

TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/30 97/16/0503

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.04.1999

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §1 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Repa, über die Beschwerde des F in K, vertreten durch Dr. Klaus Reisch und Dr. Anke Reisch, Rechtsanwälte in Kitzbühel, Franz-Reisch-Straße 11a, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 26. September 1997, ZI 60.812-6/96, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 20. Oktober 1994 erwarb der Beschwerdeführer von Christian Hofer die Grundstücke Nr 1975/23, 1975/24, 1977/2 und 1977/3 zu einem Kaufpreis von 6 Millionen S. Im § 6 der Urkunde über den Kaufvertrag wurden Vereinbarungen über die Erschließung der erworbenen Grundstücke getroffen. Nach lit c dieser Urkundenstelle sollte der Verkäufer auch die Erschließung der Kaufgrundstücke mit der erforderlichen Abwasserleitung besorgen. Gelingt ihm dies nicht, so übernehme die entsprechende Erschließung der Käufer, dieser könne aber den Kaufpreis in diesem Falle um S 1,000.000,-- vermindern.

Gegen den über diesen Erwerbsvorgang erlassenen Grunderwerbsteuerbescheid wurde Berufung erhoben, weil die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages verweigert worden sei. Der Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung vom 18. April 1995 stattgegeben.

In der Folge wurde dem zuständigen Finanzamt eine mit "Vertragsaufhebung" bezeichnete Urkunde vom 18. Juli 1995 vorgelegt, wonach der Kaufvertrag vom 20. Oktober 1994 einvernehmlich aufgehoben werde.

Im Zuge einer Vernehmung vor der Abgabenbehörde gab Christian Hofer am 12. August 1996 an, nach der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sei ein Darlehensvertrag abgeschlossen worden, wobei die Darlehenssumme durch spätere Grundverkäufe abgedeckt werden sollte. Christian Hofer habe aus den

Darlehensverträgen und einer Bankgarantie insgesamt S 10,200.000,-- erhalten. Von diesem Betrag seien durch Verkäufe an Dr. Topai, Dr. Wetz Müller, Albrecht Otto und Dr. Hillebrand S 6,168.660,-- abgedeckt worden. Ein Verkauf einer Parzelle sei noch offen; danach müsste die Darlehensschuld getilgt sein.

Am 14. August 1996 gaben der Beschwerdeführer und Claudia Hagsteiner vor der Abgabenbehörde an, nach der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sei die Verwertung des Grundstückes in kleinen Bauparzellen notwendig geworden. Christian Hofer habe den Kaufpreis bereits kassiert. Die einzelnen Verkäufe sollten den Preis von 6 Millionen S wieder hereinbringen. Der Betrag sei folgendermaßen aufzuteilen:

"a) Verkauf des nackten Grund und Bodens durch Hofer um 1.330,-- S/m².

b) Für Erschließung von Strom, Fäkalienkanal, Oberflächenwasser und Licht waren geringfügig unterschiedliche Beträge an (Beschwerdeführer) zu bezahlen, der auch für diese Kosten aufzukommen hat.

c) Zudem kassiert (Beschwerdeführer) von jedem Käufer eine Provision (Abrechnung laut Beilagen 1)."

Die Zahlungen an Christian Hofer hätten mit dem Kaufvertrag von 1994 begonnen. Weitere Zahlungen seien nach den jeweiligen Darlehensverträgen erfolgt. Die Höhe der Kaufpreise sei mit dem im Kaufvertrag angegebenen Betrag von S 6,000.000,-- vorgegeben gewesen. Christian Hofer habe kein weiteres Mitspracherecht gehabt. Er habe auch kein Interesse gehabt, weil er das Geld bereits bekommen habe.

Claudia Hagsteiner und der Beschwerdeführer legten Provisionsvereinbarungen der Hagsteiner GmbH mit Otto Albrecht, Dr. Sandor und Michaela Topay, Horst Wetz Müller und Dr. Josef Hillebrand, Auszüge aus der Buchhaltung, eine Vereinbarung hinsichtlich der Grundstücke 1980/2 und 2007, eine Option bezüglich der Grundstücke 2006, 2007, 2008, 2009 und 371 sowie eine Schuld und Pfandbestellungsurkunde zwischen dem Beschwerdeführer und Claudia Hagsteiner einerseits und Christian Hofer andererseits über ein Darlehen von S 6,500.000,-- vor.

Mit Bescheid vom 23. September 1996 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 6,020.000,-- (Kaufpreis S 6,000.000,-- zuzüglich geschätzte Vermessungskosten von S 20.000,--) vor. In der Begründung wurde ausgeführt, der Beschwerdeführer habe die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück beibehalten. Christian Hofer habe auf die Veräußerung der Liegenschaft keinen Einfluss mehr gehabt.

