

TE Vwgh Erkenntnis 2001/9/19 2001/16/0402

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.09.2001

Index

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

001 Verwaltungsrecht allgemein;

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrsteuern;

33 Bewertungsrecht;

Norm

ABGB §1045;

ABGB §841;

BAO §21;

BewG 1955 §2 Abs1;

BewG 1955;

GrEStG 1940;

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §2;

GrEStG 1955 §7 Abs1;

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §1;

GrEStG 1987 §2 Abs1;

GrEStG 1987 §3 Abs2;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;

GrEStG 1987 §6 Abs1;

VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2001/16/0403

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerden 1.) des E und 2.) des D, beide in G, beide vertreten durch Eisenberger - Herzog - Nierhaus - Forcher & Partner, Rechtsanwaltssozietät in Graz,

Hilmgasse 10, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Steiermark je vom 10. Juli 2001, 1.) GZ RV 372/1-7/00 und 2.) GZ RV 371/1-7/00, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus den beiden Beschwerden und den ihnen angeschlossenen angefochtenen Bescheiden ergibt sich folgender Sachverhalt:

Die beiden Beschwerdeführer, zwei Brüder, waren je zur Hälfte Eigentümer der aus mehreren Grundstücken bestehenden Liegenschaft EZ 2379 Grundbuch 63103 Geidorf mit einer Gesamtfläche von 23.294 m². Zwei der Grundstücke waren je mit einem Gebäude bebaut (H-gasse 74 und H-gasse 76). Der Zweitbeschwerdeführer schloss am 11. August 1998 mit dem Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Erstbeschwerdeführers einen Realteilungsvertrag, der am 8. Oktober 1998 konkursbehördlich genehmigt wurde. Zuzufolge dieses Realteilungsvertrages erhielten die beiden Beschwerdeführer das Alleineigentum an näher bezeichneten Parzellen, darunter der Erstbeschwerdeführer die Baufläche H-gasse 74 und der Zweitbeschwerdeführer die Baufläche H-gasse 76.

Auf Grund dieses Vorganges wurde den beiden Beschwerdeführern mit Bescheiden vom 29. Juni 1999 Grunderwerbsteuer für ihren jeweiligen Erwerb vorgeschrieben.

In den Berufungen gegen diese Bescheide wurde die Vorschreibung sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach bekämpft.

Mit den angefochtenen Bescheiden wurde den Berufungen insoweit stattgegeben, als die Grunderwerbsteuer jeweils von einem Viertel des durch ein vorgelegtes Privatgutachten erwiesenen Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft bemessen wurde. Im Übrigen wurden die Berufungen abgewiesen. Die belangte Behörde ging in der Begründung der gleich lautenden Bescheide davon aus, dass - entgegen der Meinung der Beschwerdeführer - ein Tausch auch von Miteigentumsanteilen möglich sei. Weiters stellte die belangte Behörde zum Sachverhalt fest, dass die in Rede stehende Liegenschaft zwei wirtschaftliche Einheiten umfasse. So seien die Parzellen 1297, 198, 1303/9, 1309/10, 1307/5 und ein Teil von 1295 unter AZ 030-2-1747/2 zum 1.1.1983 mit einem Einheitswert von S 3,306.000 als Mietwohngrundstück (H-gasse 74) bewertet worden. Die Grundstücke 1294, Teil von 1295 und 1293 seien dagegen unter AZ 030-2-1749/8, als Einfamilienhaus (H-gasse 76) bewertet worden. Da es sich also bei der Liegenschaft nicht um eine einzige wirtschaftliche Einheit gehandelt habe, könne die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 nicht angewendet werden. Beim Tausch sei die Steuer vom Wert der Gegenleistung des anderen Vertragsteils zu bemessen. Die Tauschleistung sei nicht nach dem Einheitswert, sondern nach dem gemeinen Wert zu bewerten.

Nach dem Inhalt der beiden Beschwerden erachten sich die beiden Beschwerdeführer dadurch in ihren Rechten verletzt, dass der Realteilungsvertrag als ein der Grunderwerbsteuer unterliegender Vorgang angesehen, dass die Steuerbefreiung nach § 3 Abs 2 GrEStG 1987 nicht zuerkannt und dass als Bemessungsgrundlage nicht der Einheitswert herangezogen wurde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die beiden Beschwerden wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung verbunden und über sie in einem gemäß § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit es sich auf ein inländisches Grundstück bezieht.

Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer gemäß § 3 Abs 2 GrEStG 1987 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.

