

TE Vwgh Erkenntnis 1986/9/4 85/16/0001

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.09.1986

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
32/06 Verkehrssteuern;
33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §15 Abs1;
EStG 1972 §27 Abs2 Z1;
GrEStG 1955 §1 Abs2;
GrEStG 1955 §10 Abs1;
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
1. EStG 1972 § 27 gültig von 01.01.1994 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
2. EStG 1972 § 27 gültig von 18.01.1987 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 312/1987
3. EStG 1972 § 27 gültig von 01.01.1987 bis 17.07.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 325/1986
4. EStG 1972 § 27 gültig von 21.12.1985 bis 31.12.1986 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 557/1985
5. EStG 1972 § 27 gültig von 22.12.1984 bis 20.12.1985 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 531/1984
6. EStG 1972 § 27 gültig von 14.12.1983 bis 21.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 587/1983
7. EStG 1972 § 27 gültig von 01.03.1982 bis 13.12.1983 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 111/1982
8. EStG 1972 § 27 gültig von 20.12.1980 bis 28.02.1982 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 563/1980
9. EStG 1972 § 27 gültig von 01.01.1980 bis 19.12.1980 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 550/1979
10. EStG 1972 § 27 gültig von 09.08.1974 bis 31.12.1979 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 469/1974
11. EStG 1972 § 27 gültig von 13.12.1972 bis 08.08.1974

Beachte

Besprechung in: FJ 1987/9, S 138;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Egger, über die Beschwerde der E, Realitätengesellschaft mit beschränkter Haftung, in W, vertreten durch Dkfm. DDr. Wilfried Dorazil, Rechtsanwalt in Wien V, Reinprechtsdorferstraße 57/2, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und

Burgenland vom 9. November 1984, Zl. GA 11 - 273/10/83, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Egger, über die Beschwerde der E, Realitätengesellschaft mit beschränkter Haftung, in W, vertreten durch Dkfm. DDr. Wilfried Dorazil, Rechtsanwalt in Wien römisch fünf, Reinprechtsdorferstraße 57/2, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 9. November 1984, Zl. GA 11 - 273/10/83, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin schloß am 18. Dezember 1979 mit der Stadt Wien einen Baurechtsvertrag ob der Liegenschaft EZ nn KG X ab. Der Baurechtsvertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen: Die Beschwerdeführerin schloß am 18. Dezember 1979 mit der Stadt Wien einen Baurechtsvertrag ob der Liegenschaft EZ nn KG römisch zehn ab. Der Baurechtsvertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:

"I.)

Die Stadt Wien bestellt zugunsten der Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ nn des Grundbuches der Kat. Gemeinde X, bestehend aus dem Grundstück Nr. 316 Baufläche Bauplatz 1, im Ausmaß von 4761 m² ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl. Nr. 86, für die Zeit bis zum 31. Dezember 2059 ... gegen Bezahlung des im Punkt III.) dieses Vertrages näher bezeichneten Bauzinses. Die Stadt Wien bestellt zugunsten der Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ nn des Grundbuches der Kat. Gemeinde römisch zehn, bestehend aus dem Grundstück Nr. 316 Baufläche Bauplatz 1, im Ausmaß von 4761 m² ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl. Nr. 86, für die Zeit bis zum 31. Dezember 2059 ... gegen Bezahlung des im Punkt römisch drei.) dieses Vertrages näher bezeichneten Bauzinses.

Auf der vertragsgegenständlichen Fläche wird die Bauberechtigte bis 1982-12-31 ein Einkaufs- und Veranstaltungszentrum errichten.

III.) römisch drei.)

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ab Genehmigung des Baurechtsvertrages bis zur Verbücherung des Vertrages ein jährliches Benützungsentgelt und ab Verbücherung einen jährlichen Bauzins zu bezahlen. Der Bauzins (Benützungsentgelt) beträgt im Basisjahr 1979 S 20,67 m² demnach beträgt der Jahresbauzins (Benützungsentgelt) für 1979 S 98.410,--. Dieser Betrag steigert sich am 1. Jänner eines jeden Jahres mit 4%, berechnet vom jeweils vorangehenden Bauzins (Benützungsentgelt), entsprechend einer Zinseszinsrechnung. ...

IV.) römisch vier.)