Gegen den Grunderwerbsteuerbescheid wurde vom Beschwerdeführer Berufung erhoben. Zur Begründung wurde darauf hingewiesen, dass der Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung zurückgezogen und das Rechtsgeschäft einvernehmlich aufgehoben worden war.

Auf einen entsprechenden Vorhalt der Abgabenbehörde führte der bevollmächtigte Vertreter des Beschwerdeführers in einer Eingabe vom 22. September 1997 aus, er könne hinsichtlich der Abwicklung von Zahlung im Hinblick auf seine berufliche Verschwiegenheitspflicht keine Angaben machen. Die Verträge mit den Käufern der Liegenschaften seien vom Schriftenverfasser nicht als Vertreter des Beschwerdeführers, sondern als Vertreter des Christian Hofer unterfertigt worden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides verwies die belangte Behörde auf die Niederschrift vom 14. August 1996, wonach Christian Hofer nach der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung den Kaufpreis bereits erhalten hatte. Nach § 3 des Kaufvertrages habe Christian Hofer bereits am 20. Oktober 1994 einen Teilbetrag von S 500.000,-- erhalten. Nach den Auszügen aus der Buchhaltung des Beschwerdeführers habe Christian Hofer in der Zeit zwischen 14. November 1994 und 31. Jänner 1995 weitere Beträge in Höhe von insgesamt S 4,502.145,-- erhalten. Aus den Pfandbestellungsurkunden vom 7. November 1994 und vom 18. Jänner 1995 ergebe sich, dass der Beschwerdeführer Christian Hofer Darlehen von je S 2,500.000,-- zugezahlt habe. Für den Fall, dass eine Umwandlung dieser Darlehen in einen Kaufpreis wegen Nichtgenehmigung des Kaufvertrages vom 20. Oktober 1994 unterbleibe, sei der Darlehensbetrag gleichzeitig mit der rechtskräftigen Ablehnung zur Rückzahlung fällig gewesen. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die Vertragsparteien das wirtschaftliche Ergebnis des Rechtsgeschäftes vom 20. Oktober 1994 bestehen lassen wollten, weil der Verkäufer den Darlehensbetrag von S 5,000.000,-- bereits vor der Vertragsauflösung erhalten habe und eine Rückzahlung nie vorgesehen gewesen sei. Christian Hofer habe in der Niederschrift vom 12. August 1996 angegeben, er habe den Rechtsanwalt Dr. R. und den Beschwerdeführer mit dem Verkauf der Liegenschaften beauftragt. Zur Abfassung der Kaufverträge habe er Dr. R. alle Vollmachten erteilt. Der

Beschwerdeführer und Claudia Hagsteiner hätten angegeben, dass Christian Hofer beim Weiterverkauf der Parzellen kein Mitspracherecht gehabt habe. Dieser sei auch daran nicht interessiert gewesen, da er das Geld ja bereits erhalten habe. Nicht der Liegenschaftseigentümer, sondern der Beschwerdeführer habe die Erschließung der einzelnen Parzellen vorgenommen. Der Beschwerdeführer habe mit den Käufern Vereinbarungen darüber abgeschlossen, dass diese an den Beschwerdeführer einen zusätzlichen Betrag - zwischen S 890,- und S 1060,- pro m² - zu entrichten hatten. Für seine Vermittlungstätigkeit habe der Beschwerdeführer ein Entgelt von S 40,- pro m² erhalten. Die Veräußerung der Parzellen sei daher allein auf Rechnung des Beschwerdeführers erfolgt. Er habe aus der Veräußerung der Liegenschaften einen Mehrerlös von S 1.667.110,- erzielt. Die belangte Behörde verminderte jedoch die Bemessungsgrundlage um S 1.000.000,-, da sich der Kaufpreis laut Vertrag vom 20. Oktober 1994 um diesen Betrag zu vermindern hatte, falls die Aufschließung nicht vom Verkäufer vorgenommen werden würde.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift und die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 1 Abs 2 GrEStG 1997 unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

Bei dem nach dieser Gesetzesstelle der Besteuerung unterliegenden Vorgang muss es sich um einen Rechtsvorgang handeln, wodurch der Berechtigte kraft rechtsgeschäftlicher Vereinbarung ermächtigt ist, über ein bestimmtes Grundstück zu verfügen. Die Verschaffung der Verfügungsberechtigung über ein Grundstück kann dabei auch bloß durch konkludente Handlungen und Unterlassungen erfolgen (vgl. das hg Erkenntnis vom 27. Februar 1995, ZI 94/16/0136 mwH). Die Voraussetzung der Verwertung des Grundstücks auf Rechnung des Ermächtigten ist jedenfalls dann erfüllt, wenn der Ermächtigte in der Lage ist, einen ihm zufließenden Mehrerlös zu erzielen.