Nach § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG 1987 ist bei einem Tausch Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Bei einer Realteilung iSd § 841 ABGB erhält jeder Teilhaber an Stelle seines Anteils am Rechte einen Teil der bisherigen gemeinschaftlichen Sache zu alleinigem Recht. Da jeder der Teilhaber sein Anteilsrecht an jenen Sachteilen aufgibt, die

dem anderen zugewiesen werden, ist die Teilung als Veräußerungsgeschäft anzusehen. Der Teilungsvertrag ist daher rechtlich dem Tauschvertrag iSd § 1045 ABGB gleichzusetzen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer stellt die Realteilung somit einen Erwerbsvorgang iSd Grunderwerbsteuerrechts dar (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 197 zu § 1 GrEStG und die dort wiedergegebene hg Rechtsprechung). Dass ein solcher Vorgang nach Meinung der Beschwerdeführer deswegen nicht den Tatbestand nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG erfüllen soll, weil sie bereits vorher Miteigentümer gewesen seien, ist nicht nachvollziehbar. Erfolgt nämlich die Aufteilung mehrerer wirtschaftlicher Einheiten - auf das Vorliegen mehrerer wirtschaftlicher Einheiten ist im Folgenden noch einzugehen - in der Weise, dass - wie im Beschwerdefall - jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen vor, der als Grundstückstausch zu versteuern ist (vgl. die bei Fellner, aaO, § 1 GrEStG, Rz 195 im 8. Absatz referierte hg Rechtsprechung).

Soweit die beiden Beschwerdeführer auf einen weiteren Erwerbsvorgang, nämlich einen zwischen dem Zweitbeschwerdeführer und dem Masseverwalter im Konkurs des Erstbeschwerdeführers hinsichtlich der Grundstücke 1295 und 1297 abgeschlossenen Kaufvertrag vom 14. Dezember 1998 verweisen und dazu die Auffassung vertreten, aus der wirtschaftlichen Betrachtungsweise iSd § 21 BAO ergebe sich, dass ein einheitlicher Erwerbsvorgang angestrebt gewesen sei, so verkennen sie zunächst den normativen Charakter des § 21 BAO. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise hat nämlich der Beurteilung des Sachverhalts zu dienen. Sie kann daher nicht dazu führen, den Tatbestand einer Besteuerung zu ändern. Überdies tritt die wirtschaftliche Betrachtungsweise bei der Grunderwerbsteuer als einer Verkehrssteuer insoweit in den Hintergrund, als das Steuergesetz die Abgabepflicht an bestimmte, in der Außenwelt in Erscheinung tretende Tatbestände knüpft. Dabei löst jeder Erwerbsvorgang iS des Grunderwerbsteuerrechts grundsätzlich selbstständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus. Bei mehreren Erwerbsvorgängen ist dabei davon auszugehen, dass jeder Erwerbsvorgang für sich grunderwerbsteuerpflichtig ist (vgl. zuletzt das hg Erkenntnis vom 9. August 2001, ZI 2000/16/0085). Daraus folgt aber, dass der weitere Erwerbsvorgang vom 14. Dezember 1998 auf die Steuerpflicht des vorliegenden Realteilungsvertrages keinen Einfluss haben kann, wobei der Vollständigkeit halber noch darauf zu verweisen ist, dass von den Beschwerdeführern eine allfällige Anwendung des § 17 GrEStG 1987, welche Bestimmung insbesondere einen entsprechenden Antrag als Tatbestandsmerkmal vorsieht, nicht releviert worden ist.

Die Beschwerdeführer machen weiters die Anwendung des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 geltend. Diese Begünstigung kommt jedoch nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur für solche Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit (iSd § 2 Abs 1 BewG 1955) unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird. Über die wirtschaftlichen Einheiten haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen (vgl. Fellner, aaO, § 3 GrEStG, Rz 73 und die dort wiedergegebene hg Rechtsprechung).

In den Beschwerdefällen hat die belangte Behörde unter Anführung der jeweiligen Aktenzeichen der Bewertungsstelle des Lagefinanzamtes von den Beschwerdeführern unwidersprochen festgestellt, dass es sich bei dem geteilten Liegenschaftskomplex nicht um eine wirtschaftliche Einheit gehandelt hat. Vielmehr ist nach den Feststellungen der belangten Behörde ein Teil der mit zwei verschiedenen Gebäuden bebauten Gesamtliegenschaft samt zugehörigen Parzellen als Mietwohngrundstück und der andere Teil als Einfamilienhaus iS des BewG 1955 bewertet worden. Da es sich bei der Liegenschaft somit nach den steuerrechtlichen Bestimmungen nicht um eine einzige wirtschaftliche Einheit, sondern vielmehr um zwei solche gehandelt hat, hat die belangte Behörde die Begünstigungsvorschrift des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 zu Recht nicht angewendet.

