jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/9/1 98/16/0232

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.09.1999

Index

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §696;
BAO §119 Abs1;
GrEStG 1987 §2 Abs3;
GrEStG 1987 §3 Abs1 Z5;
GrEStG 1987 §3 Abs2;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;
ROG Tir 1994 §86 Abs1;
ROG Tir 1994 §86 Abs2;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):98/16/0234 98/16/0233

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerden 1.) des FM, 2.) des FM und 3.) des JW, alle in T, alle vertreten durch Dr. Manfred Opperer, Rechtsanwalt in Telfs, Eduard Wallnöfer Platz 1, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Tirol 1.) vom 15. Juli 1998, Zl. RV 24/1-T6/98, 2.) vom 20. Juli 1998, Zl. RV 25/1-T6/98, und

3.) vom 20. Juli 1998, Zl. RV 26/1-T6/98, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 24. Mai/26. Mai/31. Mai und 15. Juni 1994 bzw. 19. April 1995

schlossen die drei Beschwerdeführer mit der Marktgemeinde Telfs

(= Beschwerdeführerin zu 98/16/0231), Alfons Parth

(= Beschwerdeführer zu 98/16/0230), Barbara Meil

(= Beschwerdeführerin zu 98/16/0229) und Sibylle Gspan

(= Beschwerdeführerin zu 98/16/0238) eine als "Realteilungsvertrag"

bezeichnete Vereinbarung mit - auszugsweise - folgendem Inhalt:

"I.

Die nachstehend angeführten Vertragsparteien sind Eigentümer nachstehender Liegenschaften bzw. Grundstücke, vorkommend im GB 81310 Telfs:

1) Die Marktgemeinde Telfs ist bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 425 u.a. bestehend aus Gst 3596; sowie außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 24, u.a. bestehend aus Gst 645/28 im Ausmaß von 630 m2.

2) Ing. Friedrich Mayr ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 2272 bestehend aus Gst 616/2 im Ausmaß von 1.600 m2;

bücherliche Rechte und Lasten sind mit dieser Liegenschaft nicht verbunden.

3) Josef Waldhart ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 182, bestehend aus Gst 616/1 im Ausmaß von 1.524 m2 und Gst 617 im Ausmaß von 1.854 m2;

bücherliche Rechte und Lasten sind mit dieser Liegenschaft nicht verbunden.

4) Alfons Parth ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 1208, bestehend aus Gst 618 im Ausmaß von 2.230 m2;

bücherliche Rechte und Lasten sind mit dieser Liegenschaft nicht verbunden.

5) Barbara Meil und Sibylle Gspan geb. Meil sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 995 bestehend aus Gst 615 im Ausmaß von 2.231 m2;

bücherliche Rechte und Lasten sind mit dieser Liegenschaft nicht verbunden.

6) Franz Markt ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 1274 u.a. bestehend aus Gst 619 im Ausmaß von 2.294 m2;

bücherliche Rechte und Lasten sind mit dieser Liegenschaft nicht verbunden, die Rangordnung der Veräußerung hinsichtlich des Gst 619 ist angemerkt.

II.

Gemäß Teilungsplan des Dipl.Ing. Franz-Josef Florian vom 8.7.1993, GZ 2121/92, werden im GB 81310 Telfs

1)

das Gst 616/2 (Teilstück 1) aus EZ 2272

2)

das Gst 616/1 (Teilstück 2) und das Gst 617 (Teilstück 3) aus EZ 182

3)

das Gst 618 (Teilstück 4) aus EZ 1208

4)

das Gst 615 (Teilstück 5) aus EZ 995

5)

das Gst 3596 (Teilstück 6) aus EZ 425

mit Gst 618 in EZ 1274 vereinigt, dieses Grundstück weist nach diesem ersten Teilungsvorgang ein Ausmaß von 11.733 m2 auf.

