jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/12/19 99/16/0431

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.12.2002

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ErbStG §1 Abs1 Z2;
ErbStG §3 Abs1 Z1;
ErbStG §3 Abs1 Z2;
ErbStG §3;
WEG 1975 §3 Abs1;
WEG 1975 §3 Abs2;
WEG 1975 §4 Abs2;

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 des R in K, vertreten durch Dr. Albert Feichtner und Dr. Anneliese Lindorfer, Rechtsanwälte in 6370 Kitzbühel, Josef Pirchl-Straße 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 14. September 1999, Zl. RV 549/1-T6/99, betreffend Schenkungssteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.089,68 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 22. Oktober 1993 verkaufte die Verlassenschaft nach H., vertreten durch den einzigen erbserklärten Erben, den Beschwerdeführer, einen Anteil an dem dem Erblasser allein gehörigen Grundstück EZ 140, Grundbuch Kitzbühel, beinhaltend das Grundstück Nr. 206 mit dem darauf befindlichen Haus Bichlstraße 22. In Punkt VIII des Kaufvertrages wird das Nutzwertfeststellungsgutachten des Ing. O. vom 17. Mai 1993 von den Vertragspartnern anerkannt und dem Vertrag zu Grunde gelegt, wonach für dieses Haus insgesamt 25 Objekte ("Top's") mit den im Einzelnen dargestellten Mindestanteilen vorgesehen seien. Gegenstand des Verkaufes waren

einzelne im Vertrag beschriebene Top's, wobei festgelegt wurde, dass auf Grund dieses Vertrages für die Käuferin ein Miteigentumsanteil in der Höhe von 661/2123 einverleibt werde. Weiters ist im Vertrag vorgesehen, dass ein Wohnungseigentumsvertrag errichtet werden solle. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von ATS 4,600.000,-- vereinbart.

Dieser Kaufvertrag wurde der Abgabenbehörde am 22. Oktober 1993 gemäß § 10 GrEStG unter Bekanntgabe des Kaufpreises angezeigt; bezüglich des Anteiles wurde angeführt:

"Erst zu bestimmende Anteile (WE wird begründet)".

Die Partner dieses Kaufvertrages trafen am 16. Juni 1995 eine mit "Änderungsurkunde" bezeichnete Vereinbarung. Nach dieser Vereinbarung waren Änderungen beim Kaufobjekt vorgesehen, insbesondere sollten statt 4 nunmehr 5 Wohnungen im Dachgeschoß entstehen, wovon eine Wohnung (80,43 m2) im Eigentum des Verkäufers verbleiben sollte (Kaufobjekt im Vertrag aus 1993 war u. a. das gesamte Dachgeschoß). Als Kaufpreis wurde nunmehr ein Betrag von ATS 3,770.000,-- vereinbart. Eine Neufestlegung der Anteile erfolgte durch diesen Vertrag nicht.

Die diesbezügliche Abgabenerklärung vom 16. Juni 1995 wurde mit "Änderung Kaufsobjekt zum seinerzeitigen Kaufvertrag" überschrieben und enthielt den reduzierten Kaufpreis; bezüglich der Anteile wurde wieder ausgeführt, dass diese Anteile erst zu bestimmen seien, wobei beim Anteil der Käuferin noch präzisiert wurde, dass deren "Kaufsobjekt" kleiner wurde.

Am 27. November bzw. 13. Dezember 1996 wurde von den beiden Partnern des Kaufgeschäftes (der Beschwerdeführer nunmehr im eigenen Namen) der schon seinerzeit in Aussicht gestellte Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen. Darin wird einleitend festgehalten, dass die Käuferin auf Grund des Kaufvertrages aus 1993 Eigentümerin von 661/2123 Anteilen ist. Es sei zur Begründung des Wohnungseigentums vom Baumeister Ing. O. das Gutachten über die Nutzwertermittlung vom 21. Jänner 1996 mit Ergänzung vom 6. März 1996 ausgearbeitet worden. Festgelegt wird in diesem Vertrag, welche Objekte dem Beschwerdeführer und welche der seinerzeitigen Käuferin zugehören und außerdem, dass alle übrigen Teile des Grundstückes allgemeine Teile seien. Einvernehmlich wurde festgehalten, dass auf Grund des Gutachtens des Ing. O. die Summe aller Nutzwerte 2205 Anteile betrage. Die Punkte VII und VIII des Wohnungseigentumsvertrages lauten:

"VII.

