

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/8/9 98/16/0319

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.08.2001

## Index

32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §5 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §5 Abs2 Z1;

GrEStG 1987 §4 Abs1;

GrEStG 1987 §5 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfner und Dr. Kail, im Beisein des Schriftführers Mag. Zehetner, über die Beschwerde des E in G, vertreten durch die Rechtsanwälte Hofstätter & Isola Kommandit-Partnerschaft in Graz, Marburgerkai 47, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 26. August 1998, Zl. RV- 078.97/1-7/97, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Im Jahr 1990 erhielt der minderjährige B, der Neffe des Beschwerdeführers, von der X-Bank ein Darlehen zur Finanzierung des Ankaufes der Liegenschaft EZ 211, Grundbuch St. Leonhard. Für dieses Darlehen gaben der Beschwerdeführer und zwei weitere Personen Garantieerklärungen ab. Diese Finanzierung scheiterte, weil in der Folge der Treuhänder den ihm von der X-Bank überwiesenen Kaufpreis veruntreut hat. B konnte bereits Ende 1990 die Darlehensannuitäten nicht mehr zeitgerecht begleichen, worauf die X-Bank die gesamte Darlehenssumme sofort fällig stellte. Auf Grund verschiedener Rechtsstreitigkeiten mit der X-Bank entstanden dieser Prozesskostenforderungen gegen B, die durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung an der nunmehr dem B gehörenden Liegenschaft exekutiv gesichert wurden. An der Liegenschaft waren bereits (nicht exekutive) Pfandrechte der Y-Bank in der Gesamthöhe von S 3.000.000,- zur Sicherung ihrer zustehenden Forderungen aus mehreren Darlehen an die H KG (eine frühere Grundstückseigentümerin) im Grundbuch eingetragen.

Der Beschwerdeführer wurde im Jahre 1991 von der X-Bank aufgrund seiner Garantieerklärung im Klagsweg in Anspruch genommen, worauf er am 5./6. Dezember 1995 den von dieser geforderten Betrag samt Zinsen (insgesamt

S 2,797.933,67) und Kosten (S 524.131,24) bezahlte, sodass (im zweiten Rechtsgang) Ruhen des Verfahrens eintrat. Bereits am 20. Mai 1994 hatte der Beschwerdeführer Schulden der H KG bei der Y-Bank mit einer Zahlung in Höhe von S 2,500.000,-- beglichen. Die Banken bestätigten den Übergang der bezahlten Forderungen und sämtlicher Sicherungsmittel auf den Beschwerdeführer mit den Urkunden vom 1. Februar 1996 und vom 18. November 1996.

Am 1. März 1996 schlossen B (vertreten durch einen Sachwalter) und der Beschwerdeführer die hier gegenständliche Vereinbarung, mit welcher der Beschwerdeführer die Liegenschaft in St. Leonhard kaufte. Der Beschwerdeführer verpflichtete sich, dafür S 100.000,-- zuzüglich 20 % USt an den Sachwalter des B als Honorar für dessen bisherige Tätigkeit sowie S 100.000,-- an B zu Händen seiner Mutter zu bezahlen. Der Beschwerdeführer übernahm alle Gebühren und Kosten im Zusammenhang mit der Vereinbarung und verpflichtete sich in Pkt. VI.) der Vereinbarung, B hinsichtlich sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den anhängigen Rechtsstreitigkeiten, unter anderem gegen die X und die Y-Bank, vollkommen schad- und klaglos zu halten und in die diesbezüglich anhängigen Verfahren einzutreten bzw. diese zu beenden. Nach Punkt X.) sollten mit Unterfertigung und pflegschaftsgerichtlicher Genehmigung sämtliche wechselseitigen Ansprüche und Verbindlichkeiten erloschen sein.

Diese Vereinbarung wurde mit Beschluss vom selben Tag durch das Bezirksgericht Döbling pflegschaftsgerichtlich genehmigt. In der Begründung dieses Beschlusses führte das Gericht aus, es sei unklar, inwieweit bezüglich der Zahlungen des Beschwerdeführers an die X-Bank ein Regress gegenüber dem Minderjährigen möglich wäre. Jedenfalls wäre die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Beschwerdeführer auf Grund der Pfandrechte der Y-Bank möglich. Es entspreche dem Wohl des Minderjährigen, die Liegenschaft an den Beschwerdeführer, der bereits sämtliche Forderungen eingelöst habe, abzutreten. Der Beschluss wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Graz (im Folgenden: Finanzamt) angezeigt.

