatz 3, GGG fest, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, so dass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf den freien Markt erzielbaren Preis entspricht. Als Beispiel kann hier eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt werden. Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse aber nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Absatz eins, abstellt.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs. 3 GGG vor, wenn die besondere Stellung des Käufers als Mieter der geförderten Wohnung für die Ermittlung der Gegenleistung mit einem geringeren Betrag bestimmend war, sodass der Wert dieser Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gerade nicht herangezogen werden kann (vgl. VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vor, wenn die besondere Stellung des Käufers als Mieter der geförderten Wohnung für die Ermittlung der Gegenleistung mit einem geringeren Betrag bestimmend war, sodass der Wert dieser Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gerade nicht herangezogen werden kann vergleiche VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

3. In dem hier gegenständlichen Fall erfolgte, wie sich aus den getroffenen Feststellungen ergibt, eine Grundstücksteilung, wobei mit zwei Kaufverträgen zwischen denselben Verkäufern und Käufern, eine Liegenschaft zum Zweck der Errichtung von geförderten Mietwohnbau und die andere Liegenschaft zum Zweck der Errichtung von Wohnungseigentum veräußert wurden. Hinsichtlich letzter wurde die Errichtung von gefördertem Mietwohnbau ausdrücklich ausgeschlossen.

Betreffend die verfahrensgegenständliche Liegenschaft war für den Kaufpreis in Höhe von € 1.308.650,- der Umstand bestimmend, dass auf dem Kaufobjekt geförderte Mietwohnungen bzw. Mietkaufwohnungen errichtet werden sollen.

Von der Beschwerdeführerin wird auch selbst eingeräumt, dass der Kaufpreis dem Betrag entspricht, der nach den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes für Grundstücke bezahlt werden darf, auf welchen geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Damit liegen aber gerade außergewöhnliche Verhältnisse vor, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Dies wird in der Beschwerde verkannt. Der Kaufpreis entspricht gerade nicht dem Verkehrswert. Als Bemessungsgrundlage ist daher nicht der Kaufpreis heranzuziehen.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG ist der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Der belangten Behörde kann auch nicht entgegengetreten werden, wenn sie - auf Grund der hier besonderen Konstellation (Grundstücksteilung) - für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage jenen Quadratmeterpreis heranzieht, der dem Kaufvertrag vom 21.12.2016 hinsichtlich jener Liegenschaft zugrunde lag, auf der Wohnungseigentum errichtet werden soll.

Die belangte Behörde ging daher zu Recht von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 4.673.750,- aus. Dies ergibt eine Eintragungsgebühr von € 51.412,-. Unter Berücksichtigung der bereits entrichteten Gebühr von € 14.396,- und Hinzurechnung der Einhebungsgebühr von € 8,- verbleibt somit ein offener Betrag von €

37.024,-.

Die Beschwerde zeigt keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf, weshalb diese abzuweisen war.

4. Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich (vgl. dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). 4. Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn

es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Artikel 6, Absatz eins, EMRK und Artikel 47, GRC nicht ersichtlich vergleiche dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist).

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Die hier anzuwendenden Regelungen erweisen sich als klar und eindeutig (vgl. dazu auch OGH 22.3.1992/5 Ob 105/90). Die hier anzuwendenden Regelungen erweisen sich als klar und eindeutig vergleiche dazu auch OGH 22.3.1992, 5 Ob 105/90).

Schlagworte

außergewöhnliche Verhältnisse, Bemessungsgrundlage,
Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Grundstücksteilung, Kaufpreis,
Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2019:L524.2209597.1.00

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2019

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at