

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/6/30 2004/16/0250

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.2005

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1;

GrEStG 1987 §1 Abs2;

GrEStG 1987 §2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger, Dr. Köller, Dr. Thoma und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde der K in Z, vertreten durch Dr. Josef Thaler und Mag. Wilfried Huber, Rechtsanwälte in 6280 Zell am Ziller, Dorfplatz 10, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Innsbruck, vom 14. April 2004, Zl. RV/0415-I/03, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

M und JS (in der Folge: M.S. und J.S.), die Eltern der Beschwerdeführerin, schlossen am 20. September 1999 mit der Beschwerdeführerin einen Übergabsvertrag mit nachstehendem Inhalt:

"I.

(M. S. und J.S.), im Folgenden kurz Übergeber genannt, sind

je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft ... in Zi....

Auf dieser Liegenschaft ist die Pension M.... errichtet,

diese Pension stand seit Errichtung des Hauses und Gründung des Beherbergungsbetriebes im wirtschaftlichen Eigentum von (J.S.), ebenso das von (J.S.) betriebene Taxigewerbe.

II.

Der von (J.S.) betriebene Pensionsbetrieb und der von (J.S.) betriebene Taxibetrieb sind Gegenstand dieses Vertrages, zumal diese Betriebe in das wirtschaftliche Eigentum der Übernehmerin mit 01.01.1999 übergegangen sind.

Festgehalten wird daher, dass die im Erdgeschoß liegende abgeschlossene Wohnung samt Terrasse von diesem Vertrag nicht umfasst ist, da diese Wohnung ständig von den Übergebern privat genutzt wurde, ebenso nicht umfasst sind der von den Übergebern privat genutzte Kellerraum, sowie zwei Abstellplätze für den PKW.

III.

Die Vertragsliegenschaft ist mit dem Pfandrecht für die Forderungen der Raiffeisenbank Z.... bis zum Höchstbetrag von S 3,250.000,-- belastet.

Weiters bestehen betriebliche Kontokorrentkredite, deren Umfang und Höhe der Übernehmerin bekannt sind, da sie die Betriebe der Übergeberin bereits seit 01.01.1999 führt und diese Betriebe bereits mit diesem Datum in ihr wirtschaftliches Eigentum übernommen hat.

IV.

Die Übergeberin (J.S.) hat - wie bereits erwähnt - bis zu Ihrer Pensionierung, sowohl die Pension M..., als auch das Taxigewerbe selbst geführt und genutzt, seit dem 01.01.1999 führt die Übernehmerin die Pension M... und betreibt auch das Taxigewerbe als Unternehmerin.

V.

(J.S.) übergibt nunmehr das wirtschaftliche Eigentum an der Pension M..., sowie die an dem zur Ausübung des Taxigewerbes notwendigen Fahrzeuge, an ihre Tochter (Beschwerdeführerin) die diese Wirtschaftsgüter in ihr wirtschaftliches Eigentum übernimmt und den Betrieb im Sinne ihrer Eltern fortführen wird. (M.S.) als Hälfteeigentümer der gesamten Liegenschaft stimmt dieser Unternehmensübergabe zu.

VI.

Die Übernehmerin klärt, dass ihr die Vertragsliegenschaft zur Gänze bekannt ist, sie kennt sämtliche Lasten und Rechte die mit der Ausübung des Pensionsbetriebes verbunden sind, ebenso ist ihr der Grundbuchsstand, insbesondere das zugunsten der Raiffeisenbank Z... einverleibte Pfandrecht bis zum Höchstbetrag S 3,250.000,-- bekannt.

Die Übernehmerin verpflichtet sich, sämtliche Verbindlichkeiten, die mit den Betrieben, die ihr übergeben werden, zusammenhängen, ebenso die Hypothekarschuld der Raiffeisenbank Z..., in ihr eigenes Zahlungsversprechen zu übernehmen und so zurückzuerstatten, dass die Übergeber schad- und klaglos gehalten werden.

