

# TE Vwgh Erkenntnis 2003/1/23 2001/16/0353

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.01.2003

## **Index**

32/06 Verkehrsteuern;

## **Norm**

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

## **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. Valenta, über die Beschwerde der E in I, vertreten durch Dr. Hermann Graus, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Templstraße 8, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 18. April 2001, Zl. RV 899/1-T6/01, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Die Serles Bauträger GmbH in Innsbruck (in der Folge: Verkäuferin) verkaufte der Beschwerdeführerin mit dem Bauträger-, Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 18./20.September 2000 Anteile an einer näher bezeichneten Liegenschaft mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum.

Dieser Vertrag hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"I. Allgemeine Rechtsverhältnisse und Rechtsgrundlagen

...

Für das gegenständliche Projekt ist als Treuhänder im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes (der Beschwerdevertreter) bestellt.

...

V. Finanzierung

...

Der Käufer erklärt, die anfallenden Nebenkosten für Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr im Grundbuch und Vertragserrichtungskosten und Beglaubigungskosten mit weiteren Bankdarlehen zu finanzieren.

...

## XV. Allgemeine Vertragsbedingungen

...

(Die Verkäuferin) hat mit der gesamten rechtlichen Durchführung des Objektes den Vertragsverfasser (Beschwerdevertreter) mit getrennter Urkunde beauftragt. (Der Beschwerdevertreter) ist ferner Treuhänder im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes.

Der Käufer erteilt nunmehr dem Vertragsverfasser Vollmacht, ihn in den rechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages zu vertreten.

Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf die Gebührenanzeige, die Einholung erforderlicher Genehmigungen, die uneingeschränkte Vertretung vor den Finanzbehörden im Zusammenhang mit der Durchführung des gegenständlichen Vertrages, sowie die Antragsstellung im Grundbuch einschließlich der Antragstellung auf Einverleibung und Einverleibung der Löschung von Pfandrechten im Grundbuch.

Der Käufer bezahlt dem Vertragsverfasser einen Kostenanteil zur gesamtrechtlichen Betreuung des Objektes von 2 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer und bare Auslagen für Stempel- und Gerichtsgebühren. Die Kosten der notariellen Beglaubigung, die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, sowie die grundbürgerlichen Eintragungsgebühren aller Art und anfallende Stempelgebühren werden durch den Käufer zur alleinigen Zahlung übernommen. Die Kosten anwaltlicher Vertretung trägt im übrigen derjenige, der sie in Anspruch nimmt.

Der Käufer hat sohin im Hinblick auf den Kaufpreis von S 2.423.083,00 mit folgenden Nebenspesen zu rechnen:

3,5 % Grunderwerbsteuer

S 84.808,00

1,0 % Eintragungsgebühr Eigentum

S 23.231,00

2,0 % Vertragsverfassergebühr

S 48.462,00

20,0 % USt hieraus

S 9.692,40

Kosten für Beglaubigungen und Stempel-

gebühren pauschal geschätzt

S 1.500,00

zusammen

S 167.693,40

Die Finanzierung wird ausschließlich vom Käufer besorgt und werden sämtliche damit verbundenen Kosten von ihm getragen.

...

Der Käufer erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass die mit diesem Vertrag und der weiteren Abwicklung im Zusammenhang stehenden Daten automationsunterstützt verarbeitet werden und dass diese Daten finanzierten Kreditinstituten, zuständigen Behörden, der Hausverwaltung, dem Vertragsverfasser (dem Beschwerdevertreter) sowie

an alle, die mit der Realisierung des Bauvorhabens zu tun haben, weitergegeben werden, hinsichtlich der mit der Realisierung des Bauvorhabens verbundenen Personen, jedoch nur eingeschränkt auf Namen, Anschrift und erworbene Einheit.

...

## XVI. Vertragsbeitritt

(Die Verkäuferin) schließt mit den weiteren Käufern und Miteigentümern des Objektes gleichartige Verträge ab, womit die wechselseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag an die Käufer überbunden werden.

Es sollen sohin einheitliche Beziehungen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft gewährleistet werden. XVII. Vollmacht

Der Käufer sowie die diesem Vertrag beitretenden weiteren Käufer erteilen sohin der (Verkäuferin) Vollmacht..."

