

TE Bvwg Erkenntnis 2018/4/18 I413 2174680-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.04.2018

Entscheidungsdatum

18.04.2018

Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §2 Z4

GGG Art.1 §25 Abs1 lit a

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §26 Abs3

GGG Art.1 §32 TP9 lit b Z1

VwGVG §28 Abs2

WGG Art.1 §15g 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

Spruch

I413 2174680-1/5E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von 1. XXXX und 2. XXXX, beide vertreten durch Dr. Christian PRADER, Mag. Ulrich ORTNER, Mag. Clemens FUCHS, Dr. Ralf WENZEL, Prader, Ortner, Wenzel Rae GesbR, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Innsbruck vom 18.09.2017, Zl. XXXX, XXXX, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung vom 01.02.2018 zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von 1. römisch 40 und 2. römisch 40, beide vertreten durch Dr. Christian PRADER, Mag. Ulrich ORTNER, Mag. Clemens FUCHS, Dr. Ralf WENZEL, Prader, Ortner, Wenzel Rae GesbR, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Innsbruck vom 18.09.2017, Zl. römisch 40, römisch 40, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung vom 01.02.2018 zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Die Beschwerdeführer erwarben von der Alpenländischen Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. zu gleichen Teilen 83/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der in Ebene XXXX des Hauses XXXX gelegenen Wohnung TOP D44 und 7/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Autoboxen Top XXXX, der Liegenschaft XXXX, zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 139.593,00. 1. Die Beschwerdeführer erwarben von der Alpenländischen Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. zu gleichen Teilen 83/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der in Ebene römisch 40 des Hauses römisch 40 gelegenen Wohnung TOP D44 und 7/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Autoboxen Top römisch 40, der Liegenschaft römisch 40, zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 139.593,00.

2. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Zell am Ziller vom 03.05.2017 zu TZ 1006/2017, wurden ua die Eintragung der Einverleibung des Eigentumsrechts samt dazugehörigem Wohnungseigentumsrecht für die beiden Beschwerdeführer zu je 83/8716 Anteilen und je 7/8716 Anteilen sowie jeweils deren Verbindung aufgrund der Eigentümergemeinschaft sowie der Einverleibung des Vorkaufsrechts zugunsten der Alpenländischen Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. bewilligt. 2. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Zell am Ziller vom 03.05.2017 zu TZ 1006 aus 2017,, wurden ua die Eintragung der Einverleibung des Eigentumsrechts samt dazugehörigem Wohnungseigentumsrecht für die beiden Beschwerdeführer zu je 83/8716 Anteilen und je 7/8716 Anteilen sowie jeweils deren Verbindung aufgrund der Eigentümergemeinschaft sowie der Einverleibung des Vorkaufsrechts zugunsten der Alpenländischen Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. bewilligt.

3. Mit Lastschriftanzeigen vom 04.05.2017 schrieb die belangte Behörde den Beschwerdeführern die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b3. Mit Lastschriftanzeigen vom 04.05.2017 schrieb die belangte Behörde den Beschwerdeführern die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b

Z 1 GGG unter Heranziehung der Bemessungsgrundlage des in Punkt VI. des Kaufvertrages angeführten Verkehrswertes für die Miteigentumsanteile von EUR 181.000,00 in Höhe von jeweils EUR 997,00 (insgesamt EUR 1.994,00) vor, welche am 11.05.2017 von den Beschwerdeführern beglichen wurde. Ziffer eins, GGG unter

Heranziehung der Bemessungsgrundlage des in Punkt römisch sechs. des Kaufvertrages angeführten Verkehrswertes für die Miteigentumsanteile von EUR 181.000,00 in Höhe von jeweils EUR 997,00 (insgesamt EUR 1.994,00) vor, welche am 11.05.2017 von den Beschwerdeführern beglichen wurde.

4. Mit Stellungnahme zur Lastschriftanzeige vom 24.05.2017 beantragten die Beschwerdeführer, die Gebührenvorschreibung entsprechend dem tatsächlichen Kaufpreis von EUR 139.593,00 und nicht nach dem Verkehrswert von EUR 181.000,00 festzusetzen.

