

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/4/30 2000/16/0094

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.04.2003

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §8 Abs2;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2000/16/0095

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldner und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Stummer, über die Beschwerden des R und der M in W, beide vertreten durch Mag. Hannes Arneitz, Rechtsanwalt in 9500 Villach, Gerbergasse 3, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 29. November 1999, Zlen. RV 332/1-5/99 und RV 333/1-5/99, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 664,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Grundlage der vorliegenden Grunderwerbsteuervorschreibung ist der Kaufvertrag vom 29. Oktober 1998, den die beiden Beschwerdeführer als Käufer mit den Ehegatten J. als Verkäufer bezüglich der Liegenschaft EZ 670, Grundbuch Neudorf, Bezirksgericht Villach, abgeschlossen haben. In diesem Kaufvertrag wird festgehalten, dass ob dieser Liegenschaft diverse Pfandrechte zu Gunsten verschiedener Gläubiger einverleibt seien. Die Gesamtaushaftung der Pfandrechte belaufe sich auf ca. 1.970.000,-- . Die Beschwerdeführer nahmen zur Kenntnis, dass für den 3. November 1998 ein Versteigerungstermin beim Bezirksgericht Villach anberaumt war. Als Kaufpreis wurde ein Betrag in Höhe von S 2.250.000,-- festgelegt, der von den Käufern bis 30. November auf ein bestimmtes Konto einzuzahlen war. Weiters wurde in den Punkten III. und IV. festgelegt:

"Der Vertragsverfasser und Treuhänder wird von sämtlichen Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt, den Kaufpreis in erster Linie für die erforderliche Lastenfreistellung zu verwenden und einen allfälligen Restbetrag, abzüglich Kosten der Lastenfreistellung, erst nach Feststehen des Ausreichens des Kaufpreises für die Lastenfreistellung, nach Vorliegen der erforderlichen Löschungsurkunden der berechtigten Pfandgläubiger, Vorliegen der Negativklausel nach dem

Grundverkehrsgesetz, eines Rangordnungsbeschlusses der beabsichtigten Veräußerung mit Zustellverfügung an den Vertragsverfasser, somit nach Gewähr des lastenfreien Eigentumsrechtes der KÄUFER zu Handen der VERKÄUFER binnen dreier Banktagen auf ein von diesen namhaft zu machendes Konto weiterzuleiten.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass sich die KÄUFER auch darum bemühen werden in die bestehende Wohnbauförderung einzutreten. In diesem Fall wird vereinbart, dass ab Übernahme der Wohnbauförderung durch die KÄUFER diese der Höhe nach saldiert wird, und die KÄUFER sohin durch Übernahme des entsprechenden Saldos einen Teil des Kaufpreises bezahlen, und dieser Betrag dann vom Kaufpreis

in Höhe von

S 2.250.000,--

in Abzug zu bringen ist. Diese Summe

ist dann vom Vertragsverfasser an die Käufer auf ein von diesen namhaft zu machendes Konto rückzuüberweisen. Dies bei Übernahme des Pfandrechtes C-LNR 1 zu Gunsten des Landes Kärnten. Die Saldierung hat bis spätestens 31.12.1998 zu erfolgen, widrigenfalls der Vertragsverfasser bereits jetzt mit der Lastenfreistellung auch in Ansehung dieses Pfandrechtes beauftragt wird.

Die Vertragsteile nehmen das Statut des Treuhandverbandes der Kärntner Rechtsanwaltskammer zur Kenntnis und bestätigen die Ausfolgung einer Ausfertigung.

IV.

Ausdrücklich vereinbart wird, dass der Kaufvertrag unter der Bedingung geschlossen wird, dass der Kaufpreis für die Lastenfreistellung ausreicht. Sobald endgültig feststeht, dass dies nicht der Fall ist, wird dieser Kaufvertrag nicht rechtswirksam, bzw. aufgehoben, und wird der Treuhänder angewiesen, den gesamten bei ihm erlegten Kaufpreis zu Handen der KÄUFER, bzw. des finanzierenden Bankinstitutes rückzuleiten. Die VERKÄUFER verpflichten sich in diesem Fall sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und Aufhebung des Kaufvertrages entstehenden Kosten, welcher Art auch immer, zu übernehmen und die Käufer schad- und klaglos zu halten."

