jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Bvwg Erkenntnis 2019/9/17 W176 2221755-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.09.2019

Entscheidungsdatum

17.09.2019

Norm

B-VG Art. 133 Abs4
GGG Art. 1 §26 Abs3
GGG Art. 1 §32 TP 9 litb Z1
GrEStG 1987 §5 Abs2 Z2
VwGVG §28 Abs2
VwGVG §28 Abs5

Spruch

W176 2221755-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. NEWALD als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX , vertreten durch RA Mag. Arno PAJEK, LLM., gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 14.06.2019, Zl. 100 Jv 19d-33a (003 Rev 5265/19i), betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 122/2013 (VwGVG), stattgegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 (B-VG), nicht zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Der XXXX wurde vom XXXX mit Baurechtsvertrag vom 14.11.2014 auf der in deren Eigentum stehenden Liegenschaft EZ XXXX , KG XXXX , ein Baurecht bis 31.10.2113 eingeräumt, das zu EZ XXXX , KG XXXX , ins Grundbuch eingetragen wurde. Zugleich wurde im Lastenblatt dieser Einlage die Reallast zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses von EUR 16.303,52 einverleibt.

2. In der Folge errichtete die XXXX auf der genannten Liegenschaft eine Baurechtswohnungseigentumsanlage. Eine der Wohnungen dieser Anlage wurde vom nunmehrigen Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 15.09.2016 erworben, wobei ein Kaufpreis von Euro 380.420,-- vereinbart wurde.

3. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 17.10.2016, Zl. TZ XXXX , wurde in der Baurechtseinlage EZ XXXX , KG XXXX , auf Anteil B-LNR 1 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beschwerdeführer zu 97/1734 Anteilen bewilligt. Der Vollzug im Grundbuch erfolgte am 17.10.2016.

4. Sodann entrichtete der Beschwerdeführer mittels Selbstberechnung unter Heranziehung des genannten Kaufpreises als Bemessungsgrundlage eine Eintragungsgebühr gemäß TP lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 (GGG), idHv EUR 4.185,-- (1,1 Prozent von EUR 380.420,--).

5. Mit Schreiben vom 14.02.2019 beanstandete der Revisor des Oberlandesgerichtes Wien im Rahmen der Nachprüfung der Gebühren und Kosten, dass neben dem Kaufpreis auch der kapitalisierte Bauzins, der gemäß Punkt 1.3. des Kaufvertrages anteilig nach Nutzwerten vom Käufer zu übernehmen ist, in die Bemessungsgrundlage einzurechnen sei.

6. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 19.03.2019, Zl. XXXX schrieb die Kostenbeamtin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien für dessen Präsidentin eine zusätzliche Eintragungsgebühr von EUR 181,-- sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz, BGBl. I Nr. 190/2013 (GEG), idHv EUR 8,- und somit insgesamt einen zusätzlichen Betrag von EUR 189,-- zur Zahlung vor.

7. Dagegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht das Rechtsmittel der Vorstellung.

8. Mit dem angefochtenen Bescheid schrieb die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien dem Beschwerdeführer abermals den zusätzlichen Betrag von EUR 189,-- zur Zahlung vor.

In der Begründung verwies sie nach Darstellung des Verfahrensgangs zunächst auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19.05.2015, zl. Ro 2014/16/0006; diesem zufolge seien unter vom Käufer übernommenen Leistungen iSd § 26 Abs. 3 GGG auch Leistungen an Dritte zu verstehen, die von Erwerber getragen werden müssten.

Ausgehend von einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b) Z 1 GGG idHv 1,1 Prozent vom Wert des Rechtes errechne sich gemäß Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148/1955 (BewG), eine Gebühr von EUR 4.366,-- (1,1 Prozent von EUR 396.837,--). Da bereits ein (Teil-)Betrag von EUR 4.185,-- im Wege der Selbstberechnung entrichtet worden sei, ergebe sich eine noch offene Gebührenschuld von EUR 181,--. Zahlungspflichtig sei gemäß § 25 GGG der Käufer. Bei der Vorschreibung mit Zahlungsauftrag sei gemäß § 6a Abs. 1 GEG überdies eine Einhebungsgebühr in der Höhe von € 8,-- zu bezahlen.

9. Gegen diesen Bescheid richtet sich die fristgerecht erhobene Beschwerde, die im Wesentlichen Folgendes vorbringt:

Die Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach der kapitalisierte anteilige Bauzins in die Bemessungsgrundlage einzurechnen sei, sei unrichtig.

Denn das dem Bauzins zugrundeliegende Baurecht sei bereits zu TZ 142/2014 begründet worden und die Verkäuferin habe im Rahmen dieser Baurechtsbegründung schon die Eintragungsgebühr für eben dieses als Reallast eingetragene Baurecht bezahlt.

Die im Grundbuch bereits eingetragene Bauzinspflicht sei bei Weiterveräußerung eines Baurechtes gegen Übernahme der Bauzinsverpflichtung als auf dem Grundstück "ruhende" dauernde "Last" zu beurteilen und gehöre daher nicht zur Gegenleistung (Hinweis auf VwGH 01.01.1982, 82/16/0047).

10. In der Folge legte die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien die Beschwerde samt den Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1. Es wird von dem unter Punkt I. dargestellten Sachverhalt ausgegangen.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsunterlagen und sind zwischen den Verfahrensparteien nicht strittig.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels einfachgesetzlicher materienspezifischer Sonderregelung liegt gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit vor.

3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 (VwGVG), geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

3.1.3. Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz, BGBl. Nr. 51/1991 (AVG), mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961 (BAO), des Agrarverfahrensgesetzes, BGBl. Nr. 173/1950 (AgrVG), und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984, BGBl. Nr. 29/1984 (DVG), und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.1.4. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.1.5. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, 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 der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnisverbunden ist.