VII.

Die Übergeber beabsichtigen spätestens mit ihrem Tod die Liegenschaft auch zivilrechtlich an die Übernehmerin zu übertragen. Zur Absicherung der Übernehmerin willigen die Übergeber (M.S.) und (J.S.) ein, dass auf der Vertragsliegenschaft das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB für ihre Tochter (Beschwerdeführerin) grundbücherlich einverleibt wird.

VIII.

Die Übernehmerin verpflichtet sich, für die Erhaltung des auf der Übergabsliegenschaft errichteten Hauses zu sorgen, sämtliche notwendigen Reparaturen - auch in den Wohnräumen der Übergeber - vorzunehmen und sämtliche Betriebskosten, abgesehen von den Telefonkosten, aus eigenem zu tragen.

IX.

Die Übernehmerin erklärt, dass ihr die Liegenschaft zur Gänze bekannt ist, sie verzichtet daher auf die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen welcher Art immer, weiters auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder Zwang.

X.

Sämtliche mit Errichtung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Kosten und Gebühren, trägt die Übernehmerin.

XI.

Sohin erteilen beide Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass in der Liegenschaft ..., nachstehende Eintragung bewilligt und vollzogen wird:

Die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes gemäß § 364 c ABGB für (die Beschwerdeführerin)."

Mit Bescheid vom 27. Jänner 2003 schrieb das Finanzamt Innsbruck der Beschwerdeführerin ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 2,937.617,65 die Grunderwerbsteuer von S 58.752,- (EUR 4.269,67) vor.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vertrat die Beschwerdeführerin die Ansicht, es sei kein Grunderwerbsteuerrechtlicher Rechtsvorgang gegeben. Sie habe Betriebe ihrer Mutter übernommen und sei mit dieser Übernahme weder Eigentümerin noch sonst irgendwie Berechtigte an der Liegenschaft geworden. Nach der vom Finanzamt vertretenen Ansicht wäre auch ein Pächter, ein Bestandnehmer oder Mieter wirtschaftlicher Eigentümer der in Bestand genommenen Liegenschaft geworden. Die Übergeber M.S. und J.S. hätten zwei Töchter und die zweite Tochter sei ebenso erbberechtigt wie die Beschwerdeführerin und es werden voraussichtlich nach dem Ableben beider Eigentümer beide Töchter Miteigentümer der Liegenschaft werden. Der Beschwerdeführerin sei es weder möglich, die Liegenschaft zu veräußern, noch sei es ihr möglich, die Liegenschaft zu belasten, sie könne weder Rechte an der Liegenschaft einräumen, noch Pflichten aus der Liegenschaft übernehmen, sie habe lediglich die obligatorische Verpflichtung, das Betriebsobjekt aus den Einnahmen des Hauses zu erhalten und die laufenden Gebühren zu bezahlen, wie dies bei Bestandverträgen üblich sei. Im Bescheid erster Instanz werde auch gar nicht ausgeführt, welcher Tatbestand des Grunderwerbsteuergesetzes zum Tragen gekommen sei. Jedenfalls liege ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 GrEStG nicht vor, weil die Beschwerdeführerin keinerlei Rechte an der Liegenschaft selbst habe, die sie weder verwerten noch belasten oder gar veräußern könne. Die Beschwerdeführerin habe weder Grund erworben noch einen Anspruch auf einen Erwerb oder Übereignung, sodass eine Steuerschuld gar nicht entstanden sein könne.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. In der Begründung dieses Bescheides heißt es, auf Grund der Bestimmungen des Übergabsvertrages sei davon auszugehen, dass die Übergeber M.S. und J.S. je zur Hälfte Eigentümer der genannten Liegenschaft seien. Auf dieser Liegenschaft sei die Pension M. errichtet. Aus § 297 ABGB gehe der Grundsatz des bürgerlichen Rechts hervor, dass das Eigentum am Grund und Boden vom Eigentum auf dem darauf errichteten Gebäude nicht getrennt werden könne. Wenn nach den Bestimmungen des Übergabsvertrages die Pension M. im wirtschaftlichen Eigentum der J.S. gestanden sei, dann treffe dies in gleicher Weise auf die Liegenschaft zu. J.S. habe mit Zustimmung ihres Ehemannes M.S. u.a. das ihr seit der Errichtung des Hauses und Gründung des Beherbergungsbetriebes zustehende wirtschaftliche Eigentum an der Pension M. mit dem vorliegenden Rechtsvorgang ihrer Tochter (Beschwerdeführerin) übertragen. Die Beschwerdeführerin ihrerseits habe sich verpflichtet, sämtliche Verbindlichkeiten, die mit der Ausübung der beiden übergebenen Betriebe zusammenhingen und ebenso die Hypothekarschuld in ihr eigenes Zahlungsverprechen zu übernehmen und so zurückerstatten, dass die Übergeber schad- und klaglos gehalten würden. In dieser vertraglich übernommenen Verpflichtung zur (privativen) Schuldübernahme bestehe daher die Gegenleistung für die Übergabe der im Übergabsvertrag bezeichneten Wirtschaftsgüter, wobei zum Beherbergungsbetrieb das in Punkt I. des Übergabsvertrages bezeichnete Grundstück gehöre. Das Finanzamt habe dann mittels Verhältnisrechnung jene Gegenleistung ermittelt, die anteilig auf die Übertragung der Liegenschaft entfalle.