Mit Bescheid vom 29. September 2000 schrieb das Finanzamt Innsbruck der Beschwerdeführerin ausgehend von dem Kaufpreis von S 2.423.082,-- und den Vertragserrichtungskosten von S 58.154,--, somit insgesamt von S 2.481.236,--, Grunderwerbsteuer von S 86.843,-- (EUR 6.311,13) vor.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vertrat die Beschwerdeführerin die Ansicht, der Vertragsverfasser und Treuhänder (Beschwerdevertreter) habe von beiden Vertragsteilen den Auftrag zur Vertragsverfassung erhalten. Die von der Beschwerdeführerin zu zahlenden Vertragserrichtungskosten seien ihre eigenen Kosten und keine Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, weil sie sich im Vermögen der Verkäuferin nicht werterhöhend auswirken. Die Vertragserrichtungskosten beider Vertragsteile gehörten nicht zur Bemessungsgrundlage.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Dies mit der Begründung, die Verkäuferin habe den Beschwerdevertreter mit der gesamten rechtlichen Durchführung des Objektes inklusive Vertragserrichtung betraut und die Käuferin habe dann diese auf Grund der Beauftragung zivilrechtlich der Verkäuferin zufallenden Kosten zur Bezahlung übernommen. Diese vertraglich übernommenen Vertragserrichtungskosten seien sonstige Leistungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG und daher in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Der Auffassung der Beschwerdeführerin, der Beschwerdevertreter sei von beiden Vertragsteilen zur Vertragsverfassung beauftragt worden, stehe entgegen, dass die Verkäuferin den Vertragsverfasser (Beschwerdevertreter) mit getrennter Urkunde mit der gesamten rechtlichen Durchführung des Objektes und damit wohl auch mit der Vertragsabfassung beauftragt habe. Die Beschwerdeführerin habe dem Beschwerdevertreter die Vollmacht, sie in den rechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages zu vertreten erst "nunmehr", also zum Zeitpunkt der vorgenommenen Unterfertigung des augenscheinlich bereits unterschriftsreif vorliegenden Kaufvertrages erteilt. Dies stehe dem Berufungsvorbringen entgegen, der Beschwerdevertreter habe von beiden Vertragsteilen den Auftrag zur Vertragserrichtung erhalten. Weiters erscheine eine vertragliche Bestimmung, mit der die mit der weiteren Abwicklung im Zusammenhang stehenden Daten u.a. auch den Vertragsverfasser (Beschwerdevertreter) weitergegeben würden, vollkommen unverständlich, wenn bereits im Vorfeld der Beschwerdevertreter auch von der Beschwerdeführerin mit dem Auftrag der Vertragserrichtung betraut gewesen wäre. Die Beschwerdeführerin habe dem Vertragsverfasser einen Kostenanteil zur gesamtrechtlichen Betreuung des Objektes von 2 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen. Diese Einbindung einer Regelung über die pauschale Bezahlung der 2 %igen Vertragsverfassungsgebühr in dem Vertrag ergebe nur dann rechtlich Sinn, wenn die Beschwerdeführerin sich dadurch gegenüber der Verkäuferin verpflichtet habe, die ihr auf Grund der Auftragserteilung zivilrechtlich zukommenden Vertragserrichtungskosten im vertraglich vereinbarten Ausmaß zur Bezahlung zu übernehmen. Wären dies hingegen solche Kosten gewesen, die die Käuferin jedenfalls infolge ihrer Auftragserteilung an den Beschwerdevertreter zivilrechtlich getroffen hätten, dann hätte es einer solchen vertraglichen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien des Wohnungskaufes gar nicht bedurft, denn der Beschwerdevertreter hätte der Beschwerdeführerin als seiner Auftraggeberin von sich aus eine entsprechende Honorarnote gelegt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, mit der sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Nichteinbeziehung der Vertragserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage verletzt.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Beim Kauf gehört neben dem Kaufpreis weiters der Wert der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen zur Gegenleistung. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss, um es zu erhalten. Übernommene Leistungen im Sinne dieser Bestimmung sind auch Leistungen an Dritte, die dem Verkäufer - sei es auf Grund des Gesetzes oder auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (Fellner, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 64 und 66 zu § 5 GrEStG).

Die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zählen nur dann zur Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich verpflichtet, diese Kosten zu tragen. Beauftragt nämlich der Veräußerer allein die Verfassung der Vertragsurkunde, dann entstehen nur ihm als Auftraggeber dafür Kosten. Verpflichtet sich der Käufer diese für den Veräußerer entstandenen Kosten zur Gänze durch Zahlung an den Vertragsverfasser zu übernehmen, dann erbringt er in diesem Umfang eine sonstige Leistung, die er aufwenden musste, um das Grundstück zu erhalten.