Im Punkt VIII. räumen die Beschwerdeführer den Eltern der Zweitbeschwerdeführerin E.D. und I.D. das höchstpersönliche und lebenslängliche Wohnrecht an der im Haus im Erdgeschoß gelegenen Wohnung ein. Diese Wohnrechtseinräumung erfolgte nicht unentgeltlich, sondern übernahmen die Wohnberechtigten als Gegenleistung im Innenverhältnis die Verpflichtung zur Übernahme eines Betrages von S 450.000,--. Schließlich verpflichteten sich die Beschwerdeführer (Punkt X.), die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren zu tragen. Ausdrücklich verpflichteten sich die Beschwerdeführer binnen vier Wochen ab Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer und die Eintragsgebühr beim Vertragsverfasser zu entrichten.

Der Beschwerdeführervertreter und Vertragsverfasser reichte am 3. November 1998 die Abgabenerklärungen gemäß § 10 GrEStG ein.

Mit Schreiben vom 11. November 1998 teilte der Beschwerdeführervertreter namens der Vertragsteile mit, dass mit Vereinbarung vom 10. November 1998 der gegenständliche Kaufvertrag vom 29. Oktober 1998 einvernehmlich aufgehoben worden sei.

Wörtlich wird dort ausgeführt:

"Grund der Aufhebung war, dass die Käufer alleine den Kaufpreis zur Finanzierung gegenständlicher Liegenschaft nicht aufbringen konnten. Hintergrund dessen war, dass auf Grund des Versteigerungstermines vom 3. November 1998, der bereits anberaumt war, die Käufer sich extrem kurzfristig, und zwar innerhalb eines Tages, zum Kauf entschließen mussten und erst danach in der Lage waren, mit der finanzierenden Bank konkrete Gespräche zu führen.

Die Liegenschaft war noch nicht übergeben, somit der Kaufvertrag noch nicht vollzogen. Weiters war noch keine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bzw. Negativklausel erteilt.

Nachdem der Kaufpreis nicht finanziert werden konnte, konnte er auch nicht zur Lastenfreistellung ausreichen. Hier verweise ich auf Punkt IV. der Kaufvereinbarung vom 29. Oktober 1998.

Mit der neuen Vereinbarung vom 10. November 1998 sind nunmehr auch die Ehegatten E.D. und I.D. Miteigentümer der Liegenschaft, an Stelle des ihnen eingeräumten Wohnrechtes. Auf Grund dessen und deren persönlicher Haftung

und Realmithaftung ist die Finanzierung nunmehr gesichert. Aus meiner Sicht ist die Steuerschuld noch nicht entstanden. Wenn doch wird hiermit der Antrag gestellt, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes die Grunderwerbsteuer zur Erfassungsnummer ..., Vertrag vom 29. Oktober 1998, nicht festzusetzen."

Mit dem gleichzeitig angezeigten Kaufvertrag vom 11. November 1998 erwarben die Beschwerdeführer je einen Sechstelanteil und E.D. und I.D. je einen Drittelanteil der gegenständlichen Liegenschaft von den Ehegatten J. In der Präambel dieses Kaufvertrages wird festgehalten, dass nunmehr sämtliche Vertragsteile die Aufhebung des Kaufvertrages vom 29. Oktober 1998 vereinbarten und die nachstehende Kaufvereinbarung geschlossen haben. Der Kaufpreis wurde abermals mit S 2,250.000,-- festgelegt und vereinbart, dass der Kaufvertrag unter der Bedingung geschlossen werde, dass der Kaufpreis für die Lastenfreistellung ausreiche.