5. Mit Bescheid vom 18.09.2017, XXXX, XXXX, gab die belangte Behörde diesem Rückzahlungsantrag keine Folge. Zusammengefasst begründete diese Entscheidung die belangte Behörde im Wesentlichen damit, dass der höhere Verkehrswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei, weil sich der Kaufpreis nicht an dem Preis orientiere, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen wäre, "außergewöhnliche Verhältnisse" iSd § 26 Abs 3 GGG vorlägen, die eine Heranziehung der mit den Nutzungsberechtigten vereinbarten geringeren Gegenleistung als Bemessungsgrundlage verhinderten. 5. Mit Bescheid vom 18.09.2017, römisch 40 , römisch 40 , gab die belangte Behörde diesem Rückzahlungsantrag keine Folge. Zusammengefasst begründete diese Entscheidung die belangte Behörde im Wesentlichen damit, dass der höhere Verkehrswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei, weil sich der Kaufpreis nicht an dem Preis orientiere, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen wäre, "außergewöhnliche Verhältnisse" iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG vorlägen, die eine Heranziehung der mit den Nutzungsberechtigten vereinbarten geringeren Gegenleistung als Bemessungsgrundlage verhinderten.

6. Gegen diesen den Beschwerdeführern am 27.09.2017 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde vom 05.10.2017, welcher wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts in seinem gesamten Umfang angefochten und beantragt wurde, den Bescheid aufzuheben, in eventuelle den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass für die Gebührenvorschreibung der tatsächliche Kaufpreis und nicht der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage herangezogen werde und eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Zusammenfassend führten die Beschwerdeführer aus, dass sich der Verfassungsgerichtshof in seinem Aufhebungsbeschluss G 34, 35/2011, am BewG und der Gesetzgeber sich bei der Änderung des § 26 GGG wiederum an dieser Entscheidung orientiert habe. Unter Zitierung des Erlasses des BMF (11.11.2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014) sei auf den tatsächlichen Kaufpreis bei gesetzlicher Entgeltsbindung nach dem WGG abzustellen. 6. Gegen diesen den Beschwerdeführern am 27.09.2017 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde vom 05.10.2017, welcher wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts in seinem gesamten Umfang angefochten und beantragt wurde, den Bescheid aufzuheben, in eventuelle den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass für die Gebührenvorschreibung der tatsächliche Kaufpreis und nicht der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage herangezogen werde und eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Zusammenfassend führten die Beschwerdeführer aus, dass sich der Verfassungsgerichtshof in seinem Aufhebungsbeschluss G 34, 35 aus 2011,, am BewG und der Gesetzgeber sich bei der Änderung des Paragraph 26, GGG wiederum an dieser Entscheidung orientiert habe. Unter Zitierung des Erlasses des BMF (11.11.2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014) sei auf den tatsächlichen Kaufpreis bei gesetzlicher Entgeltsbindung nach dem WGG abzustellen.

7. Mit Schriftsatz vom 13.10.2017 legte die belangte Behörde die Beschwerde und die Bezug habenden Akten vor.

8. Am 01.02.2018 führte das Bundesverwaltungsgericht die beantragte mündliche Verhandlung durch, in der die Sachlage erörtert wurde.

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

1. Feststellungen:

Der im Verfahrensgang getroffene Sachverhalt wird als maßgeblicher Sachverhalt festgestellt. Darüber hinaus werden folgende Feststellungen getroffen:

Mit Kaufvertrag vom 10.11.2016 (im Folgenden "Kaufvertrag") kauften die Beschwerdeführer von der Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. zu gleichen Teilen 83/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der in Ebene XXXX des Hauses XXXX gelegenen Wohnung TOP XXXX und 7/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Autoboxen Top XXXX, der Liegenschaft XXXX (Pkt. III. des Kaufvertrages). Mit Kaufvertrag vom 10.11.2016 (im Folgenden "Kaufvertrag") kauften die Beschwerdeführer von der Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft

m.b.H. zu gleichen Teilen 83/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der in Ebene römisch 40 des Hauses römisch 40 gelegenen Wohnung TOP römisch 40 und 7/4358 Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Autoboxen Top römisch 40 , der Liegenschaft römisch 40 (Pkt. römisch drei. des Kaufvertrages).

Gemäß Punkt IV. des Kaufvertrages wurde ein Kaufpreis von insgesamt EUR 139.593,00 vereinbart und von den Beschwerdeführern auch in weiterer Folge bezahlt. Gemäß Punkt römisch vier. des Kaufvertrages wurde ein Kaufpreis von insgesamt EUR 139.593,00 vereinbart und von den Beschwerdeführern auch in weiterer Folge bezahlt.