Die Beschwerdeführer verweisen zur Stützung ihres Standpunktes auf § 7 Abs 1 des deutschen GrEStG 1940 und meinen sinngemäß, es bestehe eine Bindung an die Behandlung der Liegenschaft in der Grundbuchseinlage. Dabei meinen sie, § 7 Abs 1 GrEStG 1955 - Vorbild des § 3 Abs 2 GrEStG 1987 - sei unverändert aus dem GrEStG 1940 übernommen worden. Damit übersehen die Beschwerdeführer zunächst, dass § 7 Abs 1 GrEStG 1955 durch die Änderung der Überschrift sehr wohl eine entscheidende Abweichung gegenüber dem dGrEStG 1940 aufgewiesen hat. "Um jeden Zweifel auszuschließen," sollte damit klargestellt werden, dass nur die Teilung eines Grundstückes (einer wirtschaftlichen Einheit) iSd § 2 GrEStG, nicht aber einer Mehrheit von Grundstücken (wirtschaftlichen Einheiten) begünstigt werden soll (vgl. Erläuternde Bemerkungen, 556 BlgNR 7. GP).

Im Übrigen verkennen die Beschwerdeführer, dass der Begriff des Grundstückes im Steuerrecht abschließend geregelt ist. So bestimmt § 2 Abs 3 GrEStG 1987 im ersten Satz, dass für den Fall, als sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke bezieht, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt

werden. Für die Bestimmung des Begriffs der wirtschaftlichen Einheit ist dabei wie ausgeführt § 2 Abs 1 BewG maßgeblich. Abgabenrechtliche Tatbestände sind nach dem abgabenrechtlichen Bedeutungszusammenhang, nach dem Zweck des jeweiligen Abgabengesetzes und dem Inhalt der einschlägigen Einzelregelung auszulegen. Im Hinblick auf die endgültige Bestimmung des Begriffs des Grundstücks im Abgabenrecht ist eine Auslegung nach außersteuerrechtlichen Regelungen - hier nach Meinung der Beschwerdeführer nach grundbuchsrechtlichen Bestimmungen - ausgeschlossen.

Schließlich widerspricht auch die Auffassung der Beschwerdeführer, Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer sei beim Grundstückstausch der Einheitswert der getauschten Grundstücke, der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die Beschwerdeführer übersehen mit ihrem diesbezüglichen Vorbringen offenkundig insbesondere, dass Gegenleistung nach § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG 1987 beim Tausch allgemein die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles ist. Diese Regelung bezieht sich auf Tauschvorgänge aller Art, wobei für den vorliegenden Fall des Grundstückstauschs gar keine besondere Regelung normiert ist. Da somit als Gegenleistung - was die Beschwerdeführer zu verkennen scheinen - nicht der (nach § 6 Abs 1 GrEStG 1987 auszulegende) "Wert des Grundstückes", sondern eben die (nach dem ersten Teil des BewG 1955 zu bewertende) Tauschleistung in Betracht kommt, ist für den Ansatz des Einheitswert(anteil)s kein Raum. Die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles ist das vom Erwerber des eingetauschten Grundstücks hingeebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist (vgl neuerlich Fellner, aaO, § 5, Rz 109 f, und die dort wiedergegebene hg Rechtsprechung). Die demgegenüber von den Beschwerdeführern relevierte Bestimmung des § 1 Abs 2 BewG, wonach für die Grunderwerbsteuer (auch) die Bestimmungen des zweiten Teils des BewG (betreffend die Einheitsbewertung) gelten, bezieht sich auf jene Bestimmungen des Grunderwerbsteuerrechts, in denen vom "Wert des Grundstückes" (vgl die Überschrift von § 6 GrEStG 1987) die Rede ist.

Die von den Beschwerdeführern unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgebrachte Rüge, die Behörde habe Feststellungen über die Beurteilung der wirtschaftlichen Einheit durch das Lagefinanzamt unterlassen, ist nicht verständlich, da in den angefochtenen Bescheiden vielmehr ausdrücklich unter Anführung der genauen Aktenzeichen der zuständigen Bewertungsstelle die Feststellung getroffen wurde, dass der den Gegenstand des Erwerbsvorganges bildende Liegenschaftskomplex aus zwei wirtschaftlichen Einheiten bestanden hat, nämlich aus einem (auch durch die Anschrift näher bestimmten) Mietwohngrundstück einerseits und einem Einfamilienhaus andererseits.

Da somit bereits der Inhalt der Beschwerden erkennen ließ, dass die von den Beschwerdeführern behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, waren sie ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen. (§ 35 Abs 1 VwGG).

Wien, am 19. September 2001

Schlagworte

Auslegung Diverses VwRallg3/5

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2001:2001160402.X00

Im RIS seit

31.01.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at