jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2005/6/30 2005/16/0094

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.06.2005

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §17 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §17;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger und Dr. Köller als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde des F in K, vertreten durch Dr. Manfred Rath, Rechtsanwalt in 8020 Graz, Friedhofgasse 20, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 14. Februar 2005, Zl. RV/0566-G/02, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit Notariatsakt vom 25. Juli 1997 schlossen die Ehegattin des Beschwerdeführers und der Beschwerdeführer einen Baurechtsvertrag. Die Ehegattin des Beschwerdeführers war Eigentümerin eines näher bezeichneten Grundstücks im Ausmaß von 5624 m2, auf dem der Beschwerdeführer mit Zustimmung seiner Ehegattin eine Produktionshalle mit Büro- und Wohntrakt sowie Garagen errichtet hatte. Die Ehegattin bestellte dem Beschwerdeführer hinsichtlich einer Teilfläche von 3435 m2 auf die Dauer von 75 Jahren ein Baurecht. Die - zwischen der betrieblich genutzten Teilfläche von 3435 m2 und der Bundesstraße liegende - Teilfläche von 2189 m2 war vom Baurecht ausgenommen. Als Entgelt für die Bestellung dieses Baurechts wurde ein monatlicher Zins von S 28.000,-- vereinbart.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde mit Bescheid vom 25. August 1997 Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 120.960,-- vorgeschrieben.

Am 30. Juni 2000 schlossen die Ehegattin des Beschwerdeführers und der Beschwerdeführer folgende - notariell bekräftigte - Vereinbarung:

"§ 1

Die Vertragsparteien haben mit Notariatsakt vom 25.07.1997

dem Finanzamt angezeigt, am 29.07.1997 ... einen Baurechtsvertrag abgeschlossen und wurde aufgrund dieses Vertrages die Baurechtseinlage ... eröffnet und das Eigentumsrecht (für den Beschwerdeführer) einverleibt und das Vorkaufsrecht für (die Ehegattin des Beschwerdeführers). Mit heutigem Tag haben die Parteien hinsichtlich der Liegenschaft, auf der dieses Baurecht eingetragen ist ..., einen Kaufvertrag abgeschlossen, sodass nunmehr der Eigentümer des Baurechtes bzw. der Bauwerke auch Eigentümer der Liegenschaft wird. Aus diesem Grund wurde die Aufhebung des Baurechtsvertrages und die Löschung der Baurechtseinlage vereinbart und ist dies Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung.

§ 2

Im Hinblick auf die oben dargestellten Umstände heben die Vertragsteile hiermit den Vertrag ... vom 25.07.1997... einvernehmlich auf und vereinbaren damit auch eine Aufhebung des bis 25.07.2072 bestehenden Baurechts an der Liegenschaft ... und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vereinbarung über Ansuchen auch jeder einzelnen Vertragspartei

a) in EZ ... die Löschung des Baurechts ... einverleibt wird;

und

b) die Baurechtseinlage ... gelöscht werden kann."

Mit der Eingabe vom 28. August 2000 beantragte der Beschwerdeführer die Rückzahlung der auf Grund des Baurechtsvertrages vorgeschriebenen und entrichteten Grunderwerbsteuer.

Mit Bescheid vom 27. Juli 2001 wies das Finanzamt Graz-Umgebung diesen Antrag ab.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, der Baurechtsvertrag sei innerhalb von drei Jahren vollständig aufgehoben worden. Die Rechtsmeinung der Behörde erster Instanz, wonach man nur dann davon ausgehen könne, dass der Erwerbsvorgang rückgängig gemacht worden sei, wenn der Besteller des Baurechts von demjenigen zurück erwerbe, dem er das Baurecht bestellt habe, sei unverständlich. Faktum sei, dass der Vertrag nachträglich aufgehoben worden sei und damit der Erwerbsvorgang rückgängig gemacht worden sei, sodass ein typischer Fall vorliege, der unter § 17 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) zu subsumieren sei. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer in der Folge die gesamte Liegenschaft von der Ehegattin des Beschwerdeführers gekauft habe, sei für die rechtliche Beurteilung ohne Bedeutung, weil es sich hier um ein neues Rechtsgeschäft handle bzw. gehandelt habe und für dieses Rechtsgeschäft Grunderwerbsteuer vorgeschrieben und bezahlt worden sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Im Beschwerdefall handle es sich nicht um eine Rückgängigmachung eines Erwerbsvorganges im Sinne des § 17 GrEStG, sondern um die vorzeitige Beendigung eines auf 75 Jahre eingeräumten Baurechts. So sei offensichtlich auch das bis zur Auflösung zu bezahlende Entgelt, die monatlich zu leistenden Bauzinse, nicht zurückgezahlt, sondern als letzter Bauzins sei der für den Juni 2000 zu leistende Betrag bezahlt worden. Da der Kaufvertrag über die Liegenschaft und die Vereinbarung über die Auflösung des Baurechtsvertrages nicht nur am selben Tag, sondern quasi uno actu abgeschlossen worden seien, sei festzustellen, dass durch diesen Eigentümerwechsel, der das Eigentum des nackten Grund und Bodens mit dem Baurecht in einer Hand vereinige, der Fortbestand des Baurechtes hinfällig geworden und die Auflösung des Baurechtsvertrages erfolgt sei. Auf Grund dieses Herganges könne nicht davon gesprochen werden, dass die