Ein vom Finanzamt eingeholter Grundbuchsauszug vom 18. Juni 1996 weist die genannten Pfandrechte zugunsten der Y-Bank in Höhe von S 3,000.000,-- und das exekutiv erworbene Pfandrecht der X-Bank aufgrund von Kostenforderungen in Höhe von S 209.276,-- aus; Eigentümer war damals noch der minderjährige B aufgrund eines Urteiles vom 10. November 1994. In Beantwortung einer Anfrage des Finanzamtes teilte der Beschwerdeführer diesem die genaue Höhe der an die X- und an die Y-Bank bezahlten Beträge mit und wies darauf hin, dass die Zahlungen ausschließlich in Erfüllung einer ihn treffenden "Bürgschaftsverpflichtung" erfolgt seien, daher seien sie nicht als Gegenleistungen anzusehen. Der Beschwerdeführer habe zwar mit Zahlung der Beträge auch die intabulierten Pfandrechte erworben, die Zahlungen seien aber nicht aus diesem Zweck erfolgt, sondern auf Grund direkter Inanspruchnahme des Beschwerdeführers durch die beiden Bankinstitute. Die Pfandrechte würden mit Eintragung des Beschwerdeführers ohnehin erlöschen.

Das Finanzamt schrieb dem Beschwerdeführer daraufhin mit Bescheid vom 16. Juli 1996 Grunderwerbsteuer vor. In die Bemessungsgrundlage wurden neben dem Kaufpreis (S 200.000,--) auch sämtliche der eingangs genannten, vom Beschwerdeführer gegenüber den Banken beglichenen Forderungen einbezogen, sodass sich ein Gesamtbetrag von S 6,022.064,-- ergab.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung. Darin führte er aus, beide "Bürgschaftszahlungen" stünden in keinerlei sachlichem und zeitlichen Zusammenhang mit der Vereinbarung vom 15. März 1996 (gemeint wohl: 1. März 1996). Es habe auch kein Anspruch des Beschwerdeführers auf Übertragung der Liegenschaft in sein Eigentum bestanden. Es sei davon auszugehen, dass die übertragene Liegenschaft mit Pfandrechten zu Gunsten des Beschwerdeführers belastet sei, welche mit Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Beschwerdeführers erlöschen würden. Wäre die Vereinbarung mit B nicht abgeschlossen worden, hätte der Beschwerdeführer ein Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich der Liegenschaft einleiten müssen, um zumindest einen Teil der von ihm geleisteten Bürgschaftszahlungen wieder zurückzubekommen. In diesem Fall wäre aus dem zu erzielenden Erlös bestenfalls ein Teil der aufgewendeten Zahlungen an den Beschwerdeführer zurückgeflossen.

Daraufhin forderte das Finanzamt den Beschwerdeführer auf, die Bürgschaftsverträge mit der X- und der Y-Bank vorzulegen, die Gerichte und Geschäftszahlen der in Punkt VI. der Vereinbarung vom 1. März 1996 angeführten Rechtsstreitigkeiten sowie den jeweiligen Verfahrensstand bekannt zu geben und allenfalls bereits vorhandene gerichtliche Entscheidungen, insbesondere den vor dem Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz geschlossenen Vergleich mit der X-Bank zu übersenden.

Der Beschwerdeführer antwortete, die Bürgschaftsverträge lägen ihm nicht vor. Vorgelegt wurde das (stattgebende)

Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22. Jänner 1993, wonach unter anderem der Beschwerdeführer von der X-Bank aufgrund der Garantieerklärung in Anspruch genommen worden war. Das Urteil sei zwar nicht in Rechtskraft erwachsen, auf Grund der eher eindeutigen Rechtslage habe sich der Beschwerdeführer aber letztlich zu einem Vergleich (Zahlung von S 2,797.933,67 und S 524.131,24 an die X-Bank und darauf folgendes Ruhen des Verfahrens) entschlossen. Vorgelegt wurden weiters eine Bestätigung des Rechtsvertreters der X-Bank vom 18. Dezember 1995 über den Eingang der Zahlungen und dessen Erklärung, zur nächsten Tagsatzung vor dem Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz nicht zu erscheinen, sowie die von beiden Banken ausgestellten Urkunden vom 1. Februar 1996 und vom 18. November 1996 über die Erfüllung der Verpflichtungen und den Übergang der Forderungen und Sicherungsmittel auf den Beschwerdeführer.