Gemäß Punkt VI. des Kaufvertrages vereinbarten die Beschwerdeführer mit der Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. an den kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen ein auf 10 Jahre befristetes Vorkaufsrecht, im Rahmen dessen sie vereinbarten: "Gemäß § 15g Abs 2 WGG hat die Käuferseite im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich des der Käuferseite bekanntzugebenden Verkehrswertes im Zeitpunkt des schriftlichen Angebotes mit dem gemäß Vertragspunkt IV. vereinbarten Kaufpreises ergibt, der Verkäuferseite zu leisten. Der Verkehrswert gemäß § 15g Abs 2 Z 1 WGG für die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile beträgt EUR 181.100,00. Somit beträgt der im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages von der Käuferseite zu leistende Differenzbetrag EUR 41.507,00." Gemäß Punkt römisch sechs. des Kaufvertrages vereinbarten die Beschwerdeführer mit der Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. an den kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen ein auf 10 Jahre befristetes Vorkaufsrecht, im Rahmen dessen sie vereinbarten: "Gemäß Paragraph 15 g, Absatz 2, WGG hat die Käuferseite im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich des der Käuferseite bekanntzugebenden Verkehrswertes im Zeitpunkt des schriftlichen Angebotes mit dem gemäß Vertragspunkt römisch vier. vereinbarten Kaufpreises ergibt, der Verkäuferseite zu leisten. Der Verkehrswert gemäß Paragraph 15 g, Absatz 2, Ziffer eins, WGG für die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile beträgt EUR 181.100,00. Somit beträgt der im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages von der Käuferseite zu leistende Differenzbetrag EUR 41.507,00."

Die Bemessungsgrundlage beträgt EUR 181.100,00.

2. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in den Verwaltungsakt, in den Kaufvertrag vom 10.11.2016, in die Lastschriftanzeigen vom 04.05.2017, in die Stellungnahme zu den Lastschriftanzeigen vom 24.05.2017, in die Überweisungsbelege vom 11.05.2017 in den bekämpften Bescheid und in die Beschwerde und die dort vorgelegten Urkunden sowie durch Befragung des Rechtsvertreters der beiden Beschwerdeführer im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 01.02.2018.

Danach stehen der oben angeführte Sachverhalt und Verfahrensgang zweifelsfrei und unstrittig fest. Strittig ist lediglich die rechtliche Beurteilung des maßgeblichen Sachverhalts.

Der Wortlaut der Bestimmung des Pkt. VI. und der Wert des einzutragenden Rechts ergibt sich aus dem oben genannten Kaufvertrag. Der Wortlaut der Bestimmung des Pkt. römisch sechs. und der Wert des einzutragenden Rechts ergibt sich aus dem oben genannten Kaufvertrag.

3. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 6 BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gemäß Paragraph 6, BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist.

Gegenständlich liegt Einzelrichterzuständigkeit vor, da das GGG keine besondere Vorschrift über die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts durch Senate vorsieht.

Zu A) Abweisung der Beschwerde:

Gemäß § 2 Z 4 GGG wird - soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird - der Anspruch des Bundes auf die Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Im

gegenständlichen Fall wurde das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer am 03.05.2017 einverleibt. Für das Verfahren ist mangels materiell-rechtlicher Anordnungen über den Wirksamkeitszeitpunkt im Abgabenrecht prinzipiell die Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Gestaltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde (vgl. VwGH 20.05.1988, 96/17/0178, 20.04.1998, 97/17/01414). Im vorliegenden Fall ist dies die Rechtslage zum Eintragungszeitpunkt. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG wird - soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird - der Anspruch des Bundes auf die Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Im gegenständlichen Fall wurde das Eigentumsrecht der Beschwerdeführer am 03.05.2017 einverleibt. Für das Verfahren ist mangels materiell-rechtlicher Anordnungen über den Wirksamkeitszeitpunkt im Abgabenrecht prinzipiell die Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Gestaltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde (vergleiche VwGH 20.05.1988, 96/17/0178, 20.04.1998, 97/17/01414). Im vorliegenden Fall ist dies die Rechtslage zum Eintragungszeitpunkt.

Zahlungspflichtig ist gemäß § 25 Abs 1 lit a GGG für die Eintragungsgebühr derjenige, der den Antrag stellt; im vorliegenden Fall sind dies die Beschwerdeführer. Zahlungspflichtig ist gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG für die Eintragungsgebühr derjenige, der den Antrag stellt; im vorliegenden Fall sind dies die Beschwerdeführer.

Die Höhe der Gebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums beträgt gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG 1,1 vH vom Wert des Rechtes. Die Höhe der Gebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums beträgt gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG 1,1 vH vom Wert des Rechtes.

Gemäß § 26 Abs 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts 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. Gemäß § 26 Abs 3 Z 1 GGG ist bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Wert der Gegenleistung und als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts knüpft an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, an. Der Wert wird 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. Diese Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen (EBRV 1984 BlgNR 24. GP; Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ § 26 GGG Anm 1). Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts 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. Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG ist bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Wert der Gegenleistung und als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts knüpft an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, an. Der Wert wird 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. Diese Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen (EBRV 1984 BlgNR 24. GP; Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ Paragraph 26, GGG Anmerkung 1).