In weiterer Folge wird in EZ 1274 das Gst 619 geteilt in die Gste

619/1 im Ausmaß von 637 m2

619/2 (Teilstück 8) im Ausmaß von 2.871 m2

619/3 (Teilstück 9) im Ausmaß von 631 m2

619/4 (Teilstück 10) im Ausmaß von 615 m2

619/5 (Teilstück 11) im Ausmaß von 652 m2

619/6 (Teilstück 12) im Ausmaß von 690 m2

619/7 (Teilstück 14) im Ausmaß von 658 m2

619/8 (Teilstück 16) im Ausmaß von 656 m2

619/9 (Teilstück 18) im Ausmaß von 650 m2

619/11 (Teilstück 22) im Ausmaß von 628 m2

619/12 (Teilstück 23) im Ausmaß von 1.268 m2

619/10 (Teilstück 24) im Ausmaß von 1.739 m2

von Gst 619 wird das Teilstück 21 im Ausmaß von 38 m2

abgetrennt und mit Gst 645/28 in EZ 24 vereinigt;

von Gst 645/28 in EZ 24 wird

das Teilstück 13 von 7 m2 abgetrennt und mit Gst 619/6 vereinigt,

das Teilstück 15 von 5 m2 abgetrennt und mit Gst 619/7 vereinigt,

das Teilstück 17 von 3 m2 abgetrennt und mit Gst 619/8 vereinigt,

das Teilstück 19 von 3 m2 abgetrennt und mit Gst 619/9 vereinigt,

das Teilstück 20 von 0 m2 abgetrennt und mit Gst 619/1 vereinigt.

III.

Es tauschen und übergeben hiemit bzw. übernehmen hiemit

1) Ing. Friedrich Mayr das Gst 616/2 von 1.600 m2

2) Josef Waldhart das Gst 616/1 von 1.524 m2

und

3) Alfons Parth das Gst 618 von 2.230 m2

4) Barbara Meil und

Sybille Gspan geb. Meil das Gst 615 von 2.231 m2

an Franz Markt zwecks Vereinigung mit dessen Gst 619 in EZ 1274;

in weiterer Folge übergibt Franz Markt

das Gst 619/2 (Teilstück 8) an Josef Waldhart,

die Gste 619/3 (Teilstück 9), 619/4 (Teilstück 10) und 619/5 (Teilstück 11) an Barbara Meil und Sibylle Gspan geb. Meil,
die Gste 619/6 (Teilstück 12) und 619/7 (Teilstück 14) an Ing. Friedrich Mayr,

die Gste 619/11 (Teilstück 22) und 619/12 (Teilstück 23) an Alfons Parth,

das Gst 619/10 (Teilstück 24) an die Marktgemeinde Telfs als Verwalterin des öffentlichen Gutes.

Die Marktgemeinde Telfs überträgt vom Gst 645/28

das Teilstück 13 von 7 m2 an Ing. Friedrich Mayr zur Vereinigung mit Gst 619/6,

das Teilstück 15 von 5 m2 an Ing. Friedrich Mayr zur Vereinigung mit Gst 619/7,

das Teilstück 17 von 3 m2 an Franz Markt zur Vereinigung mit Gst 619/8,

das Teilstück 19 von 3 m2 an Franz Markt zur Vereinigung mit Gst 612/9

und das Teilstück 20 von 0 m2 an Franz Markt zur Vereinigung mit Gst 619/1;

Franz Markt seinerseits übertragt das Teilstück 21 von 38 m2 an die Marktgemeinde Telfs zwecks Vereinigung mit Gst 645/28.

Nach Durchführung all dieser Vereinigungen und Teilungen ergeben sich nachstehende Grundstücke mit nachstehenden Ausmaßen:

Gst 619/1 von. 637 m2 (Markt Franz)

Gst 619/2 von 2.871 m2 (Waldhart Josef)

Gst 619/3 von 631 m2 (Meil Barbara und Sibylle Gspan)

Gst 619/4 von 615 m2 (Meil Barbara und Sibylle Gspan)

Gst 619/5 von 652 m2 (Meil Barbara und Sibylle Gspan)

Gst 619/6 von 697 m2 (Ing. Mayr Friedrich)

Gst 619/7 von 663 m2 (Ing. Mayr Friedrich)

Gst 619/8 von 659 m2 (Markt Franz)

Gst 619/9 von 653 m2 (Markt Franz)

Gst 619/11 von 628 m2 (Parth Alfons)

Gst 619/12 von 1.268 m2 (Parth Alfons)

Gst 619/10 von 1.739 m2 (Gemeinde - öffentliches Gut)

Gst 619/10 von 650 m2 (Gemeinde - öffentliches Gut)

IV.