Mit der Berufungsvorentscheidung vom 10. März 1997 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Durch die Zahlungen an die Banken seien die eingelösten Forderungen und die intabulierten Pfandrechte auf den Beschwerdeführer übergegangen, somit sei er Pfandgläubiger gewesen. Mit Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beschwerdeführers seien diese Pfandrechte erloschen. Jede nur denkbare Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen werde, sei Teil der Bemessungsgrundlage. Auch der ausdrückliche oder stillschweigende Verzicht auf eine Forderung bzw. deren "Fallenlassen" sei beim Wert der Gegenleistung zu berücksichtigen. Werde die Liegenschaft vom Hypothekargläubiger rechtsgeschäftlich erworben, so zähle zur Bemessungsgrundlage neben dem Kaufpreis auch der Wert der Forderung des nunmehrigen Erwerbers. Die vom Beschwerdeführer eingelösten und auf ihn übergegangenen Forderungen seien daher der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen gewesen.

Der Beschwerdeführer beantragte die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge. In der Begründung stützte sie sich zunächst insbesondere auf § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 und die dazu ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Im vorliegenden Fall sei allein der Umstand maßgebend, dass der Beschwerdeführer den minderjährigen Übergeber im Wege der in der Vereinbarung vom 1. März 1996 intern festgelegten Schad- und Klagloshaltung hinsichtlich sämtlicher Forderungen gegenüber den Hypothekargläubigern entlastet habe. Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei ausschließlich das Innenverhältnis zwischen den Vertragsteilen entscheidend. Danach ergebe sich aus der Erklärung des Beschwerdeführers im Punkt VI der Vereinbarung, den Übergeber und die beiden anderen Mitgaranten hinsichtlich sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den anhängigen Rechtsstreitigkeiten vollkommen schad- und klaglos zu halten, dass der Berufungswerber den Übergeber von jeglicher Verpflichtung aus den anhängigen Rechtsstreitigkeiten befreit habe. Der Beschwerdeführer habe damit eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 übernommen. Dass durch die "Bürgschaftszahlungen" für den Beschwerdeführer kein Anspruch auf Übertragung des Eigentums entstanden sei, sei nicht entscheidend; entscheidend für die Höhe der Steuer sei alleine die Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt. Die früheren Zahlungen seien unerheblich. Denn der Bürge trete bei Leistung an den Gläubiger in dessen Rechte ein, wodurch ihm ein gesetzliches Rückgriffsrecht (§§ 896 und § 1358 ABGB) entstehe. Mit der tatsächlichen Vertragsabsprache der Schad- und Klagloshaltung des Schuldners sei dieser endgültig entlastet worden und die Steuerschuld entstanden. Die belangte Behörde gehe davon aus, dass im Verhältnis zweier Vertragspartner keine Leistungsverpflichtung ohne eine entsprechende Gegenleistung eingegangen werde. Der geforderte kausale Zusammenhang sei bereits dadurch gegeben, dass es ohne Übernahme der Schulden in Höhe von S 5,822.064,- nicht zum Liegenschaftserwerb gekommen wäre. Das Motiv der Schuldübernahme sei dabei nicht entscheidend. Es sei ohne belang, ob und in welcher Höhe im Fall eines Zwangsversteigerungsverfahrens Mittel aus geleisteten Bürgschaftszahlungen zurückgeflossen wären.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. In dieser erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht auf betragsmäßig richtige Festsetzung und Vorschreibung der auf Grund des konkreten Erwerbsvorganges zu entrichtenden Grunderwerbsteuer gemäß dem GrEStG 1987 verletzt, weiters macht er Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten

und die Gegenschrift der belangten Behörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 1 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer, sofern sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Unter der Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu verstehen.

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage. Auch der ausdrückliche oder stillschweigende Verzicht auf eine Forderung bzw. deren "Fallenlassen" ist beim Wert der Gegenleistung zu berücksichtigen (hg. Erk. vom 18. August 1994, Zl. 93/16/0111).

Die im vorliegenden Fall herangezogenen Komponenten der Bemessungsgrundlage sind neben dem Kaufpreis von S 200.000,-- die Leistungen des Beschwerdeführers an die X-Bank in der Höhe von S 3,322.064,91 und die Leistung an die Y-Bank in der Höhe von S 2,500.000,--.