Der Bauzins (Benützungsentgelt) ist im vorhinein für jedes Kalenderjahr am 2. Jänner eines jeden Jahres fällig ...

VI.) römisch sechs.)

Die Vertragspartner kommen überein, daß sie in Abständen von jeweils 5 Jahren zusammenkommen, um Besprechungen über eine eventuelle Neufestsetzung des Bauzinses zu führen."

In der über diesen Baurechtsvertrag erstatteten Abgabenerklärung gab die Beschwerdeführerin als Gegenleistung einen jährlichen Bauzins im Sinne der Ausführungen im Punkt III.) des Baurechtsvertrages von S 98.410,-- an. In der über diesen Baurechtsvertrag erstatteten Abgabenerklärung gab die Beschwerdeführerin als Gegenleistung einen jährlichen Bauzins im Sinne der Ausführungen im Punkt römisch drei.) des Baurechtsvertrages von S 98.410,-- an.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien setzte, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 4.720.246,--, gegenüber Grunderwerbsteuer in Höhe von S 377.620,-- fest, wobei es die Bemessungsgrundlage mit einer endlichen geometrischen Summenformel, in der sowohl die 4 %ige vertragliche Verzinsung als auch die 5,5 %ige

Abzinsung laut Bewertungsgesetz berücksichtigt wurden, berechnete. Zur Begründung stellte das Finanzamt die von ihm angewendete endliche geometrische Summenformel samt Erläuterungen dar.

Mit Berufung wandte die Beschwerdeführerin ein, die Bewertung der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes habe nach den Bestimmungen des § 15 BewG zu erfolgen, nach denen der Gesamtwert von Nutzungen und Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt seien, aus der Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen zu berechnen sei. Der Gesamtwert dürfe das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. Das Finanzamt habe in der zur Anwendung gebrachten Formel künftige Erhöhungen des Jahreswertes in Form einer 4 %igen Zinseszinsrechnung für die gesamte Laufzeit des Baurechtes einbezogen. Die im Gesetz normierte Obergrenze des achtzehnfachen Jahresbetrages sei in der angewandten Formel nicht enthalten und daher nicht berücksichtigt worden. Eine 4 %ige Aufzinsung bei gleichzeitiger 5,5 %iger Abzinsung müßte jedoch dazu führen, daß der ermittelte Jahreswert der späteren Jahre jeweils geringer sei als der der vorangegangenen Jahre. Die Bewertung der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes könne daher höchstens mit dem achtzehnfachen Jahreswert von S 98.410,--, somit mit S 1.771.380,-- erfolgen. Mit Berufung wandte die Beschwerdeführerin ein, die Bewertung der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes habe nach den Bestimmungen des Paragraph 15, BewG zu erfolgen, nach denen der Gesamtwert von Nutzungen und Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt seien, aus der Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen zu berechnen sei. Der Gesamtwert dürfe das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. Das Finanzamt habe in der zur Anwendung gebrachten Formel künftige Erhöhungen des Jahreswertes in Form einer 4 %igen Zinseszinsrechnung für die gesamte Laufzeit des Baurechtes einbezogen. Die im Gesetz normierte Obergrenze des achtzehnfachen Jahresbetrages sei in der angewandten Formel nicht enthalten und daher nicht berücksichtigt worden. Eine 4 %ige Aufzinsung bei gleichzeitiger 5,5 %iger Abzinsung müßte jedoch dazu führen, daß der ermittelte Jahreswert der späteren Jahre jeweils geringer sei als der der vorangegangenen Jahre. Die Bewertung der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes könne daher höchstens mit dem achtzehnfachen Jahreswert von S 98.410,--, somit mit S 1.771.380,-- erfolgen.