Mit Bescheiden vom 16. Dezember 1998 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Klagenfurt beiden Beschwerdeführern, ausgehend jeweils von der Hälfte des Kaufpreises, auf Grund des Kaufvertrages vom 29. Oktober 1998 die Grunderwerbsteuer vor. Mit Bescheiden vom selben Tag wurde auch die Grunderwerbsteuer auf Grund des Kaufvertrages vom 10. November 1998 vorgeschrieben.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen die beiden Bescheide, mit denen die Grunderwerbsteuer bezüglich des Kaufvertrages vom 29. Oktober 1998 vorgeschrieben worden war, Berufung. Voraussetzung für das Zustandekommen des Kaufvertrages sei gewesen, dass der Kaufpreis zur Lastenfreistellung ausreichen müsse. Es sei vereinbart worden, sobald endgültig feststehe, dass dies nicht der Fall sei, solle der Kaufvertrag nicht rechtswirksam bzw. aufgehoben werden. Genau dieser Fall sei eingetreten, der Kaufpreis hätte nicht in der vereinbarten Form aufgebracht werden können, sodass die Aufhebung des Kaufvertrages in weiterer Folge erforderlich gewesen sei. Weder eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung noch eine Behandlung durch Erteilung der Negativklausel sei erfolgt, weiters auch nicht die grundbücherliche Durchführung. Alle diese Umstände hätten zur Folge gehabt, dass mit weiterem Kaufvertrag vom 10. November 1998 der gegenständliche Kaufvertrag aufgehoben worden sei. Beim zweiten Kaufvertrag handle es sich weder um ein Scheingeschäft noch um ein Umgehungsgeschäft. Er sei allein zur Bewirkung des Zustandekommens des Kaufvertrages, insbesondere durch Aufbringung des Kaufpreisschillings erforderlich gewesen. Gemäß § 17 Abs. 1 GrEStG hätte daher bezüglich des Kaufvertrages vom 29. Oktober 1998 keine Grunderwerbsteuer festgesetzt werden dürfen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 9. Juli 1999 wies das Finanzamt diese Berufungen als unbegründet ab. Die im Vertragspunkt IV. festgelegte Bedingung sei gar nicht eingetreten, weil der festgelegte Kaufpreis von S 2,250.000,--, der auch im neuerlichen Kaufvertrag wieder festgelegt worden sei, offenbar zur Lastenfreistellung ausgereicht hätte. Die Voraussetzungen des § 17 GrEStG lägen nicht vor, weil die Veräußerer nicht in der Lage gewesen seien, über das Grundstück wiederum frei zu verfügen.

In ihren Vorlageanträgen verwiesen die Beschwerdeführer neuerlich darauf, dass sie nicht in der Lage gewesen seien, den Kaufpreis aufzubringen, sodass entweder ein Vertragsrücktritt seitens der Verkäufer oder eine einvernehmliche Aufhebung die Folge gewesen sei. Damit lägen die Voraussetzungen für die Nichtfestsetzung nach § 17 GrEStG vor.

Mit den angefochtenen Bescheiden gab die belangte Behörde den Berufungen keine Folge. Betont wurde zunächst, dass schon das Verpflichtungsgeschäft die Steuerpflicht auslöse. Das Rechtsgeschäft sei nach den Kärntner Grundverkehrsgesetzen nicht genehmigungspflichtig gewesen und daher nicht von der Genehmigung einer Behörde im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG abhängig gewesen. Aber auch die Abrede in Punkt IV. des Kaufvertrages sei keine der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld entgegenstehende Bedingung im Sinne der zuletzt zitierten Gesetzesstelle. Es handle sich dabei allenfalls um eine auflösende Bedingung, welche für die Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld unbeachtlich sei. Eine Vereinbarung für den Fall der Nichtaufbringung des Kaufpreises durch die Erwerber sei nicht getroffen worden. Die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom 29. Oktober 1998 sei weder von einer Genehmigung einer Behörde, noch vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig gewesen. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG lägen nicht vor, weil der Verkäufer die volle Verfügungsmacht nicht erlangt habe. Die Rückgängigmachung sei vielmehr nur erfolgt, um einen Verkauf des Grundstückes an im Voraus bestimmte neue Käufer zu ermöglichen, wobei die Auflösung des alten unter Abschluss des neuen Kaufvertrages uno actu erfolgte.

