

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/6/18 2001/16/0409

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.06.2002

## Index

yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜG StGBI 6/1945 zuzurechnen sind;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

20/11 Grundbuch;

32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

ABGB §7;

AllgGAG 1930 §5;

GrEStG 1940;

GrEStG 1955 §7 Abs1;

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §2 Abs1;

GrEStG 1987 §2;

GrEStG 1987 §3 Abs2;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;

VwRallg;

WEG 1975 §1 Abs1;

WEG 1975;

WEG 2002 §2 Abs1;

WEG 2002 §2 Abs2;

WEG 2002;

## 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 M in M, vertreten durch Dr. Martin Schatz, Rechtsanwalt in Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 4/1, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 4. August 2000, GZ RV496/1- 9/00, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

### **Begründung**

Hermine B., Helmut M., Albert A. und Margaretha L.

(Beschwerdeführerin) schlossen am 30. März 2000 unter der Überschrift "Wohnungseigentumsvertrag" eine Vereinbarung mit folgendem auszugsweisen Inhalt ab:

"I.

Die Vertragsparteien sind jeweils grundbücherliche Alleineigentümer von materiellen Anteilen an der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg, und zwar wie folgt:

B-LNR 6: Hermine B

materieller Anteil A

B-LNR 3: Helmut M.

materieller Anteil B

B-LNR 9: Albert A.

materieller Anteil C

B-LNR 5: Margareta L.

materieller Anteil D

Der materielle Anteil A besteht aus den Böden zur ebener Erde und über eine Stiege nebst Dachkammer gegen die Chiemseegasse, einem Kellergewölbe mit dem Eingang vor dem Billardzimmer, einem Kellerraum im Hofe, einer Holzlage gegen den Hof und einem Anteil am Comunedache.

Der materielle Anteil B besteht aus dem Boden über zwei Stiegen samt einer Dachkammer mit dem Fenster gegen die Chiemseegasse und einem hier anschließenden kleinen Kammerl, zwei Holzlagen zu ebener Erde im Vorhaus, die eine geradeaus und die andere rechts vom Hauseingang und einem Anteil am Comunedachraum.

Der materielle Anteil C besteht aus dem Boden über 3 Stiegen samt Zubehör, insbesondere einer Holzlage im Hofraum rechts und einer zweiten Holzlage im Vorhaus links.

Der materielle Anteil D bestehend aus dem Boden resp. das Quartier über 4 Stiegen bestehend aus einem größeren und einem kleineren Zimmer, 2 Kabinetten, einem kleinen Kammerl und einer Küche und allem weiters im Notbuche vom Jahre 1786 folio 11 beschriebenen Zugehör.

Die Vertragsparteien beabsichtigen nunmehr einvernehmlich die Aufhebung der Teilung der Liegenschaft in materielle Anteile und die Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 idgF an der gesamten Liegenschaft gemäß dem Gutachten des allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Arch. Dipl. Ing. J.P. J vom 15.4.1999.

Dieses Gutachten sieht die Aufteilung der Gesamtliegenschaft in 1090-stel Miteigentumsanteile vor, wobei:

der bisherige materielle Anteil A mit Ausnahme zweier Dachböden im 4. OG. (Comunedach) in Hinkunft aus dem Restaurant R 01 und er Wohnung W 01,

der bisherige materielle Anteil B in Hinkunft aus der Wohnung W 02

der bisherige materielle Anteil C in Hinkunft aus der Wohnung W 03 zuzüglich einem Dachboden im 4. OG. aus dem bisherigen Gutsbestand des materiellen Anteil A und dem Büro B 01 zuzüglich einem Dachboden im 4. OG. aus dem bisherigen Gutsbestand des materiellen Anteil A

der bisherige materielle Anteil D in Hinkunft aus der Wohnung W 04 bestehen soll.

Es übergibt sohin Hermine B. als grundbücherliche Eigentümerin des materiellen Anteil A an Albert A. den jeweils im

Plan für das vierte Obergeschoss des Gutachtens des Dipl. Ing. J.P. J vom 15.4.1999 violett dargestellten und W 3 zugeordneten sowie den oliv dargestellten und B 1 zugeordneten Dachboden und übernimmt Albert A als grundbücherlicher Eigentümer des materiellen Anteiles C diese beiden Dachböden in sein Eigentum.

Die Übergabe der beiden Dachböden ist vor Vertragsunterfertigung und unentgeltlich erfolgt.