In einer Beilage zur Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, nach Auskunft eines Versicherungsmathematikers stelle die vom Finanzamt angewendete Formel eine Kombination einer Zinseszinsrechnung mit 4 %iger Aufzinsung über eine Periode von 80 Jahren mit einer Barwertermittlung mit 5,5 %igem Abzinsungsfaktor über eine Periode von 80 Jahren dar. Zu einer gleichartigen Berechnung gelange man, wenn die Tafeln Spitzer I (Kapitalendwert, Aufzinsung 4 %, nachschüssige Verzinsung) und Spitzer II (Kapitalbarwert, Abzinsung 5,5 %, nachschüssige Verzinsung) verwendet würden. Bei dieser Berechnungsmethode werde jedoch der im Gesetz normierte Höchstwert (achtzehnfacher Jahreswert) nicht berücksichtigt. Im Sinne dieser Ausführungen berechnete die Beschwerdeführerin den Wert der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes mit rund S 4.800.000,--, wo hingegen das Finanzamt mit der von ihm angewendeten endlichen geometrischen Summenformel - wie bereits erwähnt - zu einem Betrag von S 4.720.246,-- gelangt ist. In einer Beilage zur Berufung führte die Beschwerdeführerin aus, nach Auskunft eines Versicherungsmathematikers stelle die vom Finanzamt angewendete Formel eine Kombination einer Zinseszinsrechnung mit 4 %iger Aufzinsung über eine Periode von 80 Jahren mit einer Barwertermittlung mit 5,5 %igem Abzinsungsfaktor über eine Periode von 80 Jahren dar. Zu einer gleichartigen Berechnung gelange man, wenn die Tafeln Spitzer römisch eins (Kapitalendwert, Aufzinsung 4 %, nachschüssige Verzinsung) und Spitzer römisch zwei (Kapitalbarwert, Abzinsung 5,5 %, nachschüssige Verzinsung) verwendet würden. Bei dieser Berechnungsmethode werde jedoch der im Gesetz normierte Höchstwert (achtzehnfacher Jahreswert) nicht berücksichtigt. Im Sinne dieser Ausführungen berechnete die Beschwerdeführerin den Wert der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes mit rund S 4.800.000,--, wo hingegen das Finanzamt mit der von ihm angewendeten endlichen geometrischen Summenformel - wie bereits erwähnt - zu einem Betrag von S 4.720.246,-- gelangt ist.

In einer abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt der Beschwerdeführerin entgegen, es sei mathematisch erwiesen, daß die angewendete Formel dem in den ersten und zweiten Sätzen des § 15 Abs. 1 BewG enthaltenen Gesetzesbefehl entspreche. Die im dritten Satz der genannten Gesetzesstelle ausgesprochene Limitierung auf das Achtzehnfache des Jahresbetrages sei in dieser Formel nicht enthalten, sondern bedürfe eines weiteren Rechenvorganges, mit dem dieser Wert zum Vergleich ermittelt werde. Das Ergebnis dieses zusätzlichen Rechenvorganges sei nur dann maßgeblich, wenn es niedriger sei als der unter Anwendung der Formel ermittelte Gesamtwert als Summe aller Jahreswerte abzüglich von Zwischenzinsen. Wenn alle Jahreswerte gleich hoch seien, so