Nach § 26 Abs 3 GGG ist der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem 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 (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ § 26 GGG Anm 3). Nach Paragraph 26, Absatz 3, GGG ist der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem 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 (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ Paragraph 26, GGG Anmerkung 3).

Die Eintragungsgebühr als Teil der Gerichtsgebühren ist eine bundesrechtlich geregelte Abgabe. Es können daher gemäß § 1 Abs 1 Bewertungsgesetz 1955, BGBl Nr 148/1955 (BewG), die Bestimmungen des § 10 BewG maßgebend sein (vgl VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168). § 26 Abs 1 GGG enthält aber eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, weshalb § 10 BewG nicht anzuwenden ist (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, BGBl Nr 150/1992 (LBG), wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, ebenso - unter Berufung auf vorzit Erk - VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Diesen Umstand übersehen die Beschwerdeführer, wenn sie in der Beschwerde ausführen, es sei auf das BewG abzustellen. Die Eintragungsgebühr als Teil der Gerichtsgebühren ist eine bundesrechtlich geregelte Abgabe. Es können daher gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Bewertungsgesetz 1955, Bundesgesetzblatt Nr 148 aus 1955, (BewG), die Bestimmungen des Paragraph 10, BewG maßgebend sein vergleiche VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168). Paragraph 26, Absatz eins, GGG enthält aber eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, weshalb Paragraph 10, BewG nicht anzuwenden ist (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, Bundesgesetzblatt Nr 150 aus 1992, (LBG), wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, ebenso - unter Berufung auf vorzit Erk - VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Diesen Umstand übersehen die Beschwerdeführer, wenn sie in der Beschwerde ausführen, es sei auf das BewG abzustellen.

Gegenstand der Gebührenpflicht und damit auch allein maßgebend für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage kann immer nur die Rechtsänderung sein, die durch die vorgenommene bürgerliche Eintragung bewirkt wird (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ § 26 GGG E 11; VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021). Gegenstand der Gebührenpflicht und damit auch allein maßgebend für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage kann immer nur die Rechtsänderung sein, die durch die vorgenommene bürgerliche Eintragung bewirkt wird (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ Paragraph 26, GGG E 11; VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021).

Gemäß § 6 Abs 2 GGG sind nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG sind nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden.

Nach § 15g Abs 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, BGBl Nr 139/1979, (WGG) trifft den Eigentümer im Fall der (Weiter-)Übertragung binnen 10 Jahren nach Abschluss eines Kaufvertrages mit der Bauvereinigung - hier der Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs-GmbH - die Pflicht zur Leistung eines Differenzbetrages, der sich aus dem Vergleich des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswertes im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung oder des vom Gericht ermittelten Verkehrswertes mit dem vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreises ergibt. Nach Paragraph 15 g, Absatz 2, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr 139 aus 1979,, (WGG) trifft den Eigentümer im Fall der (Weiter-)Übertragung binnen 10 Jahren nach Abschluss eines Kaufvertrages mit der Bauvereinigung - hier der Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs-GmbH - die Pflicht zur Leistung eines Differenzbetrages, der sich aus dem Vergleich des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswertes im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung oder des vom Gericht ermittelten Verkehrswertes mit dem vereinbarten oder festgesetzten Kaufpreises ergibt.

Im gegenständlichen Fall ist es unstrittig, dass die Beschwerdeführer die Liegenschaftsanteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der Wohnung Top D44 und den Autoboxen TOP TG51 um EUR 139.593,00 von der gemeinnützigen Bauvereinigung Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. zu begünstigten, unter dem Verkehrswert liegenden Konditionen erfolgt. Für Weiterveräußerungen innerhalb der ersten 10 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages verpflichtete sich die Käuferseite nach Pkt VI. des Kaufvertrages gemäß § 15g Abs 2 WGG zur Leistung eines Differenzbetrages zwischen

Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt des in Pkt VI. dieses Kaufvertrages im Weiteren genannten Verkehrswertes gemäß § 15g Abs 2 Z 1 WGG von EUR 181.100,00 in Höhe von EUR 41.507,00. Damit dokumentieren die Vertragsteile eindrücklich, dass der vereinbarte Kaufpreis jedenfalls um EUR 41.507,00 unter dem Verkehrswert liegt. Die Beschwerdeführer ziehen nicht in Zweifel, dass der gemäß § 15g WGG in Pkt. VI. des Kaufvertrages ermittelte Verkehrswert zumindest dem Wert entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr einer Veräußerung üblicherweise zu bezahlen wäre. Nach den oben zitierten EBRV kommt es auf eine tatsächliche Veräußerung zum Verkehrswert im Sinne des Preises, der nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, nicht an (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Im gegenständlichen Fall ist es unstrittig, dass die Beschwerdeführer die Liegenschaftsanteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an der Wohnung Top D44 und den Autoboxen TOP TG51 um EUR 139.593,00 von der gemeinnützigen Bauvereinigung Alpenländischen Heimstätte gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. zu begünstigten, unter dem Verkehrswert liegenden Konditionen erfolgt. Für Weiterveräußerungen innerhalb der ersten 10 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages verpflichtete sich die Käuferseite nach Pkt römisch sechs. des Kaufvertrages gemäß Paragraph 15 g, Absatz 2, WGG zur Leistung eines Differenzbetrages zwischen Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt des in Pkt römisch sechs. dieses Kaufvertrages im Weiteren genannten Verkehrswertes gemäß Paragraph 15 g, Absatz 2, Ziffer eins, WGG von EUR 181.100,00 in Höhe von EUR 41.507,00. Damit dokumentieren die Vertragsteile eindrücklich, dass der vereinbarte Kaufpreis jedenfalls um EUR 41.507,00 unter dem Verkehrswert liegt. Die Beschwerdeführer ziehen nicht in Zweifel, dass der gemäß Paragraph 15 g, WGG in Pkt. römisch sechs. des Kaufvertrages ermittelte Verkehrswert zumindest dem Wert entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr einer Veräußerung üblicherweise zu bezahlen wäre. Nach den oben zitierten EBRV kommt es auf eine tatsächliche Veräußerung zum Verkehrswert im Sinne des Preises, der nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, nicht an (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

Damit ist auf die besondere Stellung der Beschwerdeführer als Käufer einer geförderten Wohnung für die Ermittlung der Gegenleistung mit dem geringeren Betrag von EUR 139.593,00 bestimmend. Es liegen somit "außergewöhnliche Verhältnisse" im Sinne des § 26 Abs 3 GGG vor, sodass der Wert dieser Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gerade nicht herangezogen werden kann (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Damit ist auf die besondere Stellung der Beschwerdeführer als Käufer einer geförderten Wohnung für die Ermittlung der Gegenleistung mit dem geringeren Betrag von EUR 139.593,00 bestimmend. Es liegen somit "außergewöhnliche Verhältnisse" im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vor, sodass der Wert dieser Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gerade nicht herangezogen werden kann (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

Nach § 26 Abs 1 GGG ist der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dies ist jedenfalls der in Pkt. VI. des Kaufvertrages angeführte Verkehrswert von EUR 181.100,00. Dass dieser Wert zu hoch angesetzt wäre, behaupten die Beschwerdeführer nicht und ist auch sonst im Verfahren nicht hervorgekommen. Nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dies ist jedenfalls der in Pkt. römisch sechs. des Kaufvertrages angeführte Verkehrswert von EUR 181.100,00. Dass dieser Wert zu hoch angesetzt wäre, behaupten die Beschwerdeführer nicht und ist auch sonst im Verfahren nicht hervorgekommen.

Aus dem Umstand, dass in derselben Wohnanlage abweichend vom gegenständlichen Fall Eintragungsgebühren auf Basis des Kaufpreises und nicht auf Basis des Verkehrswertes vorgeschrieben worden sei, kann kein Recht der Beschwerdeführer abgeleitet werden, im Unrecht gleichbehandelt zu werden.

Im Ergebnis ist der angefochtene Bescheid nicht mit Rechtswidrigkeit im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG belastet. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß § 28 Abs 2 VwGVG iVm TP 9 lit b Z 1 GGG sowie § 26 Abs 1 GGG abzuweisen. Im Ergebnis ist der angefochtene Bescheid nicht mit Rechtswidrigkeit im Sinne des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG belastet. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG sowie Paragraph 26, Absatz eins, GGG abzuweisen.

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, insbesondere vom Erkenntnis VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012, welches einen inhaltsgleichen Fall betrifft, ab, noch fehlt es mit dem Erkenntnis VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012 an Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch 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, insbesondere vom Erkenntnis VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012, welches einen inhaltsgleichen Fall betrifft, ab, noch fehlt es mit dem Erkenntnis VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012 an Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

außergewöhnliche Verhältnisse, Bemessungsgrundlage,
Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, gemeinnützige Bauvereinigung,
Gerichtsgebührenpflicht, Kaufpreis, Liegenschaftserwerb,
Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2018:I413.2174680.1.00

Zuletzt aktualisiert am

30.05.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at