jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Beschluss 2019/9/10 Ra 2019/16/0146

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.09.2019

Index

32/06 Verkehrsteuern
33 Bewertungsrecht

Norm

BewG 1955 §10 Abs2
BewG 1955 §10 Abs3
GrEStG 1987 §4 Abs2 Z3 lita

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn):Ra 2019/16/0147 B 10.09.2019

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., in der Revisionssache des E J in W, vertreten durch Mag. Andreas Krautschneider, Rechtsanwalt in 1080 Wien, Trautsongasse 6, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 28. Mai 2019, Zl. RV/5100400/2016, betreffend Grunderwerbsteuer (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Mit dem angefochtenen Erkenntnis setzte das Bundesfinanzgericht im Instanzenzug gegenüber dem Revisionswerber Grunderwerbsteuer fest und sprach aus, dass eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.

2 Im Jahr 2015 habe die A & J OG eine Eigentumswohnung dem Revisionswerber und eine andere Eigentumswohnung dem A geschenkt. Die Geschenknehmer seien Gesellschafter und "Hälfteeigentümer" der OG gewesen. Anschließend sei die OG gelöscht worden. Der Vertragserrichter habe später einen Festsetzungsantrag nach § 201 BO eingebracht, weil er bei der Selbstberechnung irrtümlich von einem Familienverhältnis ausgegangen sei und deshalb die Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswert berechnet habe, während tatsächlich die Gesellschafter der aufgelösten OG mit dieser nicht verwandt gewesen seien, sodass vom Verkehrswert habe ausgegangen werden müssen, welcher für die in Rede stehende Wohnung rund 75.000 EUR betrage.

3 Das Finanzamt sei nach dem Immobilienpreisspiegel zu einem Verkehrswert von 125.900 EUR gelangt und habe dies dem Revisionswerber vorgehalten.

4 Der Revisionswerber habe eingewendet, der gemeine Wert der in Rede stehenden Wohnung sei nicht dem Immobilienpreisspiegel für gebrauchte Eigentumswohnungen zu entnehmen, welcher sich auf Wohnungen beziehe, bei denen zusätzlich zum Eigentumsrecht auch das Nutzungsrecht an der Wohnung übertragen werde, also auf Wohnungen, die leer stünden. Im Revisionsfall seien die Eigentumswohnungen aber von den Gesellschaftern der seinerzeitigen OG auf Grund eines Mietvertrages und einer Nutzungsvereinbarung bereits benützt worden und es sei nur das nackte Eigentum übertragen worden (die Aufgabe von Gesellschaftsrechten sei durchgeführt worden).

5 Mit Bescheid vom 23. Oktober 2015 habe das Finanzamt die Grunderwerbsteuer auf Grund des Schenkungsvertrages vom 11. Februar 2015 festgesetzt und sei von einem Wert des Grundstückes in der Höhe von 125.900 EUR ausgegangen, wogegen sich die vom Revisionswerber erhobene Beschwerde richte. 6 Zur Höhe des vom Bundesfinanzgericht ebenfalls mit

125.900 EUR angenommenen gemeinen Wertes hielt das Bundesfinanzgericht dem Revisionswerber und dessen Beschwerdevorbringen, vermietete Wohnungen würden einen wesentlichen geringeren Preis am Markt erzielen (als unvermietete), die Bestimmungen des § 10 Abs. 2 und 3 des Bewertungsgesetzes entgegen. Ungewöhnlich oder subjektive Verhältnisse im Sinne dieser Bestimmungen lägen unter anderem dann vor, wenn z.B. ein Liegenschaftseigentümer sich vertraglich gegenüber einem Vorkaufsberechtigten binde, seine Liegenschaft hypothekarisch belaste oder wenn sie von einem letztwillig eingeräumten Wohnrecht betroffen sei (Hinweis auf VwGH 28.4.1994, 93/16/0186). Rechtsgeschäftlich begründete Verfügungsbeschränkungen würden ebenfalls zu den persönlichen Verhältnissen im Sinn des § 10 Abs. 3 Bewertungsgesetz zählen (Hinweis auf VwGH 25.6.2009, 2009/16/0009). Daher müsse eine bloße Vermietung außer Acht gelassen werden.

7 Die dagegen erhobene außerordentliche Revision legte das Bundesfinanzgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens dem Verwaltungsgerichtshof vor.

8 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

9 Gemäß § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. 10 Der Revisionswerber trägt zur Zulässigkeit seiner Revision vor, im Revisionsfall gäbe es keine Verwertungsbeschränkung und keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse. Das Bundesfinanzgericht weiche von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, indem es die Vermietung einer Eigentumswohnung, die schon lange vor der Schenkung bestanden habe, als ungewöhnliche oder persönliche Nutzungsbeschränkung qualifizierend insofern außer Acht lasse.

1 1 Von welcher konkreten Aussage welcher konkreten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes das Bundesfinanzgericht abwiche, lässt der Revisionswerber offen.

1 2 Gemäß § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a des Grunderwerbsteuergesetzes 19 87 (GrEStG) in der im Revisionsfall noch anzuwendenden Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 36/2014 ist die Steuer vom gemeinen Wert zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert des Grundstücks.

13 § 10 Abs. 2 und 3 des Bewertungsgesetzes 1955 (im Folgenden: BewG) lautet:

"(2) Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

(3) Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Das gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen."

1 4 Rechtsgeschäftlich begründete Verfügungsbeschränkungen zählen zu den persönlichen Verhältnissen (vgl. VwGH 25.6.2009, 2009/16/0009, mwN). Mietverhältnisse brauchen im Allgemeinen (abgesehen z.B. von Fällen einer Mietzinsvorauszahlung) bewertungsmäßig überhaupt nicht beachtet zu werden (vgl. VwGH 28.4.1994, 93/16/0186).

1 5 Der Revisionswerber zeigt daher nicht auf, dass die Revision von der Lösung einer Rechtsfrage abhinge, der grundsätzliche Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG zukäme. 16 Die Revision war deshalb gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung zurückzuweisen.

Wien, am 10. September 2019

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2019160146.L00

Im RIS seit

27.11.2019

Zuletzt aktualisiert am

27.11.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at