Hinsichtlich der Darlehensforderungen der Y-Bank gegenüber der H KG in Höhe von S 3 Mio. bestand auch im Zeitpunkt des gegenständlichen Erwerbes eine hypothekarische Sicherstellung zugunsten der Y-Bank; tatsächlich hat aber der Beschwerdeführer davon S 2,500.000,-- eingelöst, sodass er gemäß § 1358 ABGB Pfandgläubiger wurde; eine entsprechende Erklärung hat die Y-Bank dann auch am 18. November 1996 abgegeben.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG gehören zur Gegenleistung Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergegangen sind, ausgenommen dauernde Lasten. Zu dieser Bestimmung hat der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis vom 18. August 1994 ausgeführt:

"Nach der Bestimmung des § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten. Daraus ergibt sich, dass zur Gegenleistung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne auch diejenigen Lasten gehören, die abzulösen wären, wenn das Grundstück sofort lastenfrei übergehen würde. Dabei kommt es in zeitlicher Hinsicht darauf an, ob und in welcher Höhe Belastungen im Zeitpunkt des der Verwirklichung des Erwerbsvorganges bestehen. Hingegen ist es nicht von Bedeutung, ob es als Folge dieses Erwerbsvorganges zur Vereinigung von Recht und Verbindlichkeit kommt. ... Wird somit vom Hypothekargläubiger die Liegenschaft rechtsgeschäftlich erworben, so zählt zur Bemessungsgrundlage neben dem Kaufpreis auch der Wert der Forderung des nunmehrigen Erwerbers."

Auch hier ist allein entscheidend, dass im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges Belastungen jedenfalls in Höhe von S 2,500.000,-- auf dem Grundstück ruhen; ob ein Dritter oder schon der Beschwerdeführer Hypothekargläubiger war, spielt keine Rolle. Um die Liegenschaft lastenfrei zu erwerben, war jedenfalls (auch) dieser Betrag zu begleichen.

Der Beschwerdeführer hat auch hinsichtlich der Forderung der Y-Bank behauptet, dass er eine Bürgschaftserklärung abgegeben hätte. Auffällig ist, dass von einer solchen Bürgschaft in der Urkunde vom 18. November 1996 keine Rede ist; es ist auch nicht ohne weiteres einsichtig, warum der Beschwerdeführer für die von der Y-Bank der H-KG in den Jahren 1974 bis 1984 zugezählten Darlehen gebürgt haben soll. Allerdings ist die belangte Behörde vom Bestehen einer solchen Bürgschaft ausgegangen, obwohl dafür kein Beweis vorliegt.

Für wessen Schuld der Beschwerdeführer gebürgt haben soll, lässt sich seinen Darlegungen nicht ausdrücklich entnehmen; da er aber diese Bürgschaft stets gemeinsam mit der Bürgschaft bzw. Garantieverklärung gegenüber der X-Bank anführt, soll offenbar der minderjährige Verkäufer Hauptschuldner gewesen sein.

Erstmals vor dem Verwaltungsgerichtshof hat der Beschwerdeführer hinsichtlich des Darlehens der X-Bank behauptet, die Haftung des Minderjährigen für dieses Darlehen sei auf die Pfandliegenschaft beschränkt gewesen (eine entsprechende Feststellung findet sich im nunmehr (!) vorgelegten Urteil des OGH vom 28. März 1995, Zl. 5 Ob 504/94). Ein derartiger Sachverhalt wird aber bezüglich der Forderung der Y-Bank nicht behauptet, sodass jedenfalls der Anspruch des Beschwerdeführers aus dem Grunde des § 1358 ABGB zum Tragen käme. Auf einen solchen Anspruch hat der Beschwerdeführer allerdings in Punkt X. der Vereinbarung vom 1. März 1996 verzichtet; ein solcher Verzicht ist, wie oben angeführt, beim Wert der Gegenleistung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, warum es bei den im § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG genannten "Belastungen" eine Rolle

spielen soll, ob der Erwerber diesbezüglich Haftungserklärungen abgegeben hat. Entscheidend ist allein, dass der Erwerber durch die Erfüllung (vorher oder nachher) die Liegenschaft letztlich in diesem Umfang unbelastet erwirbt. Daher ist es auch ohne Belang, ob der Beschwerdeführer, wenn überhaupt, für jemanden anderen als den minderjährigen Verkäufer gebürgt haben soll.

Soweit die belangte Behörde den Betrag von S 2,500.000,-- in die Bemessungsgrundlage einbezogen hat, liegt eine Verletzung von Rechten des Beschwerdeführers somit nicht vor.

