

TE Bwvg Erkenntnis 2018/12/18 I411 2188451-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.2018

Entscheidungsdatum

18.12.2018

Norm

BewG 1955 §15 Abs1

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §26

GGG Art.1 §32 TP9b Z1

VwGVG §28 Abs2

Spruch

I411 2188451-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Robert POLLANZ als Einzelrichter über die Beschwerde der XXXX vertreten durch Weh Rechtsanwalt GmbH, Rechtsanwalt in 6900 Bregenz, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes XXXX, zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Mit dem am 21.03.2017 beim BG XXXX eingelangten Grundbuchgesuch beehrte die Beschwerdeführerin die Einverleibung der Verlängerung des Baurechtes bis 31.12.2053 in KG XXXX. Der Antrag auf Einverleibung wurde mit Beschluss des BG Bregenz vom 22.03.2017 teilweise bewilligt und am selben Tag im Grundbuch vollzogen.

2. Die Pauschalgebühren für die Eintragung gemäß TP 9b Z 1 GGG von EUR 14.027,00 wurden laut Antrag mittels Selbstberechnung direkt an das Finanzamt, mit der Vorgangsnummer 102361342016_001001, abgeführt; die Anmeldung Finanz war zum Zeitpunkt der Antragstellung noch offen.

3. Bei der Prüfung der abgeführten Gerichtsgebühr nach TP 9b GGG schrieb der hierzu befugte Kostenbeamte des BG XXXX der Beschwerdeführerin gemäß TP 9b Z 1 GGG eine weitere Gebühr von EUR 7.013,00 vor; dieser Betrag wurde nachweislich am 14.05.2017 mittels Überweisung entrichtet.

4. Am 31.05.2017 kontrollierte die Kostenbeamtin des BG XXXX, ob die Rückmeldung des Finanzamtes, womit der Eingang des durch Selbstberechnung abgeführten Betrages bestätigt wird, zwischenzeitlich eingelangt ist. Mangels Rückmeldung des Finanzamtes und des rechtsfreundlichen Vertreters der Beschwerdeführerin erließ die Kostenbeamtin am 02.08.2017 einen Zahlungsauftrag, mit welchem sie die nach TP 9b GGG zu entrichtende restliche Pauschalgebühr laut Selbstberechnung von EUR 14.027,00 sowie eine Einhebungsgebühr nach § 6a Abs 1 GEG von EUR 8,00, somit einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 14.035,00, zur Zahlung vorschrieb.

5. Gegen diesen Zahlungsauftrag richtet sich die fristgerecht eingebrachte Vorstellung der Beschwerdeführerin vom 09.08.2017, in der sie zusammengefasst vorbrachte, dass eine telefonische Abklärung mit dem BG XXXX ergeben habe, dass nach der Rechtsansicht der Revision ein Baurecht mit dem 18-fachen Jahreswert zu bemessen sei; dies berechne sich nach dem monatlichen Baurechtszins von EUR 8.855,00. Gemäß § 56 Bewertungsgesetz sei bei einer Dauer von unter 50 Jahren die restliche Dauer anteilmäßig zu berücksichtigen, weshalb im vorliegenden Fall bei einer Verlängerung von 30 Jahren 60 % für die Bemessung heranzuziehen seien. Nach Mitteilung des Finanzamtes XXXX vom 28.06.2017 betrage der Bodenwert EUR 3,60. Die Grundfläche der Baurechtsliegenschaft betrage 15.755 m², der Grundwert betrage laut Berechnung des Finanzministeriums EUR 680.616,00. Davon 60% seien EUR 408.369,60 und sei dies die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr.

6. Mit gegenständlichen Bescheid vom XXXX, dem rechtsfreundlichen Vertreter der Beschwerdeführerin zugestellt am 24.01.2018, verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichtes XXXX, entstandene Pauschalgebühr gemäß TP 9b Z 1 GGG von EUR 10.788,00 und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG von EUR 8,00, gesamt EUR 10.796,00, auf das Konto des Bezirksgerichtes Bregenz, BIC: BUNDATWW, IBAN: XXXX, Verwendungszweck TZ XXXX, einzuzahlen.

