

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/11/29 2001/16/0411

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.11.2001

## Index

32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §5 Abs1 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerde des I in W, vertreten durch Dr. Peter Gatterner, Rechtsanwalt in Wien I, Renngasse 9, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 25. Juni 2001, GZ RV 245- 09/06/01, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- (= EUR 331,75) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Dem Beschwerdefall liegt ein zwischen dem Beschwerdeführer als Käufer und Dipl. Ing. Gerhard L als Veräußerer abgeschlossener Kaufvertrag vom 18. Februar 1998 über einen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ. 1792, Grundbuch Pressbaum, zu Grunde. In der Präambel dieses Kaufvertrages wurde festgehalten, die Vertragsteile hätten diese Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 22. August 1991 je zur Hälfte erworben und auf dieser Liegenschaft vier Häuser mit der Absicht errichtet, diese in der Folge zu veräußern. Sowohl beim Ankauf der Liegenschaft als auch zur Finanzierung der Bauführung hätten die Vertragsteile Bankkredite in Anspruch genommen und hierfür die Liegenschaft zum Pfand bestellt. Da die als Generalunternehmerin mit der Bauführung betraute Baufirma die Reihenhäuser sehr mangelhaft errichtet habe und sich weigere, die Mängel zu beheben, hätten die vier Häuser noch nicht verkauft werden können; es bestehe voraussichtlich die Notwendigkeit, die Gewährleistungsansprüche in einem langwierigen Prozess durchzusetzen. Da Dipl. Ing. Gerhard L seine Berufstätigkeit als Architekt altersbedingt eingestellt habe und seine Befugnis zurückgelegt habe, möchte er sich aus dem Gemeinschaftsprojekt zurückziehen und dem Beschwerdeführer die weitere Abwicklung überlassen. Mit dem vorliegenden Vertrag erfolge die Auflösung der bisher für die Durchführung des Projekts bestandenen bürgerlich-rechtlichen Gesellschaft. Zu diesem Zweck übertrage Dipl. Ing. Gerhard L sein Eigentum am Hälfteanteil auf den Beschwerdeführer, wobei sich aber im Innenverhältnis an den getroffenen Vereinbarungen, wonach sämtliche Aufwendungen bis zum endgültigen Abverkauf aller vier Häuser von

den Vertragsteilen je zur Hälfte zu tragen seien und ihnen ein allfälliger Gewinn ebenfalls je zur Hälfte zustehe, nichts ändern solle. Auf Grund der erheblichen bücherlichen Belastungen der Liegenschaft und der zusätzlichen, das gemeinschaftliche Projekt betreffenden bücherlich nicht sichergestellten Verbindlichkeiten sei aber mit keinem Gewinn zu rechnen.

Die Punkte III., V. und VI der Vereinbarung vom 18. Februar 1998 lauten:

"III.

Gegenleistung

Festgehalten wird, dass die vertragsgegenständlichen

Liegenschaftsanteile wie folgt belastet sind:

C-LNr. 1a Pfandrecht für die Forderung der C Bank von

S 9.760.000,-- samt 10 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen

und einer Nebengebührensicherstellung von S 2,440.000,--.

C-LNr. 1b Lösungsverpflichtung zu Gunsten von B Bank C-LNr. 2b Pfandrecht für den Höchstbetrag von S 10,140.000,--

für B Bank

C-LNr. 4a Pfandrecht für Marktgemeinde P für vollstreckbare S 10.349,71

C-LNr. 6a Pfandrecht für O Bau GmbH für vollstreckbare S 200.000,-- samt 12,5 % Zinsen seit dem 1.1.1993 und Kosten von S 6.610,40

C-LNr. 6b Anmerkung der Simultanhaftung und Haftung als Nebeneinlage mit der Haupteinlage EZ 70 Grundbuch Pötzleinsdorf BG Döbling

C-LNr. 7a Pfandrecht für Finanzamt Wien-Umgebung von S 1.026,-- C-LNr. 8a Pfandrecht für D Bank für die Forderung von S 240.617,76 samt 14,5 % Zinsen seit 6.10.1997 und der Kosten von S 12.098,85 und S 10.518,40

C-LNr. 8b Anmerkung der Haftung als Nebeneinlage und Simultanhaftung mit der Haupteinlage EZ 70 Grundbuch Pötzleinsdorf, BG Döbling