Anders ist jedoch der Sachverhalt hinsichtlich der vom Beschwerdeführer gegenüber der X-Bank erfüllten Forderungen zu beurteilen: Keine dieser Forderungen bildete eine grundbücherlich sichergestellte "Belastung" der Liegenschaft (die oben genannte intabulierte Forderung der X-Bank hat, wie sich aus den dazu angegebenen Geschäftszahlen der Gerichte ergibt, mit der Kostenforderung, die der Beschwerdeführer laut Schreiben vom 18. Dezember 1995 erfüllt hat, offenkundig nichts zu tun).

Da bezüglich der der X-Bank geleisteten Beträge eine Unterordnung unter den Tatbestand des § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG keinesfalls in Betracht kommt, erhebt sich die Frage, ob es sich dabei um eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 oder um eine zusätzliche Leistung im Sinne des § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG handelt.

Übernommene Leistungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG sind Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es aufgrund des Gesetzes, sei es aufgrund der vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, jedenfalls aber nur solche Leistungen, die der Käufer für den Verkäufer oder zu dessen Gunsten erbringt und die sich im Vermögen des Verkäufers auswirken, es also unmittelbar oder mittelbar vermehren (siehe die Nachweise bei Fellner, Gebühren- und Verkehrsteuern II/3, Rz 65 f zu § 5 GrEStG). Weiters wird gefordert, dass die Erbringung dieser sonstigen Leistungen in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (Fellner, aaO, Rz 64).

Zu einer Intabulierung der Darlehensforderung der X-Bank gegen den minderjährigen Verkäufer ist es offenbar nie gekommen; wenn seine Haftung auf die Pfandliegenschaft beschränkt war, wie nunmehr behauptet wird, ist durch die Erfüllung dieser Verpflichtungen von Seiten des Beschwerdeführers keine Auswirkung auf das Vermögen des minderjährigen Verkäufers eingetreten. Der Verzicht in Punkt X. des Vertrages war für den minderjährigen Verkäufer bedeutungslos, wenn ihn nur eine Sachhaftung getroffen hat, der Beschwerdeführer also einen Anspruch aus § 1358 ABGB ihm gegenüber nicht geltend machen konnte (nach den Feststellungen im genannten OGH-Urteil wurde die entsprechende Urkunde nicht nur von der X-Bank und dem Minderjährigen mit seiner Vertretung, sondern auch vom Beschwerdeführer unterfertigt).

Unabhängig von diesem erstmals in der Beschwerde behaupteten Sachverhalt ist der unmittelbare wirtschaftliche Zusammenhang des gegenständlichen Grundstückserwerbes mit der erfolgten Tilgung aufgrund klagsweiser Inanspruchnahme des Beschwerdeführers im Jahre 1991 zu verneinen. Zu dieser Inanspruchnahme kam es, wie dem schon im Verwaltungsverfahren vorgelegten erstinstanzlichen Urteil zu entnehmen war, aufgrund einer Garantierklärung des Beschwerdeführers vom 26. April 1990. Für die Annahme, dass diese Garantierklärung mit der Absicht abgegeben worden wäre, später das Grundstück zu erwerben, fehlt aber jeglicher Anhaltspunkt. Vielmehr war, was sich aus dem genannten Urteil ohne weiteres entnehmen lässt, die Veruntreuung des Kaufpreises durch den Treuhänder bestimmend für den weiteren Handlungsverlauf.

Aber auch für eine zusätzliche Leistung im Sinne des § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG wird ein rechtlicher Zusammenhang zwischen ihr und dem Grundstückserwerb gefordert (Fellner, aaO, Rz 150 zu § 5 GrEStG). Abgesehen davon, dass unter diesen Tatbestand vor allem nachträgliche Leistungen subsumiert werden, kann die Erfüllung der den Beschwerdeführer selbst treffenden Verpflichtung, die von ihm klageweise gefordert wurde, nicht als eine für den Erwerb des Grundstückes versprochene Leistung gesehen werden. Die von der belangten Behörde herangezogene Schad- und Klagoshaltung in Punkt IX der Vereinbarung vom 1. März 1996 bezog sich ausdrücklich nur auf die "anhängigen" Rechtsstreitigkeiten; mit der X-Bank war aber kein Rechtsstreit mehr anhängig.

Auch der oben geschilderte weite Gegenleistungsbegriff des § 5 GrEStG lässt somit eine Berücksichtigung der Leistungen des Beschwerdeführers gegenüber der X-Bank nicht zu. Da die belangte Behörde dies verkannte, belastete sie ihren Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, sodass er gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 9. August 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1998160319.X00

**Im RIS seit**

15.01.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

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