7. Gegen diesen Bescheid richtet sich die fristgerechte Beschwerde vom 21.02.2018, mit welcher der Bescheid in vollem Umfang angefochten wird. Die Beschwerdeführerin beantragt, über die vorliegende Beschwerde eine mündliche Verhandlung durchzuführen, das angeregte Vorabentscheidungs- oder Gesetzesprüfungsverfahren einzuleiten und sodann der Beschwerde Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben und das Verfahren einzustellen. Zusammengefasst brachte die Beschwerdeführerin vor, dass es europarechtswidrig sei, die Gebühr unabhängig von der Komplexität eines Falles mit fixen 1,1% des Bemessungswertes zu bemessen; es werde daher die Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens beim Europäischen Gerichtshof angeregt. Weiters wurde ein fehlendes Ermittlungsverfahren und Parteiengehör bemängelt sowie eine rechtswidrige Berechnung nach § 26 Abs 3 Z 2 GGG; so sei § 26 Abs 3 Z 2 GGG nicht für die Berechnung des Wertes eines Baurechtes anzuwenden. Außerdem machte die Beschwerdeführerin verfassungswidrige Ungleichbehandlung in Bezug auf die Bestimmung des zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes geltend, wonach dieser Teil des Gesetzes nicht für Gerichtsgebühren zur Anwendung gelangen solle; in diesem Zusammenhang wird eine Anfechtung beim VfGH wegen Verfassungswidrigkeit angeregt. Schließlich macht die Beschwerdeführerin auch geltend, dass die Verlängerung des gegenständlichen Baurechtes gebührenfrei und die Vorschreibung weiterer Gebühren rechtswidrig sei.

8. Mit Schriftsatz vom 05.03.2018, beim Bundesverwaltungsgericht eingelangt am 09.03.2018, legte die belangte Behörde den Verwaltungsakt samt der Beschwerde dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Der unter Punkt I. dargestellte Verfahrensgang wird zum maßgeblichen Sachverhalt erhoben und ergänzend festgestellt:

Die Beschwerdeführerin ist Bauberechtigte der Liegenschaft EZ XXXX. Zwischen dem Liegenschaftseigentümer und der Beschwerdeführerin wurde am 22.07.2016 ein Vertrag über die Verlängerung des Baurechtes bis zum 31.12.2053 abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 07.09.2017 an das Bundesministerium für Justiz berechnete die Revisorin des Landesgerichtes XXXX die Bemessungsgrundlage neu wie folgt:

"Laut dem Antrag über die Verlängerung des Baurechtes, unter Punkt IV Sonstiges zu Punkt 1 wird der Bauzins ab 1.1.2024 wertgesichert um EUR 200,00 erhöht, was zu einem monatlichen Bauzins von EUR 9.055,00 führt." Dieser Betrag wurde sodann "x 12 multipliziert, was zu einem jährlichen Bauzins in der Höhe von EUR 108.660,00 führt."

Der jährliche Bauzins wurde dann "x 18 genommen = EUR 1.955,880,00."

Dieser Betrag wurde "nach beiliegender Berechnungsmethode abgezinst und [ist man] so auf eine Bemessungsgrundlage von EUR 1.618277,07 gekommen, dies würde zu Pauschalgebühren nach TP 9 GGG von gesamt EUR 17.801,00 führen, davon sind EUR 7.013,00 bereits entrichtet und es wären gesamt EUR 10.788,00 einzuheben."

Mit Antwortschreiben des Bundesministeriums für Justiz vom 12.09.2017 wurde mitgeteilt, dass gegen die Vorgehensweise der Revisorin (die Heranziehung der kapitalisierten und abgezinsten Bauzinse in Höhe von EUR 1.618.277,06 als wiederkehrende Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 Z 2 GGG) und die sich daraus ergebenden Nachforderungen von weitem EUR 10.788,00 keine Einwände bestehen.

2. Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem Verwaltungsakt und stehen unstrittig fest.

Dass die Beschwerdeführerin Bauberechtigte der Liegenschaft EZ XXXX, ist, ergibt sich aus dem am 22.07.2016 mit dem Liegenschaftseigentümer abgeschlossenen Vertrag über die Verlängerung des Baurechts.