ehemalige Bestellerin des Baurechts ihre ursprünglich volle Verfügungsmacht wiedererlangt habe. So sei sie nicht in die Lage versetzt worden, die sie vor Abschluss des Baurechtsvertrages inne gehabt habe, nämlich die Stellung als Eigentümerin und Baurechtsgeberin. Ihr sei es daher nicht möglich gewesen, einem Dritten ein Baurecht einzuräumen. Damit sei aber ein wesentliches Kriterium der Rückgängigmachung nicht erfüllt worden und die Berufung sei als unbegründet abzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Rückerstattung bzw. Refundierung der für den Baurechtsvertrag bezahlten Grunderwerbsteuer verletzt.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG wird die Steuer auf Antrag nicht festgesetzt, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechtes oder eines Wiederkaufsrechtes rückgängig gemacht wird.

Ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 die Steuer bereits festgesetzt, so ist gemäß§ 17 Abs. 4 GrEStG auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern.

Rückgängig gemacht ist ein Erwerbsvorgang dann, wenn sich die Vertragspartner derart aus ihren vertraglichen Bindungen entlassen haben, dass die Möglichkeit der Verfügung über das Grundstück nicht beim Erwerber verbleibt, sondern der Veräußerer seine ursprüngliche Rechtsstellung wiedererlangt. Ein Erwerbsvorgang ist also nur dann rückgängig gemacht, wenn der Verkäufer jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss innehatte, wiedererlangt hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. April 2003, Zlen. 2000/16/0094, 0095).

Die Begünstigung des § 17 GrEStG setzt eine Wiederherstellung des früheren Zustandes voraus. Eine solche findet auch in der Rückstellung der Gegenleistung, die der erste Erwerber dem Rückerwerber geleistet hat, durch diesen ihren Niederschlag (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Dezember 2003, Zl. 2002/16/0111).

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid festgestellt, dass weder die zu leistenden Bauzinse zurückgezahlt worden sind noch die Bestellerin des Baurechts ihre ursprünglich volle Verfügungsmacht wiedererlangt hat.

Nach dem Inhalt der am 30. Juni 2000 zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarung, mit der der Beschwerdeführer die Liegenschaft von seiner Ehegattin erwarb und der Baurechtsvertrag vom 25. Juli 1997 einvernehmlich aufgehoben wurde, hat die Ehegattin des Beschwerdeführers - entgegen seiner Ansicht - ihre ursprünglich volle Verfügungsmacht nicht wiedererlangt; eine Rückgängigmachung im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG lag nicht vor. Von der Wiedererlangung einer freien Verfügungsmacht durch die Vereinbarung der Aufhebung des Baurechts kann nämlich nicht gesprochen werden, wenn in dieser Vereinbarung gleichzeitig der Verkauf der vom Baurecht umfassten Liegenschaft an den Baurechtsinhaber erfolgte, der im Beschwerdefall überdies auch dort Bauwerke errichtet hatte. Mit der Vereinbarung vom 30. Juni 2000 wurde der Baurechtsvertrag keineswegs "rückgängig" gemacht, sondern zufolge des Eigentumserwerbes durch den Bauberechtigten am Grundstück mit Wirkung ex nunc aufgehoben.

Im Übrigen wird in der Beschwerde auch die Feststellung der belangten Behörde, die Rückzahlung der Gegenleistung sei nicht einmal vereinbart worden, nicht bestritten. Auch insoweit sind die Voraussetzungen einer Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges nicht verwirklicht.

Dass der Baurechtsvertrag innerhalb von drei Jahren aufgehoben wurde und eine grundbücherliche Durchführung erfolgte, reicht allein für eine "Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges" im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG nicht aus.

Der Kaufvertrag bezieht sich zwar auf eine größere Fläche als der Baurechtsvertrag. Die Fläche, auf der das Baurecht eingeräumt wurde, ist zur Gänze vom Beschwerdeführer mit dem Kaufvertrag erworben worden und die Aufhebung des Baurechts erfolgte hinsichtlich der gesamten Baurechtsfläche. Dass der Kaufvertrag und der Baurechtsvertrag

verschieden große Flächen zum Gegenstand haben, ändert nichts daran, dass eine Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges im Sinne des § 17 Abs. 1 Z 1 GrEStG aus dem bereits dargestellten Gründen nicht erfolgt ist.

Aus diesen Erwägungen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich im Rahmen des gestellten Begehrens 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:2005:2005160094.X00

Im RIS seit

22.08.2005

Zuletzt aktualisiert am

26.04.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at