Die Verwertungsbefugnis nach § 1 Abs. 2 GrEStG sei von der Verfügungsmacht, welche der zivilrechtliche Eigentumsbegriff verschaffe, verschieden. Gemeinsames Merkmal der Erwerbsvorgänge des § 1 GrEStG sei der Rechtsträgerwechsel bezüglich eines Grundstückes. Der Erwerbsvorgang müsse darauf gerichtet sein oder darin bestehen, dass das Grundstück von einem Rechtsträger auf einen anderen übergehe. Ein derartiger Wechsel in der Zuordnung sei auch für Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs. 2 GrEStG erforderlich, wobei allerdings dieser Wechsel in der Grundstückszuordnung unterhalb der Ebene eines Eigentümerwechsels statfinde. Die Vorschrift solle solche Erwerbsvorgänge erfassen, die vom Wechsel im Eigentum abgesehen den in § 1 Abs. 1 GrEStG beschriebenen Erwerbsvorgängen so nahe kämen, dass sie es wie diese dem Erwerber ermöglichten, sich den Wert des Grundstückes für eigene Rechnung nutzbar zu machen. Da der Gesetzgeber hiebei nicht auf bestimmte Typen von Rechtsvorgängen abstelle, mit denen Verwertungsbefugnisse eingeräumt werden könnten, komme es bei den

Anwendungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 2 GrEStG auf die Umstände des Einzelfalles an. Welche Befugnisse in ihrer Gesamtheit die Verwertungsmöglichkeit ausmachen, bestimme das Grunderwerbsteuergesetz nicht. Unter der Verschaffung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Verwertungsmacht sei die Übertragung aller oder einzelner aus dem Eigentumsrecht fließenden Machtbefugnisse über ein Grundstück an den Ermächtigten mit Ausnahme des Eigentumsrechtes selbst, also ohne Übertragung des Übertragungsanspruches zu verstehen. Das Tatbestandsmerkmal "Verwertung auf eigene Rechnung" werde durch jede Art der Verwertungsmöglichkeit erfüllt, wobei zwei Möglichkeiten der Verwertung bestünden, nämlich die Nutzung und die Veräußerung. Verwertung im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG bedeute also nicht, dass ein Grundstück auf eigene Rechnung verkauft werden müsse.