C-LNr. 9a Pfandrecht für die Forderung der D Bank von S 240.617,76 samt 14,5 % Zinsen seit 6.10.1997 und der Kosten von S 12.098,85 und S 10.518,40

C-LNr. 9b Anmerkung der Simultanhaftung und Haftung als Nebeneinlage mit der Haupteinlage EZ 70, Grundbuch Pötzleinsdorf, BG Döbling

Die pfandrechlich sichergestellten Forderungen C-LNr. 1a von

S 9.760.000,--, C-LNr. 2b im Höchstbetrag von S 10,140.000,--, C-LNr. 4a von S 10.349,71, C-LNr. 6a von S 200.000,-- samt Nebengebühren von C-LNr. 7a von S 1.026,-- betreffen beide Vertragsteile und habe daher beide Vertragsteile sich nach besten Kräften zu bemühen für deren Rückzahlung zu sorgen. Für die Abdeckung der übrigen nur L betreffenden Pfandauslastungen hat dieser aus eigenem zu sorgen. Da nicht zu erwarten ist, dass aus dem Verkauf der vier Häuser die pfandrechlich sichergestellten Forderungen zur Gänze abgedeckt werden können, stellen die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile keinen Vermögenswert dar. Da V (=Beschwerdeführer) für die Verbindlichkeiten gegenüber der nunmehrigen B Bank (C-LNr. 1a und 2b) sowie gegenüber der Marktgemeinde P (C-LNr. 4a) und der O Bau GmbH (C-LNr. 6a) sowie gegenüber dem Finanzamt Wien-Umgebung (C-LNr. 71) gemeinsam mit L haftet und sich auf Grund des vorliegenden Vertrages an dieser gemeinsamen Haftung der beiden Vertragspartner nichts ändert, bringt die Übernahme des Eigentums an den vertragsgegenständlichen Hälfteanteil von L durch V beiden Vertragsteilen keinen Vorteil, sodass in der Übernahme des mit den vorstehend angeführten Pfandrechten belasteten Liegenschaftsanteiles von L durch V keine Gegenleistung zu erblicken ist. Die einzige Gegenleistung von V für die Übernahme des vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteiles besteht darin, dass V für seine in Zukunft notwendig werdenden persönlichen Bemühungen im Zusammenhang mit der Geltendmachung der Baumängel und der Veräußerung der Liegenschaft L gegenüber keine Forderungen erheben wird. Dieser Verzicht wird mit S 150.000,-- (Schilling einhundertfünfzigtausend) bewertet und stellt dieser Betrag die Gegenleistung für die

Übertragung des Liegenschaftsanteiles dar. Für steuerliche Zwecke wird festgehalten, dass der vorerwähnte Betrag von S 150.000,-- die Gegenleistung darstellt. Sollte dieser Auffassung nicht gefolgt werden, halten die Vertragsteile fest, dass der vertragsgegenständliche Hälfteanteil der Liegenschaft höchstens mit S 4.000.000,-- bewertet werden kann und darüber hinausgehende Belastungen weiterhin von Lischka anteilig abzudecken sind.

V.

#### Gewährleistung

V ist die vertragsgegenständliche Liegenschaft und der Zustand der darauf errichteten Häuser genauestens bekannt. L leistet sohin keine Gewähr für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit bzw. Verwertbarkeit der Liegenschaft und der Häuser. Er haftet aber dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaften keine über die in Punkt II. angeführten Belastungen hinausgehenden Lasten aufweisen. Er verpflichtet sich weiteres die nur ihn betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber der D Bank aus eigenem abzudecken und die Liegenschaftsanteile von diesen innerhalb von 6 Monaten lastenfrei zu stellen.

VI.