betrage der kapitalisierte Wert das Achtzehnfache des vereinbarten Jahresbetrages. Im vorliegenden Fall seien jedoch die einzelnen Jahresbeträge ungleich hoch. In Anlehnung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BewG sei daher als Jahreswert jener Betrag heranzuziehen, der in Zukunft im Durchschnitt aller Jahre voraussichtlich erzielt werde. Die vereinbarte Steigerung des Bauzinses um 4 % im Sinne einer Zinseszinsrechnung führe zu laufend erhöhten Jahresbeträgen, wobei sich der Bauzins nach 80 Jahren auf das rund 23,05-fache des ursprünglich vereinbarten Bauzinses erhöhe. Die angewendete Formel entspreche den gesetzlichen Bestimmungen, wobei noch zu bemerken sei, daß das Achtzehnfache des durchschnittlichen Jahresbetrages bei weitem höher als der nach der angewendeten Formel errechnete Wert sei. In einer abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt der Beschwerdeführerin entgegen, es sei mathematisch erwiesen, daß die angewendete Formel dem in den ersten und zweiten Sätzen des Paragraph 15, Absatz eins, BewG enthaltenen Gesetzesbefehl entspreche. Die im dritten Satz der genannten Gesetzesstelle ausgesprochene Limitierung auf das Achtzehnfache des Jahresbetrages sei in dieser Formel nicht enthalten, sondern bedürfe eines weiteren Rechenvorganges, mit dem dieser Wert zum Vergleich ermittelt werde. Das Ergebnis dieses zusätzlichen Rechenvorganges sei nur dann maßgeblich, wenn es niedriger sei als der unter Anwendung der Formel ermittelte Gesamtwert als Summe aller Jahreswerte abzüglich von Zwischenzinsen. Wenn alle Jahreswerte gleich hoch seien, so betrage der kapitalisierte Wert das Achtzehnfache des vereinbarten Jahresbetrages. Im vorliegenden Fall seien jedoch die einzelnen Jahresbeträge ungleich hoch. In Anlehnung an die Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 3, BewG sei daher als Jahreswert jener Betrag heranzuziehen, der in Zukunft im Durchschnitt aller Jahre voraussichtlich erzielt werde. Die vereinbarte Steigerung des Bauzinses um 4 % im Sinne einer Zinseszinsrechnung führe zu laufend erhöhten Jahresbeträgen, wobei sich der Bauzins nach 80 Jahren auf das rund 23,05-fache des ursprünglich vereinbarten Bauzinses erhöhe. Die angewendete Formel entspreche den gesetzlichen Bestimmungen, wobei noch zu bemerken sei, daß das Achtzehnfache des durchschnittlichen Jahresbetrages bei weitem höher als der nach der angewendeten Formel errechnete Wert sei.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz vertrat die Beschwerdeführerin die Ansicht, die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BewG könnten zur Ermittlung des Wertes der Gegenleistung keinesfalls herangezogen werden, weil die von ihr zu erbringenden Nutzungen ihrem Betrag nach weder ungewiß seien noch schwankten. Aus der vereinbarten Verzinsung ergebe sich vielmehr eine stetige Erhöhung des Bauzinses. Daß die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BewG im gegenständlichen Fall nicht anzuwenden seien, ergebe sich nicht nur aus der österreichischen, sondern auch aus der deutschen Lehre (Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz; Thormann, Die Einheitsbewertung des Betriebsvermögens; Gürsching-Stenger, Kommentar zum Bewertungsgesetz; Rössler-Troll-Langner, Kommentar zum Bewertungsgesetz). Die Bewertung der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes dürfe somit im Sinne der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 dritter Satz BewG höchstens mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes erfolgen. Eine Bewertung nach dem Durchschnitt der in 80 Jahren bezahlten Beträge sei unzulässig. Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde römisch zwei. Instanz vertrat die Beschwerdeführerin die Ansicht, die Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 3, BewG könnten zur Ermittlung des Wertes der Gegenleistung keinesfalls herangezogen werden, weil die von ihr zu erbringenden Nutzungen ihrem Betrag nach weder ungewiß seien noch schwankten. Aus der vereinbarten Verzinsung ergebe sich vielmehr eine stetige Erhöhung des Bauzinses. Daß die Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 3, BewG im gegenständlichen Fall nicht anzuwenden seien, ergebe sich nicht nur aus der österreichischen, sondern auch aus der deutschen Lehre (Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz; Thormann, Die Einheitsbewertung des Betriebsvermögens; Gürsching-Stenger, Kommentar zum Bewertungsgesetz; Rössler-Troll-Langner, Kommentar zum Bewertungsgesetz). Die Bewertung der Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes dürfe somit im Sinne der Bestimmungen des Paragraph 15, Absatz eins, dritter Satz BewG höchstens mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes erfolgen. Eine Bewertung nach dem Durchschnitt der in 80 Jahren bezahlten Beträge sei unzulässig.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 9. November 1984 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab, wobei sie zur Begründung nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und unter Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 2 Abs. 2 Z. 1 und 11 GrEStG sowie der des § 15 Abs. 1 BewG ausführte, wenn sich, wie im gegenständlichen Fall, Leistungen nach einem Plan bestimmbar änderten, könne nicht, wie die Beschwerdeführerin vermeine, nur vom Achtzehnfachen des niedersten Jahreswertes ausgegangen werden. Vielmehr sei von jenem Betrag auszugehen, der im Durchschnitt von 80 Jahren jährlich geleistet werde. Diese Rechtsansicht werde auch von Rössler-Troll-Langner, Kommentar zum (deutschen) Bewertungsgesetz, Anm. 10 zu § 13 Abs. 1 BewG (= § 15 Abs. 1 ÖBewG)