Es handelt sich im gegenständlichen Fall um ein von der Marktgemeinde Telfs eingeleitetes Baulandumlegungsverfahren, sodass jeder Vertragsteil für die von ihm eingebrachten Grundstücke aliquote Flächen zurückerhält, sodass eine Tauschaufgabe von keinem der Vertragsteile wechselseitig zu entrichten ist.

..."

In der daraufhin abgegebenen Abgabenerklärung vom 21. April 1995 wurde Grunderwerbsteuerbefreiung "wegen § 3 Abs. 1 Z. 5 und § 3 Abs. 2 (Baulandumlegung, Realteilung)" begehrt.

Mit Ergänzungsersuchen vom 4. Juli 1995 forderte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck (im Folgenden kurz: Finanzamt) die Beschwerdeführer u.a. zur Vorlage des Umlegungsbescheides auf. Dieser Bescheid wurde in der Folge nicht vorgelegt.

Mit Bescheiden, je vom 6. August 1997 setzte daraufhin das Finanzamt Grunderwerbsteuer fest, wobei als Bemessungsgrundlage (Gegenleistung) jeweils die Tauschleistungen herangezogen wurden und die Anwendung der angestrebten Befreiungsbestimmung mit dem Hinweis verneint wurde, es sei keine behördliche Maßnahme erfolgt.

Dagegen beriefen die Beschwerdeführer, wobei der Erst- und der Drittbeschwerdeführer in der Sache selbst nur mehr die Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 1 Z. 5 GrEStG 1987 begehrten, der Zweitbeschwerdeführer (abgesehen von seinem Argument, es läge ein von der Grunderwerbsteuer befreites Baulandumlegungsverfahren vor) hingegen auch die Bemessungsgrundlage rügte und dazu vorbrachte, der Einheitswert seiner Liegenschaft betrage nur S 432.000,--.

Gegen die daraufhin ergangenen, abweislichen Berufungsvorentscheidungen des Finanzamtes stellten die Beschwerdeführer ohne weiteres Sachvorbringen rechtzeitig einen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde forderte die Beschwerdeführer mit Note vom 28. April 1998 auf, "zweckdienliche Unterlagen" dafür vorzulegen, dass ein Baulandumlegungsverfahren stattgefunden habe. Daraufhin legte der Rechtsfreund der

Beschwerdeführer Auszüge aus Gemeinderatsprotokollen vom 18. Juni 1993 und 30. Juni 1995 vor und vertrat die Auffassung, daraus ergebe sich, dass ein Umlegungsvertrag gemäß § 86 TROG geschlossen worden sei.

Mit Note vom 15. Juni 1998 forderte die belangte Behörde die Beschwerdeführer auf, den zur Rechtswirksamkeit des behaupteten Umlegungsvertrages erforderlichen Genehmigungsbescheid vorzulegen. Dieser Aufforderung wurde trotz gewährter Fristverlängerung nicht entsprochen.

Daraufhin wies die belangte Behörde die Berufungen ab, wobei sie die Auffassung vertrat, die Steuerbefreiungstatbestände nach § 3 Abs. 1 Z. 5 bzw. § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 seien nicht erfüllt; die Bemessungsgrundlage erachtete die belangte Behörde als unbekämpft.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Verwaltungsgerichtshofbeschwerden, je wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihren Rechten auf "Unterbleiben einer rechtsirrigen Vorschreibung von Grunderwerbsteuer" verletzt.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstatteten Gegenschriften vor, in denen die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden begehrt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und darüber erwogen:

§ 3 GrEStG 1987 (Ausnahmen von der Besteuerung) lautet auszugsweise:

"(1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

...

5. bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstücks nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften,

...

(2) Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so 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."

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Gemäß § 84 (des auf den Beschwerdefall anzuwendenden) Tiroler ROG 1994 idF LGBl. Nr. 81/1993, endete ein mit Verordnung (gemäß § 76) eingeleitetes Verfahren durch Erlassung eines Umlegungsbescheides (§ 84 Abs. 1) und nach Eintritt seiner Rechtskraft durch Erlassung einer das Umlegungsverfahren abschließenden Verordnung (§ 84 Abs. 5). Gleich lautende Regelungen enthält jetzt § 84 TROG 1997.

§ 86 TROG 1994 hatte - auszugsweise - folgenden Wortlaut:

"Umlegungsverträge, Umlegungsübereinkommen

(1) Die Parteien des Umlegungsverfahrens können einen Vertrag über die Neuregelung der Grundstücksordnung abschließen (Umlegungsvertrag). Der Umlegungsvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Umlegungsbehörde. ...

...

(2) Ergibt sich im Zuge des Umlegungsverfahrens, dass sich die Parteien über die Neuregelung der Grundstücksordnung voraussichtlich gütlich einigen werden, so hat die Umlegungsbehörde auf den Abschluss eines Parteienübereinkommens darüber (Umlegungsübereinkommen) hinzuwirken. Ein Umlegungsübereinkommen, das alle Punkte nach § 84 Abs. 1 enthält und die Erreichung des Zweckes des Umlegungsverfahrens gewährleistet, ist von der Umlegungsbehörde in einer Verhandlungsschrift oder sonstigen Niederschrift zu beurkunden. Es wird rechtswirksam, wenn die Umlegungsbehörde feststellt, dass das Umlegungsübereinkommen die Erreichung des Zweckes des Umlegungsverfahrens gewährleistet. Die Umlegungsbehörde darf diese Feststellung nur treffen, wenn das Umlegungsübereinkommen nach Abs. 4 zulässig ist.

..."

Eine gleiche Regelung findet sich jetzt in § 86 Abs. 1 und Abs. 2 TROG 1997.

Nach ständiger hg. Judikatur liegt das Wesen einer behördlichen Maßnahmen (iS des § 3 Abs. 1 Z. 5 GrEStG) darin, dass derjenige, den die Maßnahme betrifft, keine Möglichkeit hat, ihr auszuweichen. Eine behördliche Maßnahme ist so geartet, dass man sich ihr nicht entziehen kann. Eine freiwillig geschlossene Vereinbarung ist keine Maßnahme iS des § 3 Abs. 1 Z. 5 GrEStG 1987 (vgl. dazu insbesondere die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, 3. Teil, GrunderwerbsteuerG 1987, Rz 64 Abs. 2 bis 4 zu § 3 GrEStG, referierte hg. Judikatur, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird).

Da im vorliegenden Fall nicht einmal in den Beschwerden das Vorliegen eines Umlegungsbescheides iS des § 84 Abs. 1 TROG 1994 behauptet wird, kämen als behördliche Maßnahmen nur ein behördlich genehmigter Umlegungsvertrag bzw. ein behördlich genehmigtes Umlegungsübereinkommen gemäß § 86 Abs. 1 oder Abs. 2 leg. cit. in Frage.

Verträge, die zu ihrer Rechtswirksamkeit einer behördlichen Genehmigung bedürfen, stehen nach herrschender Auffassung (vgl. dazu insbesondere Steiner, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre, JBl. 1996, 413 ff., mit zahlreichen Literaturnachweisen in FN 5) und neuer Judikatur (vgl. dazu die zahlreichen Nachweise bei Steiner, aaO, 414, FN 7) unter einer Suspensivbedingung und entfalten lediglich Vorwirkungen in Gestalt von Anwartschaftsrechten. Da die Beschwerdeführer trotz behördlicher Aufforderung die gemäß § 86 Abs. 1 bzw. Abs. 2 TROG 1994 für die Rechtswirksamkeit des behaupteten Umlegungsvertrages erforderliche Genehmigung der Umlegungsbehörde nicht vorlegten und insoferne ihre betreffend die Erwirkung abgabenrechtlicher Begünstigungen erhöhte Mitwirkungspflicht verletzt haben (vgl. dazu z.B. Stoll, BAO-Kommentar II, 1715 Abs. 3 und die dort zitierte hg. Rechtsprechung), muss das Vorliegen eines rechtswirksamen Umlegungsvertrages bzw. -übereinkommens gemäß § 86 Abs. 1 oder Abs. 2 TROG 1994 verneint werden.