Aus der Gesamtsicht der Bestimmungen des Übergabsvertrages folge für die Entscheidung des vorliegenden Beschwerdefalls, dass mit diesem Rechtsvorgang ausdrücklich das wirtschaftliche Eigentum an der Pension M. auf die übernehmende Beschwerdeführerin übertragen worden sei. Ab dem Übergabezeitpunkt 1. Jänner 1999 sei daher der Beschwerdeführerin hinsichtlich der von der Übergabe umfassten Vertragsliegenschaft die Nutzungsmöglichkeit dieser Pension im Rahmen des ab diesem Zeitpunkt von ihr betriebenen Pensionsbetriebes zugestanden, wodurch die Tatbestandsvoraussetzung "Verwertung auf eigene Rechnung" verwirklicht worden sei. Der Einwand, weder der Pächter, noch der Fruchtnießer, noch der Wohnungsberechtigte habe das Recht, die Liegenschaft "zu verwerten" übersehe dabei, dass der Beschwerdeführerin eben gerade nicht eine derartige Rechtsstellung zugekommen sei, sondern ihr ausdrücklich das wirtschaftliche Eigentum an der Liegenschaft (Fremdenpension) übergeben worden sei und sie sich im Gegenzug dazu zur (privativen) Schuldübernahme der Hypothek und der anderen Verbindlichkeiten gegenüber den beiden Übergebern verpflichtet habe. Dieser Zusammenhang zwischen der Übergabe und der Schuldübernahme zeige aber wohl deutlich auf, dass durch die Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums ein Rechtsträgerwechsel hinsichtlich der Liegenschaft herbeigeführt worden sei, in dem die wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit über das inländische Grundstück im Rahmen der Fortführung des Pensionsbetriebes nunmehr bei der Beschwerdeführerin gelegen sei. Zur Verstärkung und Absicherung dieser durch die Übertragung des bloßen wirtschaftlichen Eigentums zukommenden Rechtsposition hätten überdies die beiden Übergeber eingewilligt, dass auf der Vertragsliegenschaft ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB für die Beschwerdeführerin grundbücherlich einverleibt worden sei. Dadurch hätten sich die zivilrechtlichen Eigentümer aber der ihnen bisher zukommenden Möglichkeit der Verwertung der Liegenschaft auf eigene Rechnung durch Verkauf begeben. Aus dem Zusammenhang der Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums verbunden mit dem Belastungs- und Veräußerungsverbot und der Übernahme der Schulden als Gegenleistung für diesen Übergang habe die Beschwerdeführerin in Bezug auf das Grundstück jedenfalls eine andere Macht erlangt als dies ein bloßer Bestand- oder Servitutsberechtigter ausüben könnte. Außerdem sei in diesem Punkt VII. noch ausdrücklich festgehalten worden, dass "die Übergeber beabsichtigten, bis spätestens mit dem Tod die Liegenschaft auch zivilrechtlich an die Übernehmerin zu übertragen". Diese Vertragslage spreche gegen die Stichhaltigkeit des Vorbringens, nach dem Ableben beider Eigentümer würden voraussichtlich beide Töchter Miteigentümer der Liegenschaft werden.

Überdies seien nach § 1 Abs. 4 GrEStG die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums und die etwaige nachfolgende Übertragung des zivilrechtlichen Eigentums hinsichtlich der Tatbestandsverwirklichung als jeweils eigenständig zu behandelnde Rechtsvorgänge getrennt zu beurteilen; bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 1 Abs. 4 letzter Satz GrEStG komme es aber dann bei der Übertragung des zivilrechtlichen Eigentums zu einer Anrechnung der für die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums erhobenen Grunderwerbsteuer. Wenn also der spätere Rechtsvorgang keine höhere Gegenleistung als der jetzige Rechtsvorgang aufweise, könne vom späteren Rechtsvorgang keine weitere Grunderwerbsteuer vorgeschrieben werden, wenn bei beiden Rechtsvorgängen dieselben Personen Vertragspartner seien. In Ansehung der Gesamtheit der Vertragsbestimmungen sei durch die vereinbarte Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums an der Pension M. hinsichtlich der Vertragsliegenschaft der grunderwerbsteuerpflichtige Tatbestand nach § 1 Abs. 2 GrEStG verwirklicht.