#### Pflichten von V

V verpflichtet sich sämtliche ihm wirtschaftlich zumutbaren Schritte zur Geltendmachung der Gewährleistung gegenüber der Generalunternehmerin und zum Verkauf der vier Häuser zu setzen. Eingehende Kaufpreise sind zunächst zur Abdeckung der Verbindlichkeiten, für welche beide Vertragspartner gegenüber der

B Bank, dem Finanzamt Wien-Umgebung, der Marktgemeinde P und der

O Bau GmbH haften, sowie zur Abdeckung der ab Vertragsstichtag aufgelaufenen und noch auflaufenden Kosten insbesondere im Zusammenhang mit der Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche gegenüber der Generalunternehmerin und im Zusammenhang mit den Bemühungen zum Verkauf der Häuser, abzudecken. Darüber hinausgehende Beträge sind dann zur Abdeckung der Ansprüche, die

V Aufwendungen für das gemeinsame Projekt hat (darunter auch Zahlungen an die O Bau GmbH) und steht ein darüber hinausgehender Betrag ausschließlich V zu.

V wird sich zwar bestmöglich bemühen die Gewährleistungsansprüche gegenüber der Generalunternehmerin durchzusetzen und den Verkauf der Häuser bestmöglich abzuwickeln, haftet aber L gegenüber nicht für den Erfolg seiner diesbezüglichen Bemühungen. Er kann seine Entscheidung nach eigenem Ermessen treffen, wobei er insbesondere auch aus finanziellen Gründen von der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der Generalunternehmerin nicht mehr bereit war und auch am Abverkauf der Häuser nicht mehr teilnehmen möchte, aus den Handlungen oder Unterlassungen von V im Zusammenhang mit der Weiterführung des Projektes kein Anspruch gegenüber V, welcher Art er auch immer sein mag."

Mit vorläufigem Bescheid vom 6. April 1998 wurde dem Beschwerdeführer von dem Kaufvertrag vom 18. Februar 1998 Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Als Bemessungsgrundlage wurden ein Kaufpreis von S 150.000,-- sowie "übernommene Verbindlichkeiten (aushaftend)" von S 4.000.000,-- angesehen.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde vorgebracht, im Übergabsvertrag vom 18. Februar 1998 sei vereinbart worden, dass der Beschwerdeführer als Gegenleistung für die Übertragung des Hälfteanteils an der Liegenschaft auf die Abgeltung seiner Mehrleistungen gegenüber Dipl. Ing. Gerhard L verzichte. Dieser Verzicht sei einvernehmlich mit S 150.000,-- bewertet worden. Alles, was der Beschwerdeführer als Übernehmer aufwenden musste, um die Grundstückshälfte zu erhalten, sei die Verzichtserklärung gewesen.

Weiters wurde in der Berufung ausgeführt, für die zur Verwirklichung des Reihenhaus-Projekts aufgenommenen Verbindlichkeiten würden sowohl der Beschwerdeführer als auch Dipl. Ing. Gerhard L haften. Daran habe sich durch den Übergabsvertrag nichts geändert. Bei einem zwei Hälfteeigentümer belastenden Solidarschuldverhältnis stelle die Übernahme grundbücherlicher Lasten keine zusätzliche Gegenleistung dar. Der Beschwerdeführer habe sich nicht verpflichtet, Dipl. Ing. Gerhard L. hinsichtlich der Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

Auf einen entsprechenden Vorhalt wurde am 14. Oktober 1999 ein Schreiben der B Bank vom 12. Oktober 1999 vorgelegt, wonach das gewährte Darlehen an diesem Tage mit S 13.115.813,88 aushafte. Der Betrag gliederte sich auf in einen "Darlehensrest" von S 8.015.492,01, in "rückständige Pauschalraten" von S 3.534.539,30, in Verzugszinsen von

S 1,564.896,57 und in Spesen von S 886,--.