Nach der in der Beschwerde vertretenen Ansicht haben beide Vertragsparteien den Vertragsverfasser (Beschwerdevertreter) zur Vertragserrichtung beauftragt und bevollmächtigt. Es wird der Vorwurf erhoben, die belangte Behörde gehe entgegen der Auftrags- und Vollmachtseteilung der Beschwerdeführerin an den Beschwerdevertreter davon aus, dass der Beschwerdevertreter einzig und allein von der Verkäuferin mit der Vertragserrichtung beauftragt und bevollmächtigt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe dem Beschwerdevertreter (Vertragsverfasser) Vollmacht zur Vertragserrichtung erteilt. Im Vertrag heiße es nämlich wörtlich:

"Der Käufer erteilt nunmehr dem Vertragsverfasser Vollmacht, ihn in den rechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages zu vertreten."

Die Beschwerdeführerin stützt ihre Ansicht ausschließlich auf den Inhalt der Vertragsurkunde und nicht auf eine gesonderte, allenfalls vorangegangene Vereinbarung über die Vertragserrichtung. Nach der Formulierung des zwischen der Verkäuferin und der Beschwerdeführerin abgeschlossenen Vertrages wird der Vertragsverfasser, der auch Beschwerdevertreter ist, von der Beschwerdeführerin nicht zur Errichtung des Vertrages bevollmächtigt oder beauftragt, sondern zur Vertretung in rechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages. Hingegen hat der Verkäufer den Vertragsverfasser als Treuhänder im Sinne des Bauträgervertragsgesetzes bestellt und ihn mit gesonderter Urkunde mit der gesamten rechtlichen Durchführung des Projektes beauftragt. Dabei wurden zur Gewährleistung einheitlicher Beziehungen innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft mit den weiteren Käufern und Miteigentümern des Objektes gleichartige Verträge abgeschlossen (Punkt XVI. des Vertrages). In einem somit bereits ausformulierten Vertragsentwurf (dafür spricht auch, dass die Beschwerdeführerin durchgängig als "Käufer" bezeichnet wird), der gleichartig ist wie der Vertrag für die übrigen Anteilserwerber, wird nach den Vertragspunkten über die Kaufabrede, den Kaufpreis, das Wohnungseigentum, die Gewährleistung, die Sonderwünsche und dgl. im Punkt XV. des Vertrages dem Beschwerdevertreter und im Punkt XVII. des Vertrages der Verkäuferin Vollmacht erteilt.

Wenn die belangte Behörde dabei die Ansicht vertritt, die Beschwerdeführerin habe dem Beschwerdevertreter (Vertragsverfasser) die Vollmacht, sie in den rechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung des Vertrages zu vertreten, erst "nunmehr", also im Zeitpunkt der vorgenommenen Unterfertigung des bereits unterschriftenreif vorliegenden Vertrages, erteilt und dies stehe dem Beschwerdevorbringen entgegen, der Beschwerdevertreter (Vertragsverfasser) habe den Auftrag zur Vertragserrichtung von beiden Vertragspartnern erhalten, dann erweist sich dies nicht als rechtswidrig. Mit der Unterfertigung des Vertrages unterzeichnete die Beschwerdeführerin den Kaufvertrag und die darin enthaltenen Bevollmächtigungen gleichzeitig. Erst mit der Unterzeichnung des Vertrages entstand auch eine vorher nicht bestandene Vertragsbeziehung zwischen dem Beschwerdevertreter (Vertragsverfasser) und der Beschwerdeführerin. Ein vor diesem Zeitpunkt liegender Auftrag der

Beschwerdeführerin an den Vertragsverfasser wurde nicht behauptet. Hätte die Beschwerdeführerin nicht unterschrieben, dann wäre kein Vertrag mit der Verkäuferin aber auch keine Bevollmächtigung des Beschwerdevertreters zustande gekommen und das Kostenrisiko für die Erstellung des Vertragsentwurfes hätte nur die Verkäuferin und nicht auch die Beschwerdeführerin treffen können. Auch diese Umstände sprechen für eine ausschließlich von der Verkäuferin in Auftrag gegebene Vertragsverfassung.

Nach den dargestellten Gründen konnte die belangte Behörde, ohne den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit zu belasten, davon ausgehen, dass kein Auftrag der Beschwerdeführerin, sondern ausschließlich der Auftrag der Verkäuferin zur Vertragsverfassung vorlag.

Die von der Beschwerdeführerin vertraglich übernommene Bezahlung der 2 %igen Vertragsverfassungsgebühr war somit eine sonstige Leistung nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG und die Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer erweist sich daher als nicht rechtswidrig.

Der angefochtenen Bescheid war daher 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. 501/2001.

Wien, am 23. Jänner 2003

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2003:2001160353.X00

**Im RIS seit**

02.05.2003

**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)