Es erteilt sohin Hermine B., geb. 1940-12-198 ihre ausdrückliche Einwilligung zur Abschreibung dieser beiden Dachböden vom materiellen Anteil A der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg und deren Zuschreibung zu dem im Eigentum des Albert A. stehenden materiellen Anteil C obiger Liegenschaft.

Das Gutachten des Dipl. Ing. J. weist für die beiden Dachböden einen Gesamtnutzwert von 4 aus, was 8 Mindestanteilen entspricht.

Zu Gebührenbemessungszwecken wird festgestellt, dass der Einheitswert der Liegenschaft S 387.000,- beträgt. Der anteilige Einheitswert für die Übertragung der oben genannten Kellerlager errechnet sich sohin auf S 2.840,-.

II.

Als ersten Schritt zur Begründung von Wohnungseigentum an der gesamten Liegenschaft vereinbaren die Vertragsteile nunmehr die Aufhebung des materiellen Eigentums an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.

Hiefür ist gemäß § 5 Allg.GAG vorerst erforderlich, an sämtlichen materiellen Anteilen gleiche Eigentumsverhältnisse zu schaffen.

Aus ihren 1090/1090-stel Anteilen am materiellen Anteil A überträgt daher Frau Hermine B., geb. 1940-12-29 nachstehende Anteile ins Eigentum nachstehender Vertragsparteien und letztere übernehmen diese Anteile in ihr Eigentum:

Helmut M.

238/1090

Albert A.

232/1090

Margaretha L.

168/1090

verbleibender Rest B.

452/1090

---

Aus seinen 1090/1090-stel Anteilen am materiellen Anteil B überträgt daher Herr Helmut M. nachstehende Anteile ins Eigentum nachstehender Vertragsparteien und letztere übernehmen diese Anteil in ihr Eigentum:

Hermine B.

452/1090

Albert A.

232/1090

Margaretha L.

168/1090

verbleibender Rest M.

238/1090

---

Gesamt

1090/1090

Aus seinen 1090/1090-stel Anteilen am materiellen Anteil C überträgt daher Herr Albert A. nachstehende Anteile ins Eigentum nachstehender Vertragsparteien und letztere übernehmen diese Anteile in ihr Eigentum:

Hermine B.

452/1090

Helmut M.

238/1090

Margaretha L.

168/1090

verbleibender Rest A.

232/1090

---

Gesamt

1090/1090

Aus ihren 1090/1090-stel Anteilen am materiellen Anteil D überträgt daher Frau Margaretha L. nachstehende Anteile ins Eigentum nachstehender Vertragsparteien und letztere übernehmen diese Anteile in ihr Eigentum:

Hermine B.

452/1090

Helmut M.

238/1090

Albert A.

232/1090

verbleibender Rest L.

168/1090

---

Gesamt

1090/1090

Auf Grund dieser Übertragungen sind sohin:

Hermine B.

zu 452/1090 Anteilen

Helmut M.

zu 238/1090 Anteilen

Albert A.

zu 232/1090 Anteilen

Margaretha L.

zu 168/1090 Anteilen

Eigentümer der materiellen Anteile A, B, C und D der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG Salzburg) Bezirksgericht Salzburg. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Übergabe obiger Anteile bereits vor Vertragsunterfertigung erfolgt ist.

Es erteilt sohin Frau Hermine B., geb. 1940-12-19 ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem ihr gehörigen materiellen Anteil A an der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg das Eigentumsrecht für:

Helmut M.

geb. 1940-06-28

zu 238/1090 Anteilen

Albert A.

geb. 1940-09-11

zu 232/1090 Anteilen

Margaretha L.

geb. 1937-12-08

zu 168/1090 Anteilen

einverleibt werden kann.

Es erteilt sohin Herr Helmut M., geb. 1946-06-28 seine ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem ihm gehörigen materiellen Anteil B an der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg das Eigentumsrecht für:

Hermine B.

geb. 1940-12-19

zu 452/1090 Anteilen

Albert A.

geb. 1940-09-11

zu 232/1090 Anteilen

Margaretha L.

geb. 1937-12-08

zu 168/1090 Anteilen

einverleibt werden kann.

Es erteilt sohin Herr Albert A., geb. 1940-09-11 seine ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem ihm gehörigen materiellen Anteil C an der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg, das Eigentumsrecht für:

Hermine B.

geb. 1940-12-19

zu 452/1090 Anteilen

Helmut M.

geb. 1949-06-28

zu 238/1090 Anteilen

Margaretha L.

geb. 1937-12-08

zu 168/1090 Anteilen

einverleibt werden kann.