Mit endgültigem Bescheid vom 15. November 2000 wurde die Grunderwerbsteuer nach einer Bemessungsgrundlage von S 5,925.015,66 vorgeschrieben. Neben dem Betrag für einen "Verzicht auf die Abgeltung von Mehrleistungen" in Höhe von S 150.000,-- wurden von den Verbindlichkeiten gegenüber der B Bank der "Darlehensrest" und die "rückständigen Pauschalraten" laut der Mitteilung vom 12. Oktober 1999 in die Bemessungsgrundlage einbezogen.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde insbesondere ausgeführt, für die Lasten habe der Beschwerdeführer schon vor der Übernahme des Hälfteanteils solidarisch gehaftet. Der Beschwerdeführer habe sich nicht verpflichtet, Dipl. Ing. Gerhard L schad- und klaglos zu halten.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Berufung teilweise stattgegeben. In der Begründung dieses Bescheides ging die belangte Behörde davon aus, dass die vier Reihenhäuser um insgesamt S 11,350.000,-- verkauft worden seien. Die Vertragspartner hätten gewusst, dass die B Bank auf der Rückzahlung der Verbindlichkeiten erst nach dem Verkauf der Häuser bestehen würde. Nach Punkt VI des Vertrags hätte der Beschwerdeführer aus dem Verkaufserlös die gemeinsamen Verbindlichkeiten abzudecken gehabt. Jener Teil der Verbindlichkeiten des Verkäufers, der mit dem Kaufpreiserlös der übertragenen Liegenschaftshälfte abgedeckt werden konnte, habe vom Käufer bezahlt werden müssen. Der Beschwerdeführer habe die Schulden bis zur Höhe des halben Verkaufspreises bezahlen müssen.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid erachtet sich der Beschwerdeführer dadurch in seinen Rechten verletzt, dass die Hälfte der durch die Abverkäufe erzielten Erlöse als Teil der Gegenleistung behandelt wurden.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift und legte

die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Was eine solche Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstücks vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage. Dabei ist der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen (vgl die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 4 und 5, wiedergegebenen hg Erkenntnisse).

Verpflichtet sich etwa der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgebend, das heißt, die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl die bei Fellner, aaO, Rz 69, wiedergegebene hg Judikatur).

Zur Gegenleistung zählen aber auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, die aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, die sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken (vgl z.B. das hg Erkenntnis vom 17. Februar 1994, ZI 92/16/0115).

Der Beschwerdeführer verweist zwar zutreffend auf den Umstand, dass in der dem Beschwerdefall zu Grunde liegenden Vereinbarung vom 18. Februar 1998 eine Schad- und Klagloshaltung des Veräußerers nicht erfolgt ist. Er verpflichtete sich jedoch als Übernehmer des Hälfteanteils des Dipl. Ing. Gerhard L an der in Rede stehenden Liegenschaft in Punkt VI der Vertragsurkunde, die eingehenden Kaufpreise "zunächst" zur Abdeckung der Verbindlichkeiten, für welche beide Vertragsteile gegenüber der B Bank und anderen Gläubigern hafteten, zu verwenden. Damit hat sich aber der Beschwerdeführer zur Erbringung von Leistungen gegenüber Dritten verpflichtet, die sich im Vermögen des Übergebers durch Befreiung von der ihn treffenden Verpflichtung zur Abdeckung der ihn treffenden Bankschulden auswirkten. Zutreffend ist dabei die belangte Behörde auch davon ausgegangen, dass sich die Befreiung - mangels einer gesonderten Vereinbarung hierüber - jeweils mit der Hälfte des Erlöses aus dem Verkauf der einzelnen Reihenhäuser im Vermögen des Übergebers auswirkt hat.

Der Beschwerdeführer bringt eventualiter vor, von der Gesamtverbindlichkeit gegenüber der B Bank laut Mitteilung vom 12. Oktober 1999 in Höhe von S 11,550.031,31 seien die aus den Kaufverträgen K und F. zurückbezahlt

S 5,150.000,- abziehen, sodass zum "relevanten Stichtag" S 6,400.031,31 verblieben seien. Als Bemessungsgrundlage könne höchstens die Hälfte dieses Restbetrages herangezogen werden. Ist dieses Vorbringen schon deswegen unzutreffend, weil es wie ausgeführt nicht zu einer Schad- und Klagloshaltung des Veräußerers gekommen ist, so ist völlig unverständlich, warum gerade die beiden in der Beschwerdeschrift genannten Kaufpreise abgezogen werden sollten, wurden doch alle vier Reihenhäuser nach dem 18. Februar 1998 - nämlich zwischen dem 7. Juli 1998 und dem 28. September 2000 - verkauft. Auch der Schuldenstand gerade zum 12. Oktober 1999 ist völlig unmaßgeblich für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage.

Die Beschwerde erweist sich somit zur Gänze als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen war. Von der Durchführung der beantragten Verhandlung war aus den Gründen des § 39 Abs 1 Z 6 VwGG abzusehen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 29. November 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:2001160411.X00

**Im RIS seit**

12.04.2002

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

© 2024 JUSLINE

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

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