vertreten. Aus der vom Finanzamt wiedergegebenen endlichen geometrischen Summenformel errechne sich der Barwert für die Einräumung des Baurechtes bei Berücksichtigung einer 4 %igen Aufzinsung und einer 5,5 %igen Abzinsung. Der so errechnete Betrag sei bedeutend niedriger, als das Achtzehnfache des im Durchschnitt von 80 Jahren jährlich geleisteten Betrages, sodaß die Bestimmungen des § 15 Abs. 1 dritter Satz BewG nicht zur Anwendung gelangt seien. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 9. November 1984 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab, wobei sie zur Begründung nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und unter Hinweis auf die Bestimmungen der Paragraphen 2, Absatz 2, Ziffer eins und 11 GrEStG sowie der des Paragraph 15, Absatz eins, BewG ausführte, wenn sich, wie im gegenständlichen Fall, Leistungen nach einem Plan bestimmbar änderten, könne nicht, wie die Beschwerdeführerin vermeine, nur vom Achtzehnfachen des niedersten Jahreswertes ausgegangen werden. Vielmehr sei von jenem Betrag auszugehen, der im Durchschnitt von 80 Jahren jährlich geleistet werde. Diese Rechtsansicht werde auch von Rössler-Troll-Langner, Kommentar zum (deutschen) Bewertungsgesetz, Anmerkung 10, zu Paragraph 13, Absatz eins, BewG (= Paragraph 15, Absatz eins, ÖBewG) vertreten. Aus der vom Finanzamt wiedergegebenen endlichen geometrischen Summenformel errechne sich der Barwert für die Einräumung des Baurechtes bei Berücksichtigung einer 4 %igen Aufzinsung und einer 5,5 %igen Abzinsung. Der so errechnete Betrag sei bedeutend niedriger, als das Achtzehnfache des im Durchschnitt von 80 Jahren jährlich geleisteten Betrages, sodaß die Bestimmungen des Paragraph 15, Absatz eins, dritter Satz BewG nicht zur Anwendung gelangt seien.

Die vorliegende Beschwerde macht sowohl inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides als auch dessen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Im einzelnen erhebt die Beschwerdeführerin folgende Einwände:

A. Inhaltliche Rechtswidrigkeit

Die vereinbarte Verzinsung des Bauzinses stelle in Wirklichkeit eine Wertsicherung dar. Wertsicherungsklauseln seien jedoch bei der Ermittlung des Barwertes nicht zu berücksichtigen (BFH vom 15. November 1967, II 166/63). Diese Rechtsansicht ergebe sich auch aus der früheren Rechtsprechung zu § 27 EStG 1972 sowie aus der Tatsache, daß der Gesetzgeber im AÄG 1980 ausdrücklich im nunmehrigen § 27 Abs. 2 Z. 1 EStG 1972 die Anordnung getroffen habe, daß nominelle Mehrbeträge auf Grund einer Wertsicherung zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehörten. Eine derartige ausdrückliche Regelung sei im Grunderwerbsteuergesetz nicht enthalten. Die vereinbarte Wertsicherungsklausel sei daher bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer unbeachtlich. Überdies sei im angefochtenen Bescheid der gesetzlich normierten Abzinsung von 5,5 % nicht entsprochen worden.

B. Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften

Die vereinbarte Verzinsung des Bauzinses stelle in Wirklichkeit eine Wertsicherung dar. Wertsicherungsklauseln seien jedoch bei der Ermittlung des Barwertes nicht zu berücksichtigen (BFH vom 15. November 1967, II 166/63). Diese Rechtsansicht ergebe sich auch aus der früheren Rechtsprechung zu Paragraph 27, EStG 1972 sowie aus der Tatsache, daß der Gesetzgeber im AÄG 1980 ausdrücklich im nunmehrigen Paragraph 27, Absatz 2, Ziffer eins, EStG 1972 die Anordnung getroffen habe, daß nominelle Mehrbeträge auf Grund einer Wertsicherung zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehörten. Eine derartige ausdrückliche Regelung sei im Grunderwerbsteuergesetz nicht enthalten. Die vereinbarte Wertsicherungsklausel sei daher bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer unbeachtlich. Überdies sei im angefochtenen Bescheid der gesetzlich normierten Abzinsung von 5,5 % nicht entsprochen worden.