Dass die Beschwerdeführerin bereits eine Teilzahlung in Höhe von EUR 7.013,00 geleistet hat, ergibt sich aus der Überweisungsbestätigung vom 24.05.2017 und ist ebenso unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A) Abweisung der Beschwerde

Gemäß § 26 Abs 1 GGG ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts die Eintragungsgebühr - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung; sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts - vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Nach Abs 2 hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts (Abs 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Wertes notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Gemäß Abs 3 ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

"1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,

[...]"

Gemäß § 1 Abs 1 BewG 1955 gelten die Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2 bis 17 BewG), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, auch für Gerichtsgebühren als bundesrechtlich geregelte Abgaben. Die Bestimmungen des zweiten Teiles (§§ 18 bis 79 BewG) gelten hingegen für die Vermögensteuer und für die Stempel- und Rechtsgebühren. Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes (§ 56 Abs 2 und 3 BewG) kann daher nicht auf die Gerichtsgebührenvorschrift umgelegt werden.

§ 26a Abs 1 GGG bezieht sich zwar auf den Einheitswert, dessen Bewertung und Feststellung im zweiten Teil des BewG geregelt wird und ungeachtet dessen als nach diesen Bestimmungen festgestellter Wert unter anderem auch für die Bemessung der Eintragungsgebühr nach § 26a Abs 1 GGG maßgeblich ist. Es kann jedoch nicht, wie von der Beschwerdeführerin angeführt, von der gebührenvorschreibenden Behörde für die Bestimmung der Bemessungsgrundlage zur Einhebung der TP 9b GGG der Wert nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes herangezogen werden.

Auch bei Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung der Verlängerung eines Baurechts ist gemäß § 26 Abs 3 GGG an den Wert der Gegenleistung anzuknüpfen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Dies wird im vorliegenden Fall nicht behauptet. Der Bauzins kann daher als wiederkehrende Geldleistung zur Berechnung der Gegenleistung nach § 26 Abs 3 Z 2 GGG herangezogen werden; er ist dabei entsprechend abzuzinsen. Zur Plausibilität des Abzinsungsfaktors kann als Untergrenze § 15 Abs 1 BewG herangezogen werden, nach dem (als Obergrenze) von einem Zinssatz von 5,5% auszugehen ist und der Gesamtwert das 18-fache des Jahreswertes nicht übersteigen darf. Diesem Überprüfungs-kriterium wird in diesem Fall entsprochen, da der abgezinsten Kapitalwert von EUR 1.618,277,06 nicht den 18-fachen Wert des Jahreswertes von EUR 1.955.880,00 übersteigt.

Auf Basis dieser Bemessungsgrundlage war daher die Pauschalgebühr gemäß TP 9b Z 1 GGG wie folgt zu berechnen:

1,1% auf Basis der Bemessungsgrundlage von EUR 1.618,277,06, das sind EUR 17.802,00 abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von EUR 7.013,00. Somit verbleibt ein vorzuschreibender Restbetrag von EUR 10.788,00.

Gemäß § 6a Abs 1 GEG ist, sofern die Eintragungsgebühr nicht sogleich entrichtet wird oder die Einziehung erfolglos geblieben ist, diese durch Bescheid zu bestimmen (Zahlungsauftrag). Der Zahlungsauftrag hat eine Aufstellung der geschuldeten Beträge und die Aufforderung zu enthalten, den Betrag binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu zahlen. Gleichzeitig ist dem Zahlungspflichtigen eine Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00 vorzuschreiben.

Da die Pauschalgebühr nicht zur Gänze sogleich entrichtet wurde, war diese durch Bescheid vom 02.08.2017 zu bestimmen und dem Beschwerdeführer daher auch die Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00 vorzuschreiben. Es war dem Beschwerdeführer somit ein Gesamtbetrag in Höhe von EUR 10.796,00 zur Zahlung vorzuschreiben.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 1 und 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtsache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 6 Abs 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich (vgl. dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. Zu einer Lösung von Rechtsfragen ist eine mündliche Verhandlung nicht geboten.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Das Bundesverwaltungsgericht kann sich bei allen erheblichen Rechtsfragen auf eine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf eine ohnehin klare Rechtslage stützen.

Schlagworte

Baurecht, Bauzins, Bemessungsgrundlage, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Pauschalgebührenauflegung, Zahlungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2018:I411.2188451.1.00

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2019

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at