

TE Vwgh ErkenntnisVS 1964/6/25 0680/63

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.06.1964

Index

Grunderwerbsteuer
32/06 Verkehrsteuern
33 Bewertungsrecht

Norm

BewG 1955 §2
BewG 1955 §2 Abs1
GrEStG 1955 §10 Abs3
GrEStG 1955 §14 Abs1 Z2
GrEStG 1955 §2 Abs3
GrEStG 1955 §7 Abs1

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):
0681/63

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden, Vizepräsidenten Dr. Dietmann, sowie die Senatspräsidenten Dr. Ondraczek und Dr. Borotha, und die Hofrate Dr. Dorazil, Dr. Mathis, Dr. Eichler, Dr. Schmid, Dr. Raschauer und Dr. Frühwald als Richter, im Beisein des Schriftführers, Bezirksrichters Dr. Hofmann, über die Beschwerden des 1.) Dipl. Ing. HS und des 2.) Professors Dr. GS, beide in W, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1.) 26. Februar 1963, Zl. GA VIII-345/1/63, 2.) 26. Februar 1963, Zl. GA VIII-590/62, betreffend Grunderwerbsteuer nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwaltes Dr. Ernst Schenk, und des Vertreters der belangten Behörde, Oberfinanzrates Dr. FR, zu Recht erkannt:

Spruch

Beide Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Dipl. Ing. HS (der Erstbeschwerdeführer) und Universitätsprofessor Dr. GS (der Zweitbeschwerdeführer) waren nach ihren verstorbenen Eltern je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaften EZ 95 Grundbuch M, EZ 71 Grundbuch H und eines Drittelanteiles der Liegenschaft EZ 1431 Grundbuch L in W. Im Realteilungsvertrage vom 5. Dezember 1961 sind

die beiden Beschwerdeführer übereingekommen, diesen ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaftsbesitz dergestalt zu teilen, daß der Zweitbeschwerdeführer die dem Erstbeschwerdeführer gehörigen Hälfteanteile der Liegenschaft EZ 95 Grundbuch M und des 1/3 Anteiles der Liegenschaft EZ 1431 Grundbuch L im Gesamtwerte von S 376.383,33 in sein Eigentum übernimmt, während der Erstbeschwerdeführer vom Zweitbeschwerdeführer den Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 71 Grundbuch H im Gesamtwerte von S 632.100,-- erhält und als Wertausgleich innerhalb acht Tagen nach grundbücherlicher Durchführung des Vertrages einen