Die belangte Behörde habe sich mit der Frage nach einer wirtschaftlich vertretbaren Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht auseinandergesetzt. Überdies sei die Begründung im angefochtenen Bescheid so unverständlich, daß ihr nicht gefolgt werden könne.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Akten des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. Die belangte Behörde wies auf die Tatsache hin, daß erstmals in der Beschwerde die Ansicht vertreten werde, die jährliche Steigerung des Bauzinses stelle eine Wertsicherungsklausel und keine Zinsvereinbarung dar. Die belangte Behörde verwies weiters auf ein den Verwaltungsakten beigeschlossenes Gutachten, in dem die Richtigkeit der zur Bewertung des Baurechtes herangezogenen Formel mathematisch bewiesen worden sei. Außerdem seien die Vertragspartner laut Punkt VI.) des Baurechtsvertrages übereingekommen, in Abständen von fünf Jahren Besprechungen über eine eventuelle Neufestsetzung des Bauzinses zu führen, woraus sich sehr wohl die Ungewißheit der Betragshöhe der Leistungen ergebe. Die belangte Behörde verneinte die von der

Beschwerdeführerin behauptete inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie die behauptete Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und beantragte, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen. Der Bundesminister für Finanzen legte die Akten des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. Die belangte Behörde wies auf die Tatsache hin, daß erstmals in der Beschwerde die Ansicht vertreten werde, die jährliche Steigerung des Bauzinses stelle eine Wertsicherungsklausel und keine Zinsvereinbarung dar. Die belangte Behörde verwies weiters auf ein den Verwaltungsakten beigegebenes Gutachten, in dem die Richtigkeit der zur Bewertung des Baurechtes herangezogenen Formel mathematisch bewiesen worden sei. Außerdem seien die Vertragspartner laut Punkt römisch sechs.) des Baurechtsvertrages übereingekommen, in Abständen von fünf Jahren Besprechungen über eine eventuelle Neufestsetzung des Bauzinses zu führen, woraus sich sehr wohl die Ungewißheit der Betragshöhe der Leistungen ergebe. Die belangte Behörde verneinte die von der Beschwerdeführerin behauptete inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie die behauptete Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und beantragte, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

In einer Äußerung zur Gegenschrift wandte die Beschwerdeführerin ein, die belangte Behörde berufe sich auf ein Gutachten. Dieses Gutachten sei ihr jedoch nicht vorgehalten worden und finde auch im angefochtenen Bescheid keinen Niederschlag. Der angefochtene Bescheid leide daher wegen der Verletzung des Parteienghört an einer weiteren Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Auch aus dem Punkt IV.) (richtig wohl: Punkt VI.) des abgeschlossenen Baurechtsvertrages könne keineswegs geschlossen werden, der Bauzins sei der Höhe nach ungewiß. Maßgebend für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei der vereinbarte Bauzins. Die im Punkt IV.) (richtig wohl: Punkt VI.) des Baurechtsvertrages normierte Bestimmung könne nur als bedingt vereinbarte Erhöhung oder Verminderung des Bauzinses angesehen werden, die aber gemäß § 6 BewG bei der Bewertung gegenwärtiger Leistungen nicht zu berücksichtigen sei. Die Annahme, diese Vereinbarung mache die gegenwärtig versprochene Leistung zu einer ungewissen, sei schlechthin unrichtig. In einer Äußerung zur Gegenschrift wandte die Beschwerdeführerin ein, die belangte Behörde berufe sich auf ein Gutachten. Dieses Gutachten sei ihr jedoch nicht vorgehalten worden und finde auch im angefochtenen Bescheid keinen Niederschlag. Der angefochtene Bescheid leide daher wegen der Verletzung des Parteienghört an einer weiteren Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Auch aus dem Punkt römisch vier.) (richtig wohl: Punkt römisch sechs.) des abgeschlossenen Baurechtsvertrages könne keineswegs geschlossen werden, der Bauzins sei der Höhe nach ungewiß. Maßgebend für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei der vereinbarte Bauzins. Die im Punkt römisch vier.) (richtig wohl: Punkt römisch sechs.) des Baurechtsvertrages normierte Bestimmung könne nur als bedingt vereinbarte Erhöhung oder Verminderung des Bauzinses angesehen werden, die aber gemäß Paragraph 6, BewG bei der Bewertung gegenwärtiger Leistungen nicht zu berücksichtigen sei. Die Annahme, diese Vereinbarung mache die gegenwärtig versprochene Leistung zu einer ungewissen, sei schlechthin unrichtig.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