Nach den eigenen Angaben des Beschwerdeführers und denen seiner Ehegattin gegenüber der Abgabenbehörde hat dieser nach Zurückziehung des Antrages um grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 20. Oktober 1994 die Aufschließung der in Rede stehenden Liegenschaft übernommen. Der Grundstückseigentümer habe weder ein Mitspracherecht noch im Hinblick auf die bereits erfolgte Vereinnahmung des vereinbarten Kaufpreises ein Interesse an der weiteren Vorgangsweise gehabt. Die Käufer der einzelnen - nach ihrer Parzellierung aufgeteilten - Grundstücke hätten außer dem (dem Kaufpreis im Vertrag vom 20. Oktober 1994 entsprechenden) Veräußerungspreis von S 1.330,- pro m² für die Erschließung Beträge von S 890,- bzw S 1.060,- pro m² sowie eine Provision von S 40,- pro m² an den Beschwerdeführer zu entrichten gehabt. Über diese Leistungen an den Beschwerdeführer wurden mit den Käufern schriftliche Vereinbarungen abgeschlossen. Der auch den Beschwerdeführer vertretende Rechtsfreund war vom Grundstückseigentümer Christian Hofer mit Abschluss der Kaufverträge bevollmächtigt.

Damit ist aber das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden: Wie aus den eigenen Angaben des Beschwerdeführers hervorgeht, war er durch die mit dem Grundstückseigentümer - insbesondere auch in die Form von Darlehensverträgen gekleideten - Vereinbarungen berechtigt, über die in der Urkunde vom 20. Oktober 1994 bezeichneten Grundstücke zu verfügen. Der Beschwerdeführer war dabei berechtigt, einen Mehrerlös - gegenüber den Käufern als Aufschließungskosten bezeichnet - zu erzielen. Die Verwertung der Liegenschaft wurde in der Folge auch durch die Kaufverträge mit den einzelnen Erwerbbern und die Vereinbarungen über die Aufschließungskosten tatsächlich abgewickelt, wodurch dem Beschwerdeführer ein nicht unbeträchtlicher Teil der von den Käufern aufgewendeten Leistungen für den Erwerb der einzelnen Grundstücke zugekommen ist. Durch diese ihm zugute gekommene Verwertung der Grundstücke wurde vom Beschwerdeführer aber der Tatbestand im Sinne des § 1 Abs 2 GrEStG erfüllt.

Wenn in der Beschwerde demgegenüber behauptet wird, der Beschwerdeführer hätte nach der Auflösung des Vertrages vom 20. Oktober 1994 über die Liegenschaften nicht mehr verfügen können, so widerspricht dies sowohl den eigenen Angaben des Beschwerdeführers vor der Abgabenbehörde als auch den Urkunden über die Vereinbarung der "Aufschließungskosten", die vom Beschwerdeführer selbst mit den jeweiligen Käufern ausgefertigt worden sind.

Soweit der Beschwerdeführer rügt, es sei ihm die Aussage des Verkäufers Christian Hofer vom 12. August 1996 nicht vorgehalten worden, wodurch das Parteiengehör verletzt worden sei, ist nicht erkennbar, zu welchem anderen Bescheid die belangte Behörde bei Vermeidung dieses Verfahrensmangels hätte kommen können. Die konkrete Aussage des Christian Hofer, Betreiber der späteren Verkäufe sei der Beschwerdeführer gewesen, stimmt mit den Angaben des Beschwerdeführers selbst überein. Über den für die Erfüllung des steuerpflichtigen Tatbestandes wesentlichen Sachverhalt - die Möglichkeit der Verwertung auf eigene Rechnung - hat aber gar nicht Christian Hofer, sondern der Beschwerdeführer selbst die entscheidenden Angaben gemacht.

Der Vorwurf des Beschwerdeführers, die belangte Behörde habe "die Verschwiegenheitspflicht eines Anwalts zu Lasten des Beschwerdeführers" ausgelegt, ist nicht verständlich. Die Behörde hat aus der - im Sachverhaltsteil der angefochtenen Entscheidung erwähnten - Weigerung des Vertreters des Beschwerdeführers, Angaben über die Abwicklung von Zahlungen durch den Vertreter zu machen, im Erwägungsteil keinerlei Schlüsse gezogen.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl Nr 416/1994.

Wien, am 30. April 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1997160503.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at