Es erteilt sohin Frau Margaretha L., geb. 1937-12-08 ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem ihr gehörigen materiellen Anteil C an der Liegenschaft EZ 121 Grundbruch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg, das Eigentumsrecht für:

Hermine B.

geb. 1940-12-19

zu 452/1090 Anteilen

Helmut M.

geb. 1949-06-28

zu 238/1090 Anteilen

Albert A.

geb. 1940-09-11

zu 232/1090 Anteilen

einverleibt werden kann.

III.

Als weiteren Schritt vereinbaren die Vertragsparteien die Aufhebung des materiellen Eigentums an der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg unter gleichzeitiger Zusammenziehung der bisherigen materiellen Anteile, sodass sie nunmehr in Ansehung der gesamten Liegenschaft Eigentümer zu nachstehenden ideellen Anteilen sind:

Hermine B.

zu 452/1090

Helmut M.

zu 238/1090

Albert A.

zu 232/1090

Margaretha L.

zu 168/1090

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung der materiellen Anteile A, B, C und D ob der Liegenschaft EZ 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg unter gleichzeitiger Löschung der im A 2 Blatt ersichtlich gemachten Bestandteile der jeweiligen materiellen Anteile (A-

LNR 1a, 2a, 3a, 4a).

IV.

Das Gutachten betreffend die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbstständigen Wohnungen und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft des Arch. Dipl. Ing. J.P. J. vom 15.4.1999 ist den Vertragsparteien bekannt:

Sie anerkennen ausdrücklich die in diesem Gutachten festgestellten Nutzwerte.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die im A 2 Blatt der Liegenschaft den jeweiligen materiellen Anteil zugeordneten Räumlichkeiten nicht mehr genau nachvollziehbar sind. Die Vertragsparteien stellen weiters fest und anerkennen ausdrücklich, dass die bisher vor ihnen tatsächlich benützten Räumlichkeiten und in der Folge auf Grund obiger Gutachtens in ihr Wohnungseigentum zu übertragenden Räumlichkeiten ident sind.

V.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1.7.1975 idgF räumen sich nunmehr die Vertragsparteien laut nachfolgender Spalte 1, als Eigentümer von Anteilen laut Spalte 4, an der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. Salzburg) Bezirksgericht Salzburg, jeweils unter Bezugnahme auf das Gutachten des Arch. Dipl. Ing. J.P. J. vom 15.4.1999, unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht, die in den nachstehenden Spalten 2 und 3 näher bezeichneten Räumlichkeiten ausschließlich zu nutzen und hierüber zu verfügen, sohin das Wohnungseigentum ein.

Es erteilen sohin die Vertragspartner ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ. 121 Grundbuch Innere Stadt (KG. 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg:

1. in der Aufschrift "Wohnungseigentum" ersichtlich gemacht wird.
2. bei der in Spalte 1 angeführten Miteigentümer, zu den in Spalte 4 angeführten anteilen das Wohnungseigentum an den in der Spalten 2 und 3 angeführten Räumlichkeiten einverleibt werde:

Spalte 1:

Spalte 2:

Spalte 3:

Spalte 4:

Anteile in 1090

Hermine B.

R 01

EG Restaurant

246

geb. 1940-12-19

W 01

1.OG. Wohnung

und

1.OG. Abstellraum

106

Helmut M.

W 02

2. OG. Wohnung

geb. 1949-06-28

2. OG. Zimmer

4. OG. Dachboden

EG. Kellerlager

238

Albert A.

W 03

3. OG Wohnung

geb. 1949-09-11

4. OG Dachboden

EG Kellerlager

86

und

B 01

3. OG. Zimmer

4. OG. Dachboden



EG. Kellerlager

146

Margaretha L.

geb. 1937-12-08

W 04

4. OG. Wohnung

4. OG. Gästezimmer

4. OG. Dachboden

168"

Mit Bescheiden vom 17. Mai 2000 schrieb das Finanzamt Salzburg-Land den Vertragsparteien auf Grund dieser Vereinbarung vom 30. März 2000 Grunderwerbsteuer vor. In der Begründung der Bescheide vertrat die Abgabenbehörde die Auffassung, in der Aufhebung des materiellen Eigentums bzw der Zusammenführung von vier wirtschaftlichen Einheiten liege ein Tausch.