Dagegen richten sich die vorliegenden Beschwerden, mit denen die Rechtswidrigkeit des Inhaltes der angefochtenen Bescheide und die Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete zu beiden Beschwerden jeweils eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden zur gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung verbunden und über sie erwogen:

Die Beschwerdeführer wiederholen ihre Auffassung, dass im Punkt IV. des Kaufvertrages eine aufschiebende Bedingung vereinbart worden sei. Bedingung für die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages sei gewesen, dass der Kaufpreis für die Lastenfreistellung ausreiche, diese Bedingung sei jedoch nicht erfüllt worden, weil die Beschwerdeführer nicht in der Lage gewesen seien, diesen Kaufpreis aufzubringen. Stillschweigende und unabdingbare Voraussetzung der Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Rechtsgeschäftes sei auch der Umstand gewesen, dass der Kaufpreis aufgebracht und auf das Treuhandkonto einbezahlt werden könne.

§ 8 GrEStG lautet:

"§ 8. (1) Die Steuerschuld entsteht, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

(2) Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung."

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt § 8 Abs. 2 GrEStG lediglich von der aufschiebenden Bedingung; es ist also nur maßgebend, ob die Wirksamkeit vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängig ist. Demgegenüber hindert eine einem Rechtsgeschäft beigefügte auflösende Bedingung die Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld nicht (siehe die Nachweise bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, 3. Teil, GrEStG 1987, Rz. 20 ff zu § 8 GrEStG).

Im Zusammenhang mit dem Umstand, dass der vereinbarte Kaufpreis bis 30. November 1998, also binnen eines Monats fällig war, kann auf Grund der Formulierung: "Sobald endgültig feststeht, dass dies nicht der Fall ist, wird dieser Kaufvertrag nicht rechtswirksam bzw. aufgehoben und wird der Treuhänder angewiesen, den gesamten ... Kaufpreis ... rückzuleiten" nur eine auflösende Bedingung angenommen werden. Die sofort eingetretenen Rechtswirkungen des Geschäftes sollten wieder aufhören, wenn und sobald dieses ungewisse Ereignis eintrete. Gegen die Annahme einer aufschiebenden Bedingung spricht weiters der Umstand, dass die Käufer verpflichtet waren, binnen vier Wochen die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr zu entrichten und dass unverzüglich vom Vertragsverfasser die Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG dem Finanzamt übermittelt wurde; § 10 GrEStG knüpft aber an das Entstehen der Steuerschuld an. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass § 18 GrEStG 1955 noch die Verpflichtung enthielt, dass die Abgabenerklärung auch dann vorzulegen sei, wenn ein Erwerbsvorgang vom Eintritt einer Bedingung oder von einer Genehmigung abhängig sei.

Trotz der zweideutigen Formulierung "nicht rechtswirksam bzw. aufgehoben" besteht somit kein Zweifel daran, dass die Wirkungen des gegenständlichen Rechtsgeschäftes mit dessen Abschluss eintreten sollten und dass nur für den Fall des Eintrittes des in Punkt IV. formulierten ungewissen Ereignisses diese Rechtswirkungen wieder aufhören sollten. Ausgehend von der Irrelevanz einer auflösenden Bedingung im Rahmen des § 8 Abs. 2 GrEStG kommt es nicht darauf an, ob die Nichtaufbringung der Mittel durch die Beschwerdeführer den Bedingungstatbestand, wie er im Punkt IV. formuliert wurde, erfüllt hat.

Im Übrigen ergibt sich insbesondere aus Punkt IV., aber auch aus dem gesamten Vertragsinhalt, dass mit dieser Bedingung allein auf Umstände auf Seiten der Verkäufer Bedacht genommen wurde. Eingangs wurde im Vertrag festgehalten, dass sich die Gesamtaushaftung der vorliegenden Pfandrechte auf ca.