Im Punkte I. dieses Vertrages ist festgestellt, dass (Beschwerdeführer) außerbücherliche Anteile der EZ 140 hat, während für die (Käuferin) im Grundbuch 661/2123 Anteile eingetragen sind.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich und übereinstimmend fest, dass die in diesem Vertrage neu dargestellten Mindestanteile den bisherigen Miteigentumsanteilen der Vertragsteile entsprechen, und zwar die (dem Beschwerdeführer) zustehenden Mindestanteile von insgesamt 1544/2.205 seinen bisherigen Miteigentumsanteilen von 1462/2123 und die der (Käuferin) zukommenden Mindestanteile von insgesamt 661/2.205 ihren bisherigen Miteigentumsanteilen zu 661/2123.

VIII.

Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt im Sinne der Bestimmungen des § 4 Absatz 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 bei der allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile zufolge Neufeststellung der Nutzwerte durch das zuständige Gericht, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der gesamten Wohnungseigentumseinheit jeweils de facto nichts ändert."

Mit Abgabenerklärung vom 22. bzw. 31. Jänner 1997 wurde der Wohnungseigentumsvertrag angezeigt. Darin wird erklärt, dass keine Gegenleistung erbracht worden sei. Bezüglich der Anteile der beiden Eigentümer wurde in dieser Abgabenerklärung ausgeführt, dass der Anteil des Beschwerdeführers "alt 1462/2123 neu 1544/2205" und der Anteil der Käuferin "alt 661/2123 neu 661/2205" betrage.

Auf Grund des angezeigten Wohnungseigentumsvertrages forderte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck mit Bescheid vom 6. Februar 1997 gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % von der mit S 44.293,-- ermittelten Bemessungsgrundlage an. Bezüglich der Bemessungsgrundlage wurde begründend ausgeführt, es handle sich um den anteiligen Einheitswert. Auf Grund der Anteilsverschiebung ergebe sich ein Zuwachs von 1,158 %.

Einer dagegen vom Beschwerdeführer erhobenen Berufung, in der er insbesondere darauf verwies, dass der Kaufvertrag vom 22. Oktober 1993 und die Änderungsurkunde vom 16. Juni 1995 gemeinsam ein einziges Rechtsgeschäft bildeten, gab die belangte Behörde (nach einer abweisenden Berufungsvorentscheidung) mit Bescheid vom 19. Februar 1999 statt und hob den Grunderwerbsteuerbescheid auf. Im Wohnungseigentumsvertrag vom 13. Dezember 1996 sei es im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte hinsichtlich der Mindestanteile des Beschwerdeführers zu einer Änderung von 1462/2123 auf 1544/2205 Anteile zu einer entsprechenden Änderung bei der Käuferin gekommen; diese Neuparifizierung habe zu einem Anteilszuwachs beim Beschwerdeführer von 1,158 % geführt. Im Punkt VIII des Wohnungseigentumsvertrages hätten die Vertragspartner für den Fall der Berichtigung der Miteigentumsanteile zufolge Neufeststellung der Nutzwerte die unentgeltliche Übertragung der Miteigentumsanteile vereinbart. Bezüglich dieses Anteiles sei daher von einer Schenkung auszugehen, sodass die Grunderwerbsteuervorschreibung zu Unrecht erfolgt sei.

Diesen Ausführungen entsprechend schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck mit Bescheid vom 9. März 1999, ausgehend von der oben genannten Bemessungsgrundlage und unter Abzug des Freibetrages gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG die Schenkungssteuer vor.

In seiner dagegen erstatteten Berufung verwies der Beschwerdeführer darauf, die Neufestsetzung der Nutzwerte durch das Gutachten vom 12. Jänner 1996 bzw. 6. März 1996 sei eindeutig wegen der Verringerung des ursprünglichen Kaufgegenstandes durch die Änderungsurkunde vom 16. Juni 1995 und nicht wegen der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit der Neufestsetzung von Nutzwerten im Sinne des § 4 Abs. 2 WEG erfolgt. Die beiden Kaufverträge aus 1993 und 1995 hätten einen einzigen Akt der Eigentumsübertragung dargestellt, bei denen der Beschwerdeführer stets nur als Verkäufer aufgetreten sei. Auf diese Verringerung des Kaufgegenstandes werde in Punkt VII des Wohnungseigentumsvertrages verwiesen. Einvernehmlich und übereinstimmend sei festgehalten worden, dass die in diesem Vertrag neu dargestellten Mindestanteile den bisherigen Mindestanteilen entsprachen. Der Wohnungseigentumsvertrag sei, die Miteigentumsanteile betreffend, ein bloß deklaratorischer Rechtsakt ohne selbstständige Wirkung der Rechtsgestaltung. Konstitutiv für die Veränderung der Mindestanteile am Gesamtobjekt sei die Änderungsurkunde vom 16. Juni 1995 gewesen. Diesbezüglich sei aber eine entsprechende Verringerung des Kaufpreises in Höhe von insgesamt ATS 830.000,-- vereinbart worden. Von den Tatbestandsmerkmalen der Unentgeltlichkeit und Freigiebigkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Z. 2 ErbStG könne keine Rede sein.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Unter Hinweis auf die Bestimmung des § 4 Abs. 2 WEG ging sie davon aus, dass hinsichtlich der im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgten Anteilsübertragung eine Schenkung vorliege. Die Vertragsteile hätten für eine solche Neufestsetzung ausdrücklich die Unentgeltlichkeit vereinbart, obwohl § 4 Abs. 2 WEG grundsätzlich ein angemessenes Entgelt vorsehe. Daher müsse eine objektive Bereicherung des Erwerbers angenommen werden. Indem die seinerzeitige Käuferin auf die gesetzlich gebotene Möglichkeit eines angemessenen Entgeltes verzichtet und mit dem Beschwerdeführer Unentgeltlichkeit vereinbart habe, habe sie die unentgeltliche Leistung freiwillig auf sich genommen. Es sei die Übertragung von 1,158 % der Anteile von der seinerzeitigen Käuferin an den Beschwerdeführer erfolgt.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der der Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und

erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 2 ErbStG unterliegt der Steuer nach diesem Bundesgesetz eine Schenkung unter Lebenden. Nach § 3 Abs. 1 Z. 1 und 2 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne dieses Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes und jede andere freiwillige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird. Vom erstgenannten Steuertatbestand wird somit der Schenkungsvertrag im Sinne des bürgerlichen Rechts erfasst; nach § 938 ABGB ist die Schenkung ein Vertrag, durch die sich jemand verpflichtet, einem anderen eine Sache unentgeltlich zu überlassen. Der Schenkungssteuer unterliegen nach dem zweitgenannten Tatbestand auch Vermögenszuwendungen ohne Schenkungsvertrag, durch die jemand, ohne eine Gegenleistung zu erbringen, auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird (siehe die Nachweise bei Fellner, Gebühren und

Verkehrssteuern III Erbschafts- und Schenkungssteuer, Rz. 7a zu § 3 ErbStG). Neben der Unentgeltlichkeit ist wesentliches Merkmal für beide Tatbestände, dass ein Vermögenswert übertragen wird. Es ist also im vorliegenden Fall zu untersuchen, inwieweit durch den hier der Besteuerung unterworfenen Wohnungseigentumsvertrag eine solche Vermögensübertragung erfolgt ist.

Die belangte Behörde vermeint eine derartige Vermögenszuwendung darin zu erkennen, dass es sich im Wohnungseigentumsvertrag im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte um eine Änderung der Anteile des Beschwerdeführers von 1462/2123 auf 1544/2205, also um eine Zunahme um 1,158 % gehandelt habe. Dabei wird aber zunächst Punkt VII zweiter Absatz des Wohnungseigentumsvertrages außer Acht gelassen, wonach die in diesem Vertrage neu dargestellten Mindestanteile den bisherigen Mindestanteilen der Vertragsteile entsprächen, also die dem Beschwerdeführer zustehenden Mindestanteile von insgesamt 1544/2205 seinem bisherigen Miteigentumsanteil von 1462/2123. Damit haben die Vertragspartner dargelegt, dass im Wohnungseigentumsvertrag eine Vermögensverschiebung nicht erfolgen sollte.

Die belangte Behörde geht davon aus, dass eine Nutzwertfestsetzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Z. 1 WEG (unter Bedachtnahme auf das Datum des Wohnungseigentumsvertrages in der zuletzt durch das BG BGBl. Nr. 800/1993 geänderten Fassung; WEG) erfolgt sei. Aus § 4 Abs. 2 WEG entnimmt sie die vom Gesetz nicht geforderte, aber hier vorliegende Unentgeltlichkeit.

Diese beiden Bestimmungen des WEG lauteten:

"Mindestanteil

§ 3. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind vom Gericht festzusetzen.

(2) Der Nutzwert ist auf Antrag insbesondere neu festzusetzen:

1. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit bis zur Vollendung der Bauführung durch Vorgänge, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, um mindestens 3 v.H. ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der baubehördlichen Benützungsbewilligung zulässig;

2. wenn sich der festgesetzte Nutzwert durch Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinander grenzender Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten oder durch die Übertragung von Teilen der Liegenschaft, die nach § 1 Abs. 2 mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen, von dieser auf eine andere Wohnung oder sonstige Räumlichkeit ändert;

3. wenn sich der festgesetzte Nutzwert einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit nach der Vollendung der Bauführung durch andere bauliche Vorgänge auf der Liegenschaft, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, wesentlich ändert; der Antrag ist bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Eintritt der Rechtskraft der hierfür erforderlichen baubehördlichen Bewilligung zulässig.