3.2. Zu Spruchpunkt A):

3.2.1.1. Gemäß Tarifpost 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 Prozent vom Wert des Rechtes der Eintragung.

§ 26 Abs. 1 und Abs. 3 GGG in der (hier anzuwendenden) Fassung der NovelleBGBl. I Nr. 19/2015 lauten:

"(1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - 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."

"(3) Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist 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 vorhinein feststeht, der Kapitalwert,

3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,

4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen."

Mit der Gesetzesnovelle BGBl. I Nr. 38/2019 wurde § 26 Abs. 3 GGG folgender Halbsatz angefügt:

"ausgenommen dauernde Lasten."

Den Gesetzesmaterialien (Erläuterungen zur RV 560 der Beilagen XXVI. GP) zufolge ist es - um sicherzustellen, dass als Wertmaßstab der gemeine Wert gilt - notwendig klarzustellen, dass dauernde Lasten (zB Servituten) - wie schon gemäß § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 - den Wert vermindern und daher nicht hinzuzuzählen sind. Da dies schon bisher vertreten worden sei (Hinweis auf Verweijen in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner [Hrsg], GrEStG, Gerichtsgebühren Rz 70), handle es sich um eine Klarstellung, die keiner Übergangsbestimmung bedürfe.

3.2.1.2.1. § 11 Abs. 1 und 2 Grunderwerbssteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 140/1955 (GrEStG 1955), lautete idF vor der Novelle BGBl. I Nr. 61/2018 (auszugsweise) wie folgt:

"(1) Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

[...]

(2) Zur Gegenleistung gehören

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,

2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten."

Bei Weiterveräußerung eines Baurechtes gegen Übernahme der Bauzinsverpflichtung gehört die - im Grundbuch bereits eingetragene - Bauzinspflicht nicht zur Gegenleistung, da sie als eine dauernde Last iSd § 11 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1955 anzusehen ist (VwGH 01.07.1982, 82/16/0047).

3.2.1.2.2. § 5 Abs. 1 und 2 Grunderwerbssteuergesetz 1987, BGBl. Nr. 309/1987 (GrEStG 1987), lautet (auszugsweise) wie folgt:

"(1) Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

[..]

(2) Zur Gegenleistung gehören

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,

2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten."

Dauernde Lasten iSd § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 sind solche, mit Wegfall in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann und die deshalb im rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Grundstücken als eine dauernde wertmindernde Eigenschaft des Grundstückes empfunden werden. Eine solche dauernde Last braucht nicht öffentlich-rechtlicher Art zu sein. Auch privatrechtliche Belastungen sind als dauernde Lasten iS der angeführten Gesetzesstelle anzusehen.

Die rechtserhebliche Tatsache des "Ruhens auf dem Grundstück" ist vor der Eintragung der Verpflichtung des Bauzinses als Reallast auf dem Baurecht nicht gegeben, weshalb im Falle der Neubegründung des Baurechtes der Bauzins mangels Verbücherung nicht als dauernde Last zu qualifizieren ist. Demgegenüber ist bei Weiterveräußerung eines Baurechtes gegen Übernahme der Bauzinsverpflichtung die im Grundbuch bereits eingetragene Bauzinspflicht

als eine dauernde Last iSd § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 zu beurteilen (UFS 27.10.2008, RV/0491-I/08 unter Hinweis auf VwGH 01.07.1982, 82/16/0047 sowie Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrssteuern, Band II Grunderwerbssteuer, Rz 160 zu § 5).

3.2.2. Aus nachstehenden Gründen teilt das Bundesverwaltungsgericht die Ansicht des Beschwerdeführers, dass im gegenständlichen Fall der kapitalisierte anteilige Bauzins nicht Teil der Gegenleistung iSd § 26 Abs. 3 GGG ist:

Zum einen folgt aus den Materialien zur GesetzesnovelleBGBl. I Nr. 38/2019 eindeutig, dass diese nur der Klarstellung diente und dauernde Lasten schon zuvor - und daher auch nach der gegenständlich maßgeblichen Rechtslage - bei Bestimmung der Gegenleistung iSd § 26 GGG - nicht hinzuzurechnen waren. Dies zeigt insbesondere auch die Bezugnahme auf § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987. Der Beschwerdeführer ist daher im Recht, wenn er auf die betreffende (bereits in § 11 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1955 normierte) grunderwerbssteuerrechtliche Norm verweist.

Zum anderen ergibt sich aus der zuvor dargestellten Rechtsprechung eindeutig, dass in der gegenständlich vorliegenden Konstellation der Weiterveräußerung eines Baurechtes gegen Übernahme der Bauzinsverpflichtung, wobei die Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses bereits vor der maßgeblichen Eintragung einverleibt wurde, die den Beschwerdeführer treffende Pflicht zur anteiligen Zahlung des im Grundbuch als Reallast eingetragenen Bauzinses als derartige "dauernde Last" zu beurteilen ist und daher bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr außer Betracht zu bleiben hat.

3.2.3. Der Beschwerde war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid (ersatzlos) zu beheben.

3.2.4. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG unterbleiben.

3.3. Zu Spruchpunkt B):

3.3.1. 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.

3.3.2. 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 unter Punkt 3.2. dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, an welcher es somit auch nicht fehlt; 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.

3.3.3. Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Baurecht, Bauzins, Bemessungsgrundlage, Eintragungsgebühr,
ersatzlose Behebung, Liegenschaftserwerb, Reallast, Rechtslage

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2019:W176.2221755.1.00

Zuletzt aktualisiert am

09.03.2020

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at