A. Inhaltliche Rechtswidrigkeit

Unbestritten ist, daß die Einräumung eines Baurechtes ein grunderwerbsteuerbarer Rechtsvorgang und die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist. Unbestritten ist ferner, daß es sich bei der vereinbarten Gegenleistung um wiederkehrende Leistungen handelt, die gemäß § 15 Abs. 1 BewG mit der Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen zu berechnen ist. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 % auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. Strittig ist einzig, wie die Summe der einzelnen Jahreswerte zu berechnen ist und ob allenfalls als Höchstbetrag das Achtzehnfache des Jahreswertes zum Ansatz zu bringen ist oder nicht. Unbestritten ist, daß die Einräumung eines Baurechtes ein grunderwerbsteuerbarer Rechtsvorgang und die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist. Unbestritten ist ferner, daß es sich bei der vereinbarten Gegenleistung um wiederkehrende Leistungen handelt, die gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BewG mit der Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen zu berechnen ist. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 % auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. Strittig ist einzig, wie die Summe der einzelnen Jahreswerte zu berechnen ist und ob allenfalls als Höchstbetrag das Achtzehnfache des Jahreswertes zum Ansatz zu bringen ist oder nicht.

Zunächst ist festzustellen, daß die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BewG keineswegs anzuwenden sind, weil es sich bei den vereinbarten Leistungen um keine solchen handelt, die in ihrem Betrag ungewiß sind oder schwanken. Die

gegenteiligen - offensichtlich im nachhinein beigelegten - Ausführungen in der Gegenschrift der belangten Behörde gehen daher ins Leere. Die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung zu den Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BewG gehen ebenso ins Leere, sind jedoch, weil diese im angefochtenen Bescheid nicht übernommen wurden, nicht Gegenstand des hg. Verfahrens. Zunächst ist festzustellen, daß die Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 3, BewG keineswegs anzuwenden sind, weil es sich bei den vereinbarten Leistungen um keine solchen handelt, die in ihrem Betrag ungewiß sind oder schwanken. Die gegenteiligen - offensichtlich im nachhinein beigelegten - Ausführungen in der Gegenschrift der belangten Behörde gehen daher ins Leere. Die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung zu den Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 3, BewG gehen ebenso ins Leere, sind jedoch, weil diese im angefochtenen Bescheid nicht übernommen wurden, nicht Gegenstand des hg. Verfahrens.

Unter einem Jahreswert von Leistungen kann nur, wie bereits die belangte Behörde zu Recht ausgeführt hat, der durchschnittliche Wert der jährlich insgesamt zu erbringenden Leistungen verstanden werden. Wenn dessen Höhe vertraglich festgelegt ist, sind auch die für die Zukunft bereits fix vereinbarten Veränderungen zu berücksichtigen (vgl. hiezu Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Tz. 2 zu § 15; Gürsching-Stenger, Kommentar zum Bewertungsgesetz 8. Auflage, Anm. 5 zu § 13 BewG (= § 15 ÖBewG); Rössler-Troll-Langner, Kommentar zum Bewertungsgesetz 13. Auflage, Anm. 10 zu § 13 BewG (= § 15 ÖBewG)). Unter einem Jahreswert von Leistungen kann nur, wie bereits die belangte Behörde zu Recht ausgeführt hat, der durchschnittliche Wert der jährlich insgesamt zu erbringenden Leistungen verstanden werden. Wenn dessen Höhe vertraglich festgelegt ist, sind auch die für die Zukunft bereits fix vereinbarten Veränderungen zu berücksichtigen vergleiche , hiezu Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Tz. 2 zu Paragraph 15,; Gürsching-Stenger, Kommentar zum Bewertungsgesetz 8. Auflage, Anmerkung 5, zu Paragraph 13, BewG (= Paragraph 15, ÖBewG); Rössler-Troll-Langner, Kommentar zum Bewertungsgesetz 13. Auflage, Anmerkung 10, zu Paragraph 13, BewG (= Paragraph 15, ÖBewG)).

Der belangten Behörde ist daher keine Rechtswidrigkeit vorzuwerfen, wenn sie unter Anwendung einer mathematischen Formel, in der sowohl die vereinbarte Erhöhung als auch die gesetzliche Abzinsung des Bauzinses berücksichtigt worden ist, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit S 4,720.246,- als richtig angesehen hat. Daß diese Berechnung grundsätzlich richtig ist, ergibt sich auch aus der, der Berufung beigelegten Berechnung, in der die Beschwerdeführerin den Barwert des Bauzinses unter der (von ihr allerdings bestrittenen) Annahme, dieser sei durch 80 Jahre hindurch mit 4 % auf- und mit 5,5 % abzuzinsen, in Höhe von rund S 4,800.000,- ermittelt hat.