(3) In den Entscheidungen über die Neufestsetzung von Nutzwerten ist überdies festzustellen, ob und inwieweit sich hierdurch die Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ändert oder dass sich die Neufestsetzung auf diese Gesamtsumme nicht auswirkt.

Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht

§ 4. (1) Zum Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 1 oder Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 1 oder 3 ist vor der Vollendung der Bauführung jeder Miteigentümer der Liegenschaft und nach der Vollendung der Bauführung überdies auch jeder Wohnungseigentumsbewerber berechtigt. Zur Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte nach § 3 Abs. 2 Z. 2 sind nur und nur gemeinsam die Wohnungseigentümer berechtigt, die die Änderung oder die Übertragung durchführen.

(2) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z. 1 oder 3 neu festgesetzt, so haben die Miteigentümer gegenseitig diejenigen Miteigentumsanteile zu übernehmen oder zu übertragen, die notwendig sind, damit jedem Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung seines Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil

zukommt. Mangels vereinbarter Unentgeltlichkeit ist für die übernommenen Miteigentumsanteile ein angemessenes Entgelt zu entrichten; die durch die einzelne Übertragung entstehenden Kosten und Abgaben hat der Miteigentümer zu tragen, dem ein Miteigentumsanteil übertragen wird.

(3) Wird der Nutzwert nach § 3 Abs. 2 Z. 2 neu festgesetzt, so gilt die Ausgleichspflicht nach Abs. 2 zwischen den Wohnungseigentümern, die die Änderung oder die Übertragung durchführen."

Weder dem gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag noch dem sonstigen Akteninhalt ist zu entnehmen, dass eine derartige (damals gerichtliche) Neufestsetzung im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG erfolgt wäre. Den Kaufverträgen aus 1993 und 1995 lag keine gerichtliche Nutzwertfestsetzung nach § 3 Abs. 1 WEG zu Grunde. Erst im Wohnungseigentumsvertrag wird auf einen Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 19. August 1999, welcher auf Grund der Gutachten über die Nutzwertermittlung vom 12. Jänner 1996 mit Ergänzung vom 6. März 1996 ergangen sei, verwiesen. Nach dem Vertragsinhalt muss diesbezüglich von einer Festsetzung der Nutzwerte im Sinne des § 3 Abs. 1 WEG ausgegangen werden, nicht aber von einer Neufestsetzung im Sinne der im § 3 Abs. 2 WEG aufgezählten Tatbestände.

Damit ist auch der Verweis auf § 4 Abs. 2 WEG zur Begründung einer nicht von Gesetzes wegen vorgegebenen Unentgeltlichkeit verfehlt. Dem widerspricht im Übrigen auch eindeutig Art. VIII des Wohnungseigentumsvertrages, wonach die Vertragsteile "schon jetzt" im Sinne der Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Satz 2 WEG bei einer "allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung" der Miteigentumsanteile die Unentgeltlichkeit daraus resultierender Übertragungen vereinbart haben. Diese auf die Zukunft gerichtete Vereinbarung kann nicht zur Beurteilung angenommener Vermögensverschiebungen im Wohnungseigentumsvertrag selbst herangezogen werden.

Betrachtet man das gesamte, der Behörde bekannte Vertragsgeschehen, so ergibt sich unschwer, dass die Änderung bei den Mindestanteilen bzw. den Nutzwerten dadurch bedingt war, dass der Kaufgegenstand, für den im Vertrag aus 1993 eine Gegenleistung von S 4,600.000,-- vereinbart war, durch den Vertrag aus 1995 umfänglich vermindert wurde, sodass auch die Gegenleistung auf S 3,770.000,-- reduziert worden war, dass allerdings eine Bemessung der Anteile noch unterblieb. Diese Neubemessung der Anteile ist sodann erfolgt, führte zu einem entsprechenden Sachbeschluss des Gerichtes und fand schließlich in den von den Vertragsparteien von Anfang an gewollten Wohnungseigentumsvertrag Eingang. Der Wohnungseigentumsvertrag selbst enthielt aber, wie sich aus dem eindeutig dokumentierten Parteiwillen ergibt, keinerlei Vermögensverschiebung.

Mangels Vermögenszuwendung ist der herangezogene Schenkungssteuertatbestand nicht erfüllt. Da die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes.

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

Wien, am 19. Dezember 2002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:1999160431.X00

Im RIS seit

30.04.2003

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at