

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/2/19 98/16/0035

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 19.02.1998

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §1 Abs2;

GrEStG 1987 §1 Abs2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Hajicek, über die Beschwerde der Gemeinde S, vertreten durch Dr. Helmut Prankl, Rechtsanwalt in Salzburg, Erzabt-Klotz-Straße 12/II, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 23. November 1997, Zl. GV/261-09/05/96, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus der Beschwerde, der ihr angeschlossenen Ausfertigung des angefochtenen Bescheides und dem beigelegten "Baulandvertrag" vom 12. Februar 1996 ergibt sich folgender unstrittige Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin schloß mit dem Eigentümer der Liegenschaft EZ 53 Gb 56103 Gschwandt am 12. Februar 1996 eine als "Baulandvertrag" bezeichnete Vereinbarung, die auszugsweise folgenden Inhalt hat.

"...

I.) Zweck dieses Vertrages ist die Sicherstellung und Bereithaltung von Grundflächen für die örtlichen Baulandbedarf der Gemeinde S, um Ortsansässigen die Errichtung von Wohnbauten zu ermöglichen. Der Abschluß dieses Vertrages erfolgt unter Zugrundelegung von § 14 Abs. (2) des Salzburger Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 98/1992 i.d.g.F.

... II.) Die Gemeindevertretung S verfolgt die definitive Planungsabsicht, für die vorgenannten Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen, der neben den sonstigen gesetzlichen Inhalten insbesondere die Grenzen des Planungsgebietes und die Grundstücksauflösungen enthält.

...

III.) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die nach Maßgabe des zu erlassenden Bebauungsplanes gebildeten Bauplätze an die von der Gemeinde S auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung namhaft gemachten

Käufer zu veräußern, wobei ein Fixpreis von S 1.200,-- - (in Worten Schilling eintausendzweihundert) je m<sup>2</sup> Bauplatzfläche vereinbart gilt.

...

IV.) Die Gemeinde S nimmt die Verpflichtungserklärung der Grundeigentümer im Sinne dieses Vertrages, insbesondere hinsichtlich Punkt III.), zustimmend zur Kenntnis und bekundet ihre Planungsabsicht, in Würdigung derselben den Bebauungsplan gemäß Punkt II). dieses Vertrages für die gegenständlichen Grundstücke einen Bebauungsplan nach dem festgelegten Entwurf aufzustellen und als Verordnung Rechtsgültigkeit zu verschaffen.

V.) Folgende Kosten werden durch die Gemeinde S vorschußweise getragen und sind im Falle eines Grundstück-Abverkaufes im Kaufvertrag zur Refundierung durch die Grundstückskäufer in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch die Gemeinde festgelegten Höhe verbindlich vorzusehen, wobei der Refundierungsbetrag innerhalb eines Monats nach Verbücherung des Kaufvertrages bzw. der Bekanntgabe des Refundierungsbetrages für das jeweilige Grundstück an die Gemeinde S zu leisten ist.

1. Kosten für den Bebauungsplan in Höhe von 1/3 der Gesamtkosten.

2. Kosten im Zusammenhang mit der von der Gemeinde durchzuführenden Aufschließung einschließlich der Kosten für Planung und Bauleitung, soweit diese Kosten nicht im Rahmen von Förderungsvorhaben des Bundes oder Landes getragen werden oder wurden, und zwar im Verhältnis der anteiligen m<sup>2</sup>-Fläche des jeweiligen Bauplatzes zu den vom Bebauungsplan insgesamt erfaßten Bauplatzflächen.

VI.) Im Falle eines Abverkaufes ist der erforderliche Kaufvertrag zwischen dem Grundeigentümer, der Gemeinde S sowie dem Käufer abzuschließen, wobei folgende Bedingungen verbindlich in den Vertrag aufzunehmen sind:

1. Der Käufer verpflichtet sich zur Refundierung der Kosten gemäß Punkt V.) an die Gemeinde S.

2. Das auf dem Grundstück errichtete Gebäude wird vom Käufer bzw. seiner Familie selbst mit ständigem/ordentlichen Wohnsitz bewohnt.

3. Durch den Käufer wird der Gemeinde auf die Dauer von 20 Jahren das Vorkaufsrecht eingeräumt, wobei als Kaufpreis der im Zuge des Grundstücksankaufes zuzüglich Refundierungsbetrag gemäß Punkt VI. 1.) geleistete Betrag zuzüglich den durch zwei unabhängige, gerichtlich beeidete Sachverständige, ermittelte Wert eines auf dem Grundstück errichteten Bauwerkes, jeweils ohne Zinsen und ohne Wertsicherung, vereinbart wird. Dieses Recht ist grundbürgerlich sicherzustellen.

4. Bei Nichteinhaltung oder Wegfall von Zuweisungsbedingungen der Gemeinde verpflichtet sich der Käufer zur Weiterveräußerung des Grundstückes an einen von der Gemeinde S nach den festgelegten Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken nominierten Bewerber, wobei als Frist für die Eigentumsübergang ein Jahr nach Eintritt oder Wegfall der maßgeblichen Bedingung festgelegt wird. Hinsichtlich Kaufpreis ist Punkt VI.3.) maßgebend. Der abzuschließende Kaufvertrag ist der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Diese Vereinbarung wird ebenfalls auf die Dauer von 20 Jahren geschlossen.