In der von allen nunmehrigen Miteigentümern erhobenen Berufung wurde insbesondere vorgebracht, die bisherigen wirtschaftlichen Einheiten seien lediglich durch die Anteile, mit welchen Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist, ersetzt worden. Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft, mit welchen Wohnungseigentum verbunden ist, berechtigten den Miteigentümer der Liegenschaft, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen bzw hierüber zu verfügen. Gleiches gelte für Stockwerkseigentum. Auch materiell geteiltes Eigentum bewirke keine vollständige Teilung des Gebäudes, weil bei der waagrechten Teilung des Hauses stets Hausbestandteile vorhanden seien, die den Bedürfnissen aller Eigentümer dienten. Durch die Aufhebung des materiellen Eigentums an der Liegenschaft seien die wirtschaftlichen Einheiten in Form der Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum, also dem ausschließlichen Recht der Nutzung, bestehen geblieben.

Die von der Beschwerdeführerin erhobene Berufung wurde mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Nach rechtlichen Ausführungen über den Unterschied zwischen Miteigentum nach ideellen Anteilen und real geteiltem Eigentum verwies die belangte Behörde darauf, dass mit dem abgeschlossenen Vertrag in einem ersten Schritt die Schaffung gleicher Eigentumsverhältnisse an allen materiellen Anteilen durch das wechselseitige Übertragen von Anteilen erfolgte (Vertragspunkt II). In einem zweiten Schritt sei sodann Miteigentum zu ideellen Anteilen an der gesamten Liegenschaft (Aufhebung des materiellen Eigentums unter gleichzeitiger Zusammenziehung der bisherigen materiellen Anteile) und in der Folge das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 begründet worden. Beim Stockwerkseigentum seien die "materiellen Anteile" als selbstständige im Alleineigentum befindliche Liegenschaften, also als Grundstücke iSd § 2 GrEStG 1987, anzusehen. Die einzelnen "materiellen Anteile" seien auch als selbstständige wirtschaftliche Einheiten bewertet worden. Zwischen dem Alleineigentum an einer Liegenschaft und dem Bruchteilseigentum an einer Liegenschaft bestünden in der Ausübung der Herrschaftsbefugnisse über die

Liegenschaft, andererseits aber auch hinsichtlich der Verwertbarkeit der Liegenschaft derartige Unterschiede, dass durch die gegenständliche Vereinbarung gerade in den wirtschaftlichen Gegebenheiten entscheidende Veränderungen eingetreten seien.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 28. Juni 2001, B 1592/00-7, abgelehnt. Gleichzeitig wurde die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten. Nach dem Inhalt der Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin vor diesem Gerichtshof dadurch in ihren Rechten verletzt, dass die Begründung von Wohnungseigentum der Grunderwerbsteuer unterworfen wurde.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift und legte

die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründet. Zu diesen anderen Rechtsgeschäften ist dieser Gesetzesstelle zählt insbesondere ein Tauschvertrag (vgl. das hg Erkenntnis vom 30. April 1999, 99/16/0111, 0112).

Nach § 2 Abs 1 GrEStG 1987 sind unter Grundstücken solche iSd bürgerlichen Rechts zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts. Nach Abs 3 dieser Gesetzesstelle werden dann, wenn sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke bezieht, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Nach § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 wird, wenn ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt wird, die Steuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Auch Anteile an einem Grundstück sind nach ständiger Rechtsprechung als Grundstücke iSd § 2 GrEStG anzusehen (vgl. zB das hg Erkenntnis vom 29. Jänner 1996, 94/16/0039). Dies gilt auch für Anteile, die untrennbar mit Wohnungseigentum verbunden sind. Dabei liegen beim Tausch von Eigentumswohnungen innerhalb desselben Grundstücks zwei Erwerbsvorgänge vor, und zwar auch dann, wenn sich am jeweiligen Anteil am Grundstück durch den Vorgang nichts ändert (vgl. neuerlich das hg Erkenntnis vom 30. April 1999, 99/16/0111, 0112).

Mit der dem Beschwerdefall zugrunde liegenden Vereinbarung wurde Stockwerkseigentum an einer Liegenschaft in Wohnungseigentum umgewandelt, wobei es im Wesentlichen zu keinen Änderungen der Nutzung der realen Teile der Liegenschaft gekommen ist. Materiell geteiltes Eigentum oder auch Stockwerkseigentum kann seit dem Gesetz vom 30. März 1879, betreffend die Teilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen, RGBl 50, nicht mehr neu errichtet werden; schon begründete Anteile bleiben jedoch bestehen (vgl. das hg Erkenntnis vom 30. Mai 1978, 393/77). Nach § 5 Abs 4 Allgemeines Grundbuchanlegungsgesetz, BGBl. Nr. 2/1930, können die einzelnen Teile eines materiell geteilten Hauses bis zu ihrer Vereinigung als abgesonderte Grundbuchkörper behandelt werden.

