jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Bvwg Erkenntnis 2018/12/4 L524 2184631-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.12.2018

Entscheidungsdatum

04.12.2018

Norm

B-VG Art. 133 Abs4
GEG §6a Abs1
GGG Art. 1 §26 Abs3 Z1
GGG Art. 1 §32 TP 9 litb Z1
GGG Art. 4 Z50
VwGVG §28 Abs2
VwGVG §28 Abs5

Spruch

L524 2184631-1/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. Veronika SANGLHUBER LL.B. über die Beschwerde von (1.) XXXX , (2.) XXXX , beide XXXX und (3.) XXXX , alle vertreten durch RAe Dr. Johann Eder, Dr. Stefan Knaus, Giselakai 45, 5020 Salzburg, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 01.12.2017, Zl. 100 Jv 63/17x-33, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

A) Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid

gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG ersatzlos aufgehoben.

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Antrag vom 07.12.2016 zur XXXX beantragten die nunmehrigen Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Oberndorf auf Grund von drei Kaufverträgen vom 30.03.2012 sowie zwei Nachträgen zu den Kaufverträgen vom 17.12.2014 und vom 02.12.2016 die Einverleibung des Eigentumsrechts an den Grundstücken XXXX , XXXX und XXXX , EZ

XXXX , KG XXXX XXXX . Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Oberndorf vom 28.12.2016 bewilligt und die Einverleibung antragsgemäß vorgenommen.

Bereits auf Grund einer Selbstberechnung im Mai 2012 erfolgte die Entrichtung der Grunderwerbssteuer in Höhe von insgesamt € 28.875,-- und der Eintragungsgebühren in Höhe von insgesamt € 9.075,-- (Bemessungsgrundlage insgesamt: € 825.000,--).

2. Mit Lastschriftanzeige vom 28.12.2016, XXXX -VNR 2, wurde den Beschwerdeführern die Zahlung der Eintragungsgebühren gem. TP 9 lit b. Z 1 GGG in Höhe von € 9.075,-- (Bemessungsgrundlage: € 825.000,--) vorgeschrieben. Dem kamen die Beschwerdeführer nicht nach.

3. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 27.03.2017, XXXX -VNR 2, wurde den Beschwerdeführern die Eintragungsgebühren laut TP 9 lit. b Z 1 GGG in Höhe von € 9.075,-- (Bemessungsgrundlage: € 825.000,--), zuzüglich der Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von € 8,--, somit insgesamt die Zahlung eines Betrages von €

9.083,-- vorgeschrieben.

4. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer über ihren rechtsfreundlichen Vertreter fristgerecht Vorstellung, womit der Mandatsbescheid ex lege außer Kraft trat. In der Vorstellung wird im Wesentlichen vorgebracht, dass die Eintragungsgebühren in Höhe von €

9.075,-- bereits entrichtet worden seien und legten entsprechende Nachweise vor.

5. Im Zuge des daraufhin eingeleiteten Ermittlungsverfahrens wurde den Beschwerdeführern mitgeteilt, dass die Einverleibung des Eigentumsrechts am 28.12.2016 erfolgt sei und dieser Zeitpunkt für die Bewertung der Grundstücke heranzuziehen sei. Es sei beabsichtigt, von einer höheren Bemessungsgrundlage auszugehen, da der Quadratmeterpreis für Baugründe in Salzburg-Umgebung laut Immobilienpreisspiegel € 519,80 betrage, die Quadratmeterpreise laut den drei Kaufverträgen aber nur € 277,43, € 276,83 und € 276,58 betragen würden.

In ihrer Stellungnahme führten die Beschwerdeführer aus, dass die der Eintragung zugrundeliegenden Kaufverträge am 30.03.2012 abgeschlossen worden seien und die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr am 15.05.2012 durchgeführt worden sei. Gemäß Art. VI Z 50 GGG seien für Fälle der Selbstberechnung, die vor dem 01.01.2013 erfolgt seien, die §§ 2 Z 4, 4 Abs. 5a, 26, 26a und 30 Abs. 2a in der Fassung vor der GGN, BGBl. I Nr. 1/2013 weiterhin anzuwenden. Die Vorschreibung einer zusätzlichen Gebühr sei daher rechtswidrig.

6. Mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 01.12.2017, Zl. 100 Jv 63/17x-33, wurden den Beschwerdeführern die Eintragungsgebührrn gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG in Höhe von €

12.027,-- (Bemessungsgrundlage insgesamt: € 1.093.362,--), zuzüglich der Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von € 8,--, abzüglich der bereits geleisteten Eintragungsgebühr in Höhe von €

9.076,--, somit ein Betrag von € 2.959,-- zur Zahlung vorgeschrieben.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Quadratmeterpreis, der den Kaufverträgen zugrunde gelegt worden sei, gerundet € 277,-- betragen habe. Laut Immobilienpreisspiegel 2012 habe der Quadratmeterpreis für Baugrundstücke (gute Wohnlage) in Salzburg-Umgebung € 310,-- betragen. Im Jahr 2016 habe dieser €

366,90 und im Jahr 2017 € 380,82 betragen. Es werde daher ein Quadratmeterpreis von € 366,90 herangezogen, was bei einer Fläche von insgesamt 2.980 m^2 eine Bemessungsgrundlage von € 1.093.362,-- und somit eine Eintragungsgebühr von gerundet € 12.027,-- ergebe.

7. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass § 26 Abs. 3 Z 1 GGG anzuwenden sei, da keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen. Es sei daher keine zusätzliche Eintragungsgebühr vorzuschreiben. Wenn § 26 Abs. 3 Z 1 GGG nicht anzuwenden sei, könne nicht vom Durchschnittspreis laut Immobilienpreisspiegel ausgegangen werden, da sich lagebedingte Besonderheiten im Kaufpreis widerspiegeln würden.

8. Mit Schreiben vom 23.01.2018, eingelangt am 31.01.2018, wurde die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht vorgelegt und der Gerichtsabteilung L523 zugwiesen. Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses wurde das Verfahren am 23.10.2018 der Gerichtsabteilung L524 zugewiesen.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Mit Antrag vom 07.12.2016 zur XXXX beantragten die nunmehrigen Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Oberndorf auf Grund von drei Kaufverträgen vom 30.03.2012 sowie zwei Nachträgen zu den Kaufverträgen vom 17.12.2014 und vom 02.12.2016 die Einverleibung des Eigentumsrechts an den Grundstücken KG XXXX XXXX , XXXX , XXXX und XXXX .

Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Oberndorf vom 28.12.2016 bewilligt und die Einverleibung antragsgemäß vorgenommen.

Der Kaufpreis für das Grundstück XXXX beträgt € 177.000,--. Der Kaufpreis für das Grundstück XXXX beträgt € 276.000,--. Der Kaufpreis für das Grundstück XXXX beträgt € 372.000,--.

Am 15.05.2012 erfolgte eine Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühren. Am 16.07.2012 wurden die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühren von insgesamt €

37.950,-- entrichtet. In diesem Betrag sind die Grunderwerbssteuer in Höhe von € 28.875,-- und die Eintragungsgebühren in Höhe von €

9.075,-- (Bemessungsgrundlage insgesamt: € 825.000,--) enthalten.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem Antrag vom 07.12.2016 zur Einverleibung des Eigentumsrechts sowie dem Beschluss des Bezirksgerichts Oberndorf vom 28.12.2016 über die Einverleibung des Eigentumsrechts.

Der Kaufpreis der Grundstücke ergibt sich aus den drei Kaufverträgen vom 30.03.2012.

Die Entrichtung der Eintragungsgebühren im Wege der Selbstberechnung am 15.05.2012 ergibt sich aus einem Ausdruck aus FinanzOnline und dem entsprechenden Zahlungsbeleg vom 16.07.2012.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A) Stattgabe der Beschwerde:

1. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn (1.) der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

(2.) die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Hebt das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf, sind die Behörden gemäß§ 28 Abs. 5 VwGVG verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtes entsprechenden Rechtszustand herzustellen.

2. Im vorliegenden Fall wurden mit Kaufverträgen vom 30.03.2012 insgesamt drei Grundstücke verkauft und hierfür im Wege der Selbstberechnung am 16.07.2012 neben der Grunderwerbssteuer die Eintragungsgebühren von insgesamt € 9.075,-- (Bemessungsgrundlage: € 825.000,--) entrichtet.

Mit Antrag vom 07.12.2016 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechts an diesen Grundstücken beantragt und dieser Antrag mit Beschluss des Bezirksgerichts vom 28.12.2016 bewilligt und die Einverleibung antragsgemäß vorgenommen.