Was die Ermittlung der Bemessungsgrundlage anlange, werde - obwohl gegen die betragsmäßige Richtigkeit der Bemessungsgrundlage keine Einwände erhoben worden seien und diese damit außer Streit stehe - bloß der Vollständigkeit halber noch festgehalten, dass das Finanzamt bei der dabei anzustellenden Verhältnisrechnung den Verkehrswert der Liegenschaft mit S 6,5 Mio. geschätzt habe.

Der Verfassungsgerichtshof lehnte die Behandlung der zunächst an ihn erhobenen Beschwerde mit Beschluss vom 4. Oktober 2004, B 675/04 - 3, ab und trat die Beschwerde antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof ab.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht auf Nichtvorschreibung der Grunderwerbsteuer verletzt und macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

§ 1 Abs. 2 GrEStG hat einen selbständigen und - gegenüber den Tatbeständen im § 1 Abs. 1 GrEStG - subsidiären (Ersatz-)Tatbestand zum Inhalt. Diese Norm unterwirft Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten, der Grunderwerbsteuer; sie lässt daher die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Gegensatz zur formalrechtlichen des § 1 Abs. 1 GrEStG zu (Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar, Rz 246 zu § 1, samt angeführter Rechtsprechung).

Gemeinsames Merkmal der Erwerbsvorgänge des § 1 GrEStG ist der Rechtsträgerwechsel bezüglich eines Grundstücks im Sinne des § 2 GrEStG. Der Erwerbsvorgang muss darauf gerichtet sein oder darin bestehen, dass das Grundstück von einem Rechtsträger auf einen anderen übergeht. Ein derartiger Wechsel in der Zuordnung ist auch für Erwerbsvorgänge nach § 1 Abs. 2 GrEStG erforderlich, wobei allerdings dieser Wechsel in der Grundstückszuordnung unterhalb der Ebene eines Eigentümerwechsels stattfindet. Die Vorschrift soll solche Erwerbsvorgänge erfassen, die vom Wechsel im Eigentum abgesehen den im § 1 Abs. 1 GrEStG beschriebenen Erwerbsvorgängen so nahe kommen, dass sie es wie diese dem Erwerber ermöglichen, sich den Wert des Grundstücks für eigene Rechnung nutzbar zu machen.

Der Gesetzgeber stellt hiebei nicht auf bestimmte Typen von Rechtsvorgängen, die den Übergang des Eigentums bewirken, sondern auf beliebige Rechtsformen ab, mit denen Verwertungsbefugnisse eingeräumt werden können. Bei der Anwendungsmöglichkeit des § 1 Abs. 2 GrEStG kommt es daher auf die Umstände des Einzelfalles an (Fellner, aaO, Rz 247).

Unter der Verschaffung der rechtlichen oder wirtschaftlichen Verfügungsmacht ist die Übertragung aller oder einzelner aus dem Eigentumsrecht fließenden Machtbefugnisse über ein Grundstück an den Ermächtigten mit Ausnahme des Eigentumsrechtes selbst, also ohne Übertragung des Eigentumsanspruches zu verstehen.

Wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung dieses Steuertatbestandes ist eine Bindung des Eigentümers dergestalt, dass der Ermächtigte die Möglichkeit hat, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verfügungsmacht über die Liegenschaft auszuüben. Es bedarf für die Steuerpflicht allerdings nicht der Einräumung aller wesentlichen sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Befugnisse (Fellner, aaO, Rz 250, 254 und 280, mit angeführter Rechtsprechung).

