jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/30 99/16/0111

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.04.1999

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §1041;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1;
GrEStG 1987 §2 Abs1;
GrEStG 1987 §4 Abs3;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;
VwRallg;
WEG 1975 §12 Abs1;
WEG 1975 §7 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 99/16/0112

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Repa, über die Beschwerden 1) der I und 2) des Dr. J, beide in G, beide vertreten durch Kaan,

Cronenberg & Partner, Rechtsanwälte in Graz, Kalchberggasse 1, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 8. Februar 1999, Zlen. 1) RV 165/1-6 (5)/89 und 2) RV 166/1-6(5)/89, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus den Beschwerdeschriften und den ihnen beigelegten Ausfertigungen der angefochtenen Bescheide ergibt sich folgender Sachverhalt:

Die Beschwerdeführer haben sich (zusammen mit anderen) als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 57 KG 75454 Villach mit Wohnungseigentumsvertrag vom 21. September 1996 Wohnungseigentum dergestalt eingeräumt, dass u.a. die Erstbeschwerdeführerin einen Mindestanteil von 1320/8545 Anteilen verbunden mit der Wohneinheit 3 (Nutzfläche 142,33 m2) und der Zweitbeschwerdeführer einen Mindestanteil von 1348/8545 Anteilen verbunden mit der Wohneinheit 2 (Nutzfläche 112,30 m2) zugewiesen erhielt.

Mit einer als "Ergänzung zum Wohnungseigentumsvertrag vom 21. September 1996" bezeichneten Vereinbarung vom 19. April 1997 wurde (auszugsweise) folgende Vereinbarung getroffen:

"(1) Die Vertragsteile I und Dr. J sind nach Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages übereingekommen, die Zuordnung der Eigentumswohnungen neu zu regeln und vereinbaren diese beiden Vertragsteile I und J die Aufhebung des bestehenden Wohnungsübereinkommen hinsichtlich ihrer Mindestanteile, I betreffend die 1320/8545 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 und Dr. J betreffend die 1348/8545 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohneinheit 2.

(2) Die abgeänderte Regelung hinsichtlich der Zuordnung der beiden vorgenannten Wohneinheiten geschieht in der Weise, dass nun tatsächlich gemäß dem jetzigen Parteiwillen I die Wohneinheit 2 und Dr. J die Wohneinheit 3 übernimmt, woraus sich die Nutzwertzahlen 1348 für I und 1320 für J ergeben. ..."

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt schrieb den Beschwerdeführern für den Wohnungstausch ausgehend von einem Verkehrswert von je S 1,2 Mio Grunderwerbsteuer vor.

Dagegen beriefen die Beschwerdeführer mit der Begründung, die Ansicht des Finanzamtes sei "denkunmöglich", weil keine Anteile getauscht worden seien. Unter Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 30. November 1977, Zl. 60/77, Slg. N.F. 5196, wurde die ersatzlose Behebung der erstinstanzlichen Bescheide begehrt.

Gegen daraufhin ergangene abweisliche Berufungsvorentscheidungen wurden fristgerecht Anträge auf Entscheidung über die Berufungen durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Die belangte Behörde wies die Berufungen jeweils als unbegründet ab und vertrat die Auffassung, es seien die Objekte Mindestanteil 1348/8545, Wohneinheit 2 (112,30 m2) und Mindestanteil 1320/8545 Wohneinheit 3 (142,33 m2) getauscht worden, welcher Vorgang gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 steuerpflichtig sei. Gegenleistung sei jeweils die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Verwaltungsgerichtshofbeschwerden je wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Mangelhaftigkeit des Verfahrens. Die Beschwerdeführer erachten sich je in ihrem Recht darauf verletzt, dass Grunderwerbsteuer nicht vorgeschrieben werden darf, wenn keine Veräußerungen erfolgt sind.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer (soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen) ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, dass den Anspruch auf Übereignung begründet.

Zu diesen anderen Rechtsgeschäften gehört auch der Tauschvertrag (vgl. dazu z.B. die bei Fellner, Gebühren- und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuer G 1987 unter Rz 195 angeführte zahlreiche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Bei einem Austausch von zwei Grundstücken liegen zwei grunderwerbsteuerpflichtige Erwerbsvorgänge vor (Fellner, a. a.O. 90/4 K Abs. 4 und die dort zitierte hg. Judikatur).

Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft stellt sich als Veräußerung eines Grundstückes iS des § 2 Abs. 1 GrEStG 1987 dar (Fellner a.a.O. Rz 7 zu § 2 leg. cit.).

Bei einem Tausch von Anteilen an Grundstücken liegen also jeweils zwei der Grunderwerbsteuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. August 1996, Zl. 96/16/0133).

§ 4 Abs. 3 GrEStG bestimmt:

"(3) Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteils zu berechnen."

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

Das WEG 1975 bestimmt auszugsweise folgendes:

"§ 1. Begriff. (1) Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Zu den sonstigen Räumlichkeiten gehören besonders selbständige Geschäftsräume, selbständige in sich geschlossene Räume zur Einstellung von Kraftfahrzeugen sowie deutlich abgegrenzte Abstellflächen (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in einer Baulichkeit, die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und auf einer überwiegend nur diesem Zweck dienenden Liegenschaft errichtet ist.

...