Die belangte Behörde führte im angefochtenen Bescheid aus, dass die Einverleibung des Eigentumsrechts am 28.12.2016 erfolgt sei und daher dieser Zeitpunkt für die Bewertung der Grundstücke heranzuziehen sei. Die Behörde ging sodann von einer höheren Bemessungsgrundlage aus, als der Selbstberechnung zugrunde gelegt wurde, und schrieb den Beschwerdeführern zusätzliche Eintragungsgebühren vor. Dieser Beurteilung der belangten Behörde kann nicht gefolgt werden:

Der Verfassungsgerichtshof hat mit seinem Erkenntnis vom 21. September 2011, G 34, 35/2011, die Anknüpfung des

Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlagen des Grunderwerbsteuergesetzes für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt und die maßgeblichen Bestimmungen mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aufgehoben und damit die ausnahmslose Anknüpfung an den Wert des Rechts (Verkehrswert) als Bemessungsgrundlage für die Grundbuchseintragungsgebühren ab 1. 1. 2013 herbeigeführt. Aufgrund der Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen ist es in Zukunft auch nicht mehr möglich, die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühren in einem einheitlichen Vorgang zu berechnen. Eine Selbstberechnung über FinanzOnline wird daher in Zukunft nicht mehr durchführbar sein. Die Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes und des Grunderwerbsteuergesetzes, die auf diese Selbstberechnung Bezug nehmen, sind entsprechend anzupassen. Darüber hinaus erfolgen nur Änderungen zur Klarstellung mit weitgehend redaktionellem Charakter (vgl. Erläuterungen zur RV 1984 der Beilagen XXIV. GP, S 3).

Im hier vorliegenden Fall erfolgte eine Selbstberechnung der Eintragungsgebühren am 15.05.2012. Die Eintragungsgebühren selbst wurden am 16.07.2012 entrichtet. Die auf Grund der Grundbuchsgebührennovelle BGBl. I Nr. 1/2013 gefassten Übergangsbestimmungen sehen in Art. VI Z 50 GGG folgende Regelung vor:

"Für Fälle der Selbstberechnung, die vor dem 1. Jänner 2013 erfolgt sind, sind die §§ 2 Z 4, 4 Abs. 5a, 26, 26a und 30 Abs. 2a in der Fassung vor der Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013, weiterhin anzuwenden; die Fälligkeit der Eintragungsgebühren tritt in diesen Fällen am 31. Dezember 2012 ein."

Die Erläuterungen zur RV 1984 der Beilagen XXIV. GP, S 8, führen dazu aus:

"Wird die Selbstberechnung vor dem 1. Jänner 2013 durchgeführt, so tritt die Fälligkeit der Eintragungsgebühr - in Abweichung zur allgemeinen Regel über die Fälligkeit der Eintragungsgebühren in Fällen der Selbstberechnung - schon mit 31. Dezember 2012 ein. Auf den Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsgesuchs, der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer oder der Durchführung der Eintragung kommt es in diesen Fällen nicht an. Dadurch ist ebenso sichergestellt, dass für diese Fälle die Bemessungsgrundlage nach der bisher geltenden Rechtslage zu ermitteln ist. Die übrigen Bestimmungen über die Gebührenentrichtung im Falle der Selbstberechnung sollen auch in diesen Fällen anwendbar bleiben. Nach dem 31. Dezember 2012 kann für die Zwecke der Eintragungsgebühren eine Selbstberechnung nicht mehr durchgeführt werden."

Im vorliegenden Fall wurde die Selbstberechnung vor dem 01.01.2013 durchgeführt. Damit trat die Fälligkeit der Eintragungsgebühr - unabhängig vom Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsgesuchs - mit 31.12.2012 ein. Der Ansicht der belangten Behörde, wonach auf den Zeitpunkt des Einlangens des Grundbuchsgesuchs im Dezember 2016 abzustellen sei, kann daher nicht gefolgt werden.

Für den vorliegenden Fall waren weiterhin die Bestimmungen des GGG in der Fassung vor der Grundbuchsgebührennovelle BGBl. I Nr. 1/2013 anzuwenden. Der belangten Behörde war es somit verwehrt, auf den Wert des einzutragenden Rechts im Zeitpunkt der Eintragung im Dezember 2016 abzustellen und zusätzliche Eintragungsgebühren vorzuschreiben.

Der angefochtene Bescheid war daher ersatzlos zu beheben.

3. Entfall der mündlichen Verhandlung:

Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Die Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 VwGVG entfallen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststand, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben war.

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.

Die hier anzuwendenden Regelungen erweisen sich als klar und eindeutig (vgl. VwGH 06.04.2016, Ro 2016/16/0006).

Schlagworte

Bemessungsgrundlage, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Grundbuchseintragung, Liegenschaftsbewertung, Liegenschaftserwerb, Rechtslage, Selbstberechnung, Übergangsbestimmungen, Verkehrswert, Zeitpunkt

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2018:L524.2184631.1.00

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at