Die in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, die vereinbarte Verzinsung stelle in Wirklichkeit eine Wertsicherungsklausel dar, widerspricht den eindeutigen Bestimmungen des Punktes III.) des Baurechtsvertrages. Von einer Wertsicherung kann nur dann die Rede sein, wenn sich der zu leistende Betrag nicht nach einem von vornherein fixierten Prozentsatz, wie bei fest vereinbarten Zinsen, sondern nach einer anderen Größe (Verbraucherpreisindex, Großhandelsindex, Goldpreis etc.) gegenüber dem ursprünglich festgelegten Betrag in einer zunächst nicht ziffernmäßig festgelegten Weise verändert, um so der Kaufkraftänderung des Geldes Rechnung zu tragen. Es erübrigt sich daher, auf diesbezügliche Ausführungen in der Beschwerde einzugehen. Die in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, die vereinbarte Verzinsung stelle in Wirklichkeit eine Wertsicherungsklausel dar, widerspricht den eindeutigen Bestimmungen des Punktes römisch drei.) des Baurechtsvertrages. Von einer Wertsicherung kann nur dann die Rede sein, wenn sich der zu leistende Betrag nicht nach einem von vornherein fixierten Prozentsatz, wie bei fest vereinbarten Zinsen, sondern nach einer anderen Größe (Verbraucherpreisindex, Großhandelsindex, Goldpreis etc.) gegenüber dem ursprünglich festgelegten Betrag in einer zunächst nicht ziffernmäßig festgelegten Weise verändert, um so der Kaufkraftänderung des Geldes Rechnung zu tragen. Es erübrigt sich daher, auf diesbezügliche Ausführungen in der Beschwerde einzugehen.

B. Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften

Worin eine Verletzung von Verfahrensvorschriften aus dem Grund zu erblicken sei, weil sich die belangte Behörde mit der Frage nach einer wirtschaftlich vertretbaren Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht auseinandergesetzt habe, ist schlechthin unverständlich.

Die Behauptung, die Begründung im angefochtenen Bescheid sei so unverständlich, daß ihr nicht gefolgt werden könne, wird allein schon durch die von der Beschwerdeführerin selbst vorgenommene, der Berufung beigelegten Berechnung des Barwertes des Bauzinses widerlegt. Sowohl die Berufungsvorentscheidung als auch der Bescheid der

belangten Behörde ist so begründet, daß die Lösung der entscheidenden Rechtsfrage auch für eine mit mathematischen Formeln nicht vertraute Person verständlich ist.

Das von der belangten Behörde in ihrer Gegenschrift zitierte Gutachten soll nur die mathematische Richtigkeit der von der Abgabenbehörde angewandten endlichen geometrischen Summenformel beweisen. Aus dem Umstand, daß der Beschwerdeführerin der Inhalt dieses Gutachtens nicht bekannt war, ist für die Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen, weil dieses Gutachten in die Entscheidung der belangten Behörde nicht eingegangen ist.

Endlich ist zu bemerken, daß aus den Ausführungen in der Gegenschrift betreffend den Punkt VI.) des Baurechtsvertrages nichts zu gewinnen ist, weil im angefochtenen Bescheid auf diesen Punkt keineswegs Bezug genommen worden ist und dieser Vertragspunkt für die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer Relevantes nicht enthält. Endlich ist zu bemerken, daß aus den Ausführungen in der Gegenschrift betreffend den Punkt römisch sechs.) des Baurechtsvertrages nichts zu gewinnen ist, weil im angefochtenen Bescheid auf diesen Punkt keineswegs Bezug genommen worden ist und dieser Vertragspunkt für die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer Relevantes nicht enthält.

Der Vorwurf der Beschwerdeführerin, der Bescheid der belangten Behörde sei mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behaftet, erfolgte somit zu Unrecht.

Insgesamt erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Insgesamt erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243, insbesondere deren Art. III Abs. 2. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt , Nr. 243, insbesondere deren Artikel römisch drei, Absatz 2,

Wien, am 4. September 1986

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1986:1985160001.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