§ 3. Mindestanteil. (1) Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwerts der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht. Die Nutzwerte sind von einem für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen zu berechnen; dessen Gutachten ist - abgesehen von den Fällen der Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (Abs. 2) - der Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde zu legen; bezieht sich die Nutzwertberechnung auch auf eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach § 1 Abs. 3 nicht bestehen kann (Substandardwohnung), so ist im Gutachten ausdrücklich darauf hinzuweisen.

...

§ 7. Verbindung mit dem Mindestanteil. (1) Das Wohnungseigentum ist mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden.

(2) Bücherliche Eintragungen auf dem Mindestanteil erstrecken sich auch dann auf das Wohnungseigentum, wenn sie dem Wohnungseigentum im Rang vorangehen.

(3) Im Fall der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils sind die durch das Wohnungseigentum bewirkten Beschränkungen vom Ersteher ohne Rücksicht auf den bücherlichen Rang und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

...

§ 12. Einverleibung des Wohnungseigentums. (1) Das Wohnungseigentum wird durch die Einverleibung in das Grundbuch erworben. Es ist im Eigentumsblatt auf dem Mindestanteil einzutragen; hierbei sind bei gemeinsamem Wohnungseigentum von Ehegatten ihre Anteile am Mindestanteil zu verbinden. Wird auf einer Liegenschaft erstmals ein Wohnungseigentum einverleibt, so ist in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts das Wort 'Wohnungseigentum' einzutragen.

..."

Auch vor dem Verwaltungsgerichtshof halten die Beschwerdeführer an ihrer Ansicht fest, es seien im vorliegenden Fall keine Anteile getauscht und daher keine Veräußerung vorgenommen worden.

Damit setzen sich die Beschwerdeführer aber zu den von ihnen in ihren Sachverhaltsdarstellungen nicht bekämpften Feststellungen des angefochtenen Bescheides in Widerspruch, wonach die Erstbeschwerdeführerin für die Hingabe der Wohneinheit 3 (1320/8545 Anteile mit einer Fläche von 142,33 m2) an den Zweitbeschwerdeführer die Wohneinheit 2 (1348/8545 Anteile mit einer Nutzfläche von 112,30 m2) des Zweitbeschwerdeführers erhielt was gemäß §§ 7 Abs. 1 und 12 Abs. 1 WEG auch einen grundbücherlichen Niederschlag finden muß. Weiters wird übersehen, dass der Tausch unter den Erwerbstatbestand des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 fällt, weil er neben dem dort genannten Kaufvertrag ein anderes Rechtsgeschäft darstellt, das den Anspruch auf Übereignung begründet und schließlich übersehen die Beschwerdeführer, dass das Grunderwerbsteuergesetz in den oben zitierten Bestimmungen der §§ 4 Abs. 3 und 5 Abs. 1 Z. 2 spezielle Bestimmungen über die Berechnung der Steuer bzw. die Gegenleistung gerade beim Tausch enthält.

Auf die grundbücherliche Durchführung kommt es betreffend die Begründung der Steuerpflicht durch einen Erwerbstatbestand nicht an (vgl. z.B. die bei Fellner, a.a.O. unter Rz 127 zu § 1 GrEStG referierte hg. Judikatur).

Schließlich ist auch aus dem von der Beschwerde zitierten hg. Erkenntnis vom 30. November 1997, Zl. 60/77, Slg. 5196/F, für den Standpunkt der Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, weil in diesem Erkenntnis keinesfalls die Steuerfreiheit für einen Grundstückstausch ausgesprochen wurde.

Was die von Fellner (a.a.O. Rz 195a Abs. 1 zu § 1 GrEStG 1987) wiedergegebene Meinung anlangt, der Tausch von Eigentumswohnungen innerhalb derselben Liegenschaft sei steuerfrei, wenn sich am Anteil durch den Vorgang nichts ändere, so ist darauf zu verweisen, dass diese Meinung in der hg. Judikatur noch nicht ausgesprochen wurde und dass abgesehen von der durch die §§ 7 Abs. 1 und 12 Abs. 1 WEG begründeten Eigenständigkeit der einzelnen Mindestanteile jedenfalls die Bestimmungen der §§ 4 Abs. 3 und 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG dagegen sprechen, die auch bei Gleichwertigkeit der Tauschobjekte die Berechnung einer Bemessungsgrundlage ermöglichen und eine Besteuerung bloß der Werterhöhung ausschließen (vgl. auch BFH 12. Oktober 1988, BStBl II 1989, 54).

Für die vorliegenden Fälle jedenfalls ergibt sich bereits aus dem Beschwerdeinhalt, dass die behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, zumal die behaupteten Verfahrensmängel in den Beschwerden gar nicht näher ausgeführt werden. Die Beschwerden waren daher gemäß § 35 Abs. 1 VwGG in nichtöffentlicher Sitzung ohne weiteres Verfahren als unbegründet abzuweisen.

Mit Rücksicht auf diese Entscheidung war auch ein gesonderter Abspruch durch den Berichter über den von der Erstbeschwerdeführerin erhobenen Antrag, ihrer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen entbehrlich (vgl. die bei Dolp,

Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3 532 letzter und 533 erster Absatz referierte hg. Judikatur).

Wien, am 30. April 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1999160111.X00

Im RIS seit

21.02.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at