Bei Bestehen von Stockwerkseigentum liegt eine Sammlung von selbstständigen Eigentumsrechten und unselbstständigen Miteigentumsrechten vor. Stockwerkseigentum bringt dabei keine vollständige Teilung des Gebäudes mit sich, weil bei der waagrechten Teilung stets Teile vorhanden sind, die den Bedürfnissen aller Hauseigentümer dienen, wie Hauptmauern, Stiegenhaus, Dach etc. An solchen Teilen besteht Miteigentum (vgl. die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vom 10. Jänner 1984, 4 Ob 515, 516/83, MietSlg 36.074, und vom 15. Oktober 1996, 4 Ob 2229/96i, JBl 1997, 233).

Mit dem im (Allein-)Eigentum an den einen materiellen Anteil bildenden Gebäudeteilen ist ein ideeller Anteil an Grund und Boden als Zubehör verbunden (vgl. die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 30. Juni 1982, 3 Ob 559/82, MietSlg 34.085 = SZ 55/99).

Demgegenüber ist Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975, BGBl. Nr. 417 (vgl. auch § 2 Abs 1 und 2 des mit 1. Juli 2002 in Kraft tretenden Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I 70/2002), das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige

selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Es ist also kein Eigentumsrecht an Teilen, kein real geteiltes Eigentum (vgl das hg Erkenntnis vom 26. März 1992, 90/16/0211, 0212).

Dass zwischen den beiden Rechtsfiguren des Stockwerkseigentums und des Wohnungseigentums gravierende Unterschiede sowohl bei der rechtlichen Gestaltung als auch in ihren tatsächlichen Auswirkungen bestehen, geht nicht zu überbietender Deutlichkeit aus den Materialien zum Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, hervor: Im Bericht des Justizausschusses zu diesem Bundesgesetz (676 BlgNR 5. GP) wird nach Hinweisen auf die damals herrschende Wohnungsnot und die Schwierigkeiten bei der Beschaffung der notwendigen finanziellen Mittel die Forderung erhoben, es sollte das Privatkapital wieder für den Wohnhausbau interessiert werden. Weder Mietverhältnisse noch schlichtes Miteigentum an einer gemeinsamen Liegenschaft seien geeignete Objekte für eine Vermögensanlage. Der Gedanke an eine reale Teilung der Liegenschaft in einzelne Wohnungen oder Stockwerke müsse abgelehnt werden. Eine solche Einrichtung komme als Kreditbasis überhaupt nicht in Frage und widerspreche übrigens auch dem österreichischen Rechtssystem und der darauf aufgebauten Grundbuchsordnung. Demgegenüber biete das Wohnungseigentum die Gewähr, dass der Wohnungswerber vollständige Sicherheit für das beigestellte Kapital und eine dauernde Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses erhalte. Das Gesetz baue auf der bewährten Grundlage des ABGB auf und führe durch die Verbindung des ideellen Miteigentumsrechtes mit dem veräußerlichen und vererblichen ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht des Miteigentümers an einer bestimmten Wohnung für den Berechtigten alle jene Vorteile herbei, die ausländische Rechtsordnungen in Form des der österreichischen Rechtsordnung fremden materiell geteilten Eigentums an Häusern zu erzielen suchten.

In grunderwerbsteuerrechtlicher Hinsicht ist somit beim Stockwerkseigentum als Grundstück iSd § 2 GrEStG ein bestimmter materieller Gebäudeteil anzusehen. Zugehör dieses materiellen Gebäudeteiles sind sowohl die im gemeinschaftlichen Miteigentum der übrigen Stockwerkseigentümer stehenden Teile des Hauses wie Außenmauern, Stiegenaufgang, Dach etc. als auch der anteilige Grund und Boden. Demgegenüber ist beim Wohnungseigentum der anteilige Grund und Boden das Grundstück iSd Grunderwerbsteuerrechts, während das Recht, eine selbstständige Wohnung oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen (vgl § 1 Abs 1 WEG 1975), infolge seiner untrennbaren Verbindung zum Grundstücksanteil als Bestandteil des Grundstücks behandelt wird (vgl das hg Erkenntnis vom 28. September 1972, 749/71).