Insoweit die Beschwerdeführer erstmals in den Beschwerden rein abstrakt behaupten, ein Baulandumlegungsverfahren könne auch nach den Bestimmungen der §§ 12 ff. TBO erfolgen, fehlt es dazu an jeglichem, im Verwaltungsverfahren erstatteten konkreten Sachvorbringen. Die Beschwerdeführer haben insbesondere im Verwaltungsverfahren nichts dahin vorgebracht, dass ein (gemäß § 12 Abs. 1 TBO) erforderlicher Bewilligungsbescheid der Behörde für eine der in §§ 12 ff. TBO geregelten Maßnahmen zur Gestaltung von Bauland vorläge. Auch der Hinweis auf die in § 12 ff. TBO enthaltenen Regelungen vermag den Beschwerden daher von vornherein nicht zum Erfolg zu verhelfen, weshalb eine nähere Untersuchung der Frage, ob und allenfalls inwieweit Maßnahmen iS der §§ 12 ff. TBO überhaupt den Tatbestand gemäß § 3 Abs. 1 Z. 5 GrEStG 1987 erfüllen können, unterbleiben kann.

Insoweit die Beschwerden eine Anwendung der § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 anstreben, ist darauf zu verweisen, dass nach ständiger hg. Judikatur diese Begünstigung nur für solche Fälle in Betracht kommt, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehrere Miteigentümer der Fläche nach geteilt wird (vgl. dazu die bei Fellner, aaO, Rz 63 Abs. 2 zu § 3 GrEStG 1987, referierte hg. Judikatur), was auf Grund des eingangs im Detail dargestellten "Realteilungsvertrages" zu verneinen ist.

Was schließlich die Ausführungen der Beschwerden zur Bemessungsgrundlage betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich des Erst- und des Drittbeschwerdeführers Sache des Berufungsverfahrens nur die Frage der Anwendung der von den Beschwerdeführern behaupteten Befreiungstatbestände, nicht aber die Höhe der Bemessungsgrundlage war. Betreffend den Fall des Zweitbeschwerdeführers ging es im Berufungsverfahren (abgesehen von der Anwendung der begehrten Befreiungsbestimmung) nur um den (mit Rücksicht auf den erfolgten Tauschvorgang im Ergebnis unzutreffenden) Einwand, es wäre der Einheitswert anzuwenden. Mit Rücksicht darauf, stellen die jetzt erstmals in den Beschwerden aufgestellten Behauptungen, die Gegenleistungen seien wertmäßig unrichtig ermittelt worden, eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige und damit unbeachtliche Neuerung dar, wozu noch kommt, dass die Frage der richtigen Ermittlung der Gegenleistung vom Beschwerdepunkt gar nicht erfasst ist. Der Umstand, dass die belangte Behörde in dem den Zweitbeschwerdeführer betreffenden Bescheid ebenfalls die Meinung vertrat, die Frage der Bemessungsgrundlage wäre unbekämpft, vermag den angefochtenen Bescheid nicht mit einem relevanten Begründungsmangel zu belasten, weil - wie oben schon erwähnt - die Anwendung des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage mit Rücksicht auf die vorliegende Tauschtransaktion nicht in Frage gekommen wäre.

Aus all dem folgt, dass den angefochtenen Bescheiden die behauptete Rechtswidrigkeit nicht anhaftet, weshalb die Beschwerden gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen waren.

Mit Rücksicht auf die durch die angeführten Belegstellen klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 1. September 1999

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Auflagen und Bedingungen VwRallg6/4

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1998160232.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

19.04.2009

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at