5. Der Käufer bestätigt ausdrücklich, daß er das Grundstück zu 2/3 zum Zwecke des Eigenbedarfes und überwiegend für Wohnzwecke erwirbt.

..."

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Salzburg unterwarf diese Vereinbarung dem Grunderwerbsteuertatbestand nach § 1 Abs. 2 GrEStG, wogegen die Beschwerdeführerin berief.

Die belangte Behörde wies die Berufung als unbegründet ab und vertrat die Auffassung, daß die Beschwerdeführerin im Wege des Baulandvertrages die Möglichkeit erlangt habe, das Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten; dies mit der Begründung, daß der Kaufpreis für die Veräußerung von der Beschwerdeführerin bestimmt werde, von ihr die künftigen Käufer ausgesucht würden und die Kaufverträge unter ihrer Mitwirkung abzuschließen seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Grunderwerbsteuerfreiheit verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 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.

Kern der Beschwerdeausführungen ist das Argument, daß im vorliegenden Fall das Tatbestandsmerkmal "auf eigene Rechnung" nicht erfüllt sei.

Dazu ist die Beschwerdeführerin auf folgendes zu verweisen:

Nach der schon zum inhaltsgleichen § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 ergangenen hg. Judikatur bedarf es für die Erfüllung der Steuerpflicht nach der zitierten Gesetzesstelle nicht des Vorliegens aller wesentlichen Befugnisse eines Eigentümers. Es genügt vielmehr schon, daß der Begünstigte das eine oder andere wesentliche Recht des Eigentümers eines Grundstückes erhält, um abgabenpflichtig zu werden (vgl. dazu das bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, unter Rz 256 Abs. 3 zu § 1 GrEStG referierte hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1972, Zlen. 1157, 1179/70). Eines dieser wesentlichen Rechte des Eigentümers ist aber jedenfalls die Entscheidung darüber, an wen der Verkauf des Objektes erfolgt.

Dazu kommt, daß sich das Tatbestandsmerkmal der Verwertung auf eigene Rechnung - anders als dies die Beschwerde sieht - keinesfalls in einer Möglichkeit der Weiterveräußerung eines Grundstückes mit Mehrerlös erschöpft (vgl. die bei Fellner, a. a.O. Rz 268 Abs. 3 zu § 1 GrEStG referierte hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1995, Zl.94/16/0136). Die Möglichkeit, ein Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten, kann abgesehen von der Frage des Mehrerlöses auch darin gelegen sein, daß mit der gegebenen Einwirkungsmacht andere wirtschaftliche Ziele verfolgt werden (vgl. das a.a.O. zuletzt zitierte hg. Erkenntnis sowie das weitere bei Fellner, a.a.O. Rz 269 Abs. 3 angeführte hg. Erkenntnis vom 27. November 1969, Zl. 994/68).

Gerade eine solche Einwirkungsmöglichkeit hat die beschwerdeführende Gemeinde im Wege des streitgegenständlichen Baulandvertrages vom Grundeigentümer aber erworben. Sie hat nämlich ausgehend vom Inhalt des von ihr selbst vorgelegten Vertrages

-  
zur Verwirklichung ihres Ziels, Ortsansässigen die Errichtung von Wohnbauten zu ermöglichen, wobei die betreffenden Grundstücke jedenfalls zu zwei Dritteln zum Zwecke des Eigenbedarfs und überwiegend für Wohnzwecke benutzt werden müssen;

-  
sowie zur Verwirklichung eigener Planungsabsichten, wozu insbesondere die Festlegung der Gebietsgrenzen und der Grundstücksaufteilungen gehört;

-  
insbesondere das Recht erhalten, die künftigen Käufer namhaft zu machen, wobei auch die Errichtung der Kaufverträge ihrer Mitwirkung bedarf und darüber hinaus

-  
auf 20 Jahre ein Vorkaufsrecht eingeräumt bekommen sowie

-  
für den Fall der Nichteinhaltung oder des Wegfalls von Zuweisungsbedingungen auch das Recht erlangt, die Weiterveräußerung der Grundstücke an von ihr namhaft gemachte Bewerber zu erwirken.

Damit hat die Beschwerdeführerin aber durch den in Rede stehenden Baulandvertrag wesentliche Rechte, wie sie sonst nur dem Eigentümer einer Liegenschaft zukommen, erhalten, wodurch ihr die Verfolgung der oben im einzelnen näher dargelegten wirtschaftlichen Ziele ermöglicht wird. Die belangte Behörde hat daher frei von Rechtswidrigkeit den Tatbestand des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 für erfüllt angesehen.

Da sich dies bereits aus den Beschwerdeausführungen ergab, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Mit Rücksicht auf die durch die oben angeführte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1998160035.X00

**Im RIS seit**

23.11.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)