Im Beschwerdefall haben die Eigentümer der insgesamt vier materiellen Teile der in Rede stehenden Liegenschaft zunächst den jeweils anderen Eigentümern jeweils Anteile am materiellen Teil übergeben bzw übernommen. In weiterer Folge wurde die Vereinigung der materiellen Teile und damit die Aufhebung des Stockwerkseigentums vorgenommen. Schließlich räumten die (nunmehr ideellen) Miteigentümern einander das Wohnungseigentum an den näher bezeichneten Wohnungen ein. Damit wurde aber ein materieller Teil der (Gesamt-)Liegenschaft, sohin ein Grundstück iSd § 2 Abs 1 GrEStG, gegen einen ideellen Anteil an dem erst durch die Aufhebung des Stockwerkseigentums rechtlich geschaffenen Grundstück - das nunmehr auch als ein Grundstück iSd § 5 Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz anzusehen war - ausgetauscht. Mit einem solchen Tauschvorgang werden aber Erwerbsvorgänge iSd § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG verwirklicht. Der Tausch des materiellen Teiles der Liegenschaft gegen den ideellen Anteil an dem durch die Aufhebung des Stockwerkseigentums entstandenen Grundstück ist damit nach § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG zu versteuern.

Im Hinblick auf die dargestellte Rechtslage kommt es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin darauf, ob "faktisch" in der Nutzungsmöglichkeit eine Änderung eingetreten ist oder nicht, nicht an. Im Übrigen ist die Meinung, es sei hinsichtlich der "wirtschaftlichen Gegebenheiten" keine Veränderung eingetreten, unzutreffend. Im Hinblick auf die umfänglichen Regelungen des Wohnungseigentums in den jeweiligen Wohnungseigentumsgesetzen bestehen zwischen dem Stockwerkseigentum und dem Wohnungseigentum auch in wirtschaftlicher Hinsicht wesentliche Unterschiede. Zweifellos bestehen solche Unterschiede in der Verwertbarkeit und Belastbarkeit dieser Liegenschaftsanteile.

Soweit sich die Beschwerdeführerin schließlich auf die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs 2 GrEStG beruft und dazu auf die die Überschrift "Umwandlungen von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum" aufweisende Bestimmung des § 7 Abs 1 GrEStG 1940 verweist, ist ihr entgegenzuhalten, dass - wie der Verwaltungsgerichtshof erst kürzlich im Erkenntnis vom 19. September 2001, 2001/16/0402, 0403, ausgesprochen hat - § 7 Abs 1 GrEStG 1955 - Vorbild des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 - gegenüber dem GrEStG 1940 eine entscheidende Änderung erfahren hat. Damit wurde klargestellt, dass nur die Teilung eines Grundstücks (einer wirtschaftlichen Einheit), nicht aber einer Mehrheit

von Grundstücken (wirtschaftliche Einheiten) begünstigt wird. Während § 3 Abs 2 GrEStG also die Teilung eines (einheitlichen) Grundstücks der Fläche nach, also die Umwandlung von Quoteneigentum in Flächeneigentum begünstigt, wurden im Beschwerdefall mehrere Grundstücke - die materiellen Teile wurden vom Lagefinanzamt jeweils als selbstständige wirtschaftliche Einheiten iSd § 2 Abs 1 BewG 1955 behandelt - in Quoteneigentum an der neu geschaffenen wirtschaftlichen Einheit der (Gesamt-)Liegenschaft umgewandelt.

Eine "sinngemäße Anwendung" des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 auf den Beschwerdefall kommt dabei nicht in Betracht. Eine - der Beschwerdeführerin vorschwebende - Gesetzesanalogie hat nämlich zur Voraussetzung, dass ein zu beurteilender Sachverhalt nicht ausdrücklich von einem bestimmten Tatbestand erfasst wird, auf Grund der weitgehenden Ähnlichkeit mit dem unter den gesetzlichen Tatbestand fallenden Sachverhalt und im Hinblick auf die ratio legis aber von einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes ausgegangen werden muss (vgl das hg Erkenntnis vom 23. Oktober 1997, 96/15/0234). Eine solche Ähnlichkeit des vorliegenden Sachverhalts mit dem von § 3 Abs 2 GrEStG erfassten Sachverhalt liegt aber, wie ausgeführt, gerade nicht vor.

Aus den angeführten Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl II Nr. 501/2001.

Wien, am 18. Juni 2002

#### **Schlagworte**

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Analogie Schließung von Gesetzeslücken VwRallg3/2/3

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2002:2001160409.X00

#### **Im RIS seit**

18.10.2002

#### **Zuletzt aktualisiert am**

16.05.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

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