Mit dem Übergabsvertrag vom 20. September 1999 wurde die tatsächlich bereits mit 1. Jänner 1999 erfolgte Übergabe des Pensions- und Taxibetriebes an die Beschwerdeführerin schriftlich festgehalten. Die Beschwerdeführerin erhielt einen Pensionsbetrieb. Dieser Pensionsbetrieb befindet sich nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der belangten Behörde auf dem (nach den Angaben der Beschwerdeführerin an das Finanzamt 100 %igen) Betriebsgrundstück. Mit dem Unternehmen wurde auch dieses Betriebsgrundstück übergeben, wenn auch das zivilrechtliche Eigentum bei den Eltern der Beschwerdeführerin verblieb. Jedenfalls fand aber ein "Rechtsträgerwechsel" statt. Der Beschwerdeführerin wurde die Nutzungsmöglichkeit des Betriebes und damit die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes übertragen.

Die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes - z.B. in Form einer Pacht oder eines Fruchtgenussrechtes oder ähnlicher Rechte - reicht allein nicht aus, um von einer Verschaffung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht sprechen zu können. Es müssen hiezu noch besondere Umstände kommen, die der Beschwerdeführerin eine solche Stellung einräumen, die eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes auf eigene Rechnung ermöglichen.

Im Beschwerdefall erfolgte die Übergabe des Betriebes samt Grundstück, auf dem sich der Betrieb befindet und das zum Betriebsvermögen gehört, von den Eltern auf die Tochter (Beschwerdeführerin). Die Übergabe war bei Vertragsabschluss bereits mehr als neun Monate vollzogen. Eine zeitliche Befristung erfolgte nicht. Es handelt sich um

einen "Übergabsvertrag", der es nahe legt, dass mit der Übergabe der Betriebe eine Dauerlösung herbeigeführt werden sollte. Dafür spricht auch die vertraglich erklärte Absicht der Eltern, das zivilrechtliche Eigentum "spätestens mit dem Tod" übertragen zu wollen. Überdies wurde ein "Belastungs- und Veräußerungsverbot" der Liegenschaft zu Gunsten der Beschwerdeführerin eingeräumt.

Die Beschwerdeführerin hat weiters nicht nur die Verbindlichkeiten der Betriebe, sondern auch ein Höchstbetragspfandrecht, hinsichtlich dessen die Übergeber schad- und klaglos zu halten sind, sowie die Verpflichtung zur "Erhaltung des auf der Übergabsliegenschaft" errichteten Hauses übernommen.

Auf Grund dieser besonderen Umstände konnte die belangte Behörde in wirtschaftlicher Betrachtungsweise von einem Rechtsvorgang ausgehen, der es der Beschwerdeführerin wirtschaftlich ermöglicht, das Betriebsgrundstück (samt Betrieb) im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG auf eigene Rechnung zu verwerten.

Wenn die Beschwerdeführerin das Grundstück auch nicht zivilrechtlich "erworben" hat, kann sie doch entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht, insbesondere vor dem Hintergrund des zu ihren Gunsten einverlebten Veräußerungs- und Belastungsverbotes, den Wert des Betriebsgrundstückes "nutzen". Dies auch dann, wenn ihr - wie die Beschwerde mit Recht behauptet -

nicht die vollen Rechte einer zivilrechtlichen Eigentümerin an dem Grundstück zustehen. Sie hat den Betrieb, zu dem das Grundstück als Betriebsgrundstück gehört, übernommen nutzt dieses Betriebsgrundstück im Rahmen ihres Betriebes.

Wenn in der Beschwerde vorgebracht wird, im Falle des Vorversterbens der Beschwerdeführerin wäre der Vertrag hinfällig, wird damit eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufgezeigt. Die Vertragsparteien waren bei der Gestaltung des Vertrages frei; die abgabenrechtlichen Folgen ergeben sich aus dem Inhalt des Vertrages. Dabei kann es auch zu von den Vertragsparteien unvorhergesehenen und unerwünschten abgabenrechtlichen Ergebnissen kommen.

Die Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer wurde der Höhe nach nicht bestritten. Im Übrigen hat die belangte Behörde mit Recht auf § 1 Abs. 4 GrEStG und dessen Folgen hingewiesen.

Aus diesen Erwägungen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 30. Juni 2005

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2004160250.X00

**Im RIS seit**

22.08.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

12.07.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

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