S 1,970.000,-- belaufe. Im Punkt III. wurde vereinbart, dass der Kaufpreis in erster Linie für die erforderliche Lastenfreistellung zu verwenden sei und ein allfälliger Restbetrag, erst nach Feststehen des Ausreichens des in fixer Höhe vereinbarten Kaufpreises nach weiteren Voraussetzungen an die Käufer weiter geleitet werden dürfe. Mit Punkt IV. des Kaufvertrages sollte ausschließlich das Risiko abgedeckt werden, das dadurch gegeben war, dass wohl der Kaufpreis bekannt, die Höhe der aushaftenden Lasten aber unbekannt war und dass die Käufer im Rahmen der Sachhaftung in Anspruch genommen werden könnten. Allein für diese Umstände in der Sphäre der Verkäufer wurde diese Bedingung vereinbart.

Wenn erstmals in der Beschwerde die Behauptung aufgestellt wird, die grundbücherlich einverleibten Belastungen hätten den Kaufpreis bei weitem überstiegen, dann widerspricht dieses Vorbringen dem aus § 41 VwGG abzuleitenden Neuerungsverbot, sodass darauf nicht einzugehen ist. Im Übrigen überrascht diese Behauptung, weil der spätere Kaufvertrag vom 10. November 1998, der die selbe Bedingung enthielt, offenbar rechtswirksam wurde, zumal die Beschwerdeführer an einer anderen Stelle der Beschwerde betonen, dass sie für den Kaufvertrag vom 10. November 1998 erst nach mehrfachen Urzügen eine Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten hätten.

Gemäß § 17 Abs. 1 Z. 1 iVm Abs. 4 GrEStG ist, wenn die Grunderwerbsteuer bereits festgesetzt wurde, die Festsetzung entsprechend abzuändern, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung rückgängig gemacht wurde.

Seit dem hg. Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 2. April 1984, Zl. 82/16/0165, VwSlg. 5876/F, vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass ein Erwerbsvorgang nur dann als "rückgängig gemacht" im Sinne des (nunmehrigen) § 17 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 gilt, 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, d.h. jene Verfügungsmacht über das Grundstück, die er vor Vertragsabschluss hatte, zur Gänze wiedererlangt (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 28. September 2000, Zl. 97/16/0326 m.w.N.; weitere Nachweise bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, § 17 GrEStG 1987, Rz. 14). Im Erkenntnis vom 28. September 2000, Zl. 2000/16/0331 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass in jenem Fall aus dem Inhalt der von den selben Rechtsanwälten errichteten Verträge, der zeitlichen Nahefolge der Vertragsabwicklung, dem persönlichen Naheverhältnis zwischen dem damaligen Beschwerdeführer und der Käuferin, den Zahlungsmodalitäten und der Zahlungsabwicklung auf das Fehlen der freien Verfügungsmacht des Verkäufers geschlossen werden konnte, zumal der Verkäufer kein finanzielles Risiko bei der Stornierung des ersten Kaufvertrages und dem kurz darauf erfolgten Abschluss des zweiten Kaufvertrages zu tragen hatte. Genau diese engen Zusammenhänge liegen auch hier vor, auch hier ist uno actu mit der Aufhebung des einen Vertrages der neue Vertrag mit nur teilweise neuen Käufern abgeschlossen worden. Dieses Vertragsgeschehen erlaubt keineswegs die Annahme, dass der Verkäufer die volle Verfügungsmacht über den Kaufgegenstand wiedererlangt hätte.

Soweit die Beschwerdeführer diesbezüglich in Ausführung des Beschwerdegundes der Verletzung von Verfahrensvorschriften vorbringen, dass es den Verkäufern zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung am 10. November 1998 jederzeit möglich gewesen wäre, das Vertragsobjekt an Dritte zu veräußern, ist ihnen abermals das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltende Neuerungsverbot entgegen zu halten. Eine derartige Behauptung haben sie vor den Abgabenbehörden nicht aufgestellt, in der Berufung haben sie sogar betont, dass sie Vertragsparteien trotz Aufhebung des Kaufvertrages geblieben sind. Wenn aber eine aus dem Vertragsgeschehen nicht entnehmbare Rückkehr der Verfügungsmacht zu den Verkäufern nicht behauptet wurde, bestand auch keine Veranlassung, die Vertragspartner darüber zu vernehmen.

Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 30. April 2003

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2003:2000160094.X00

**Im RIS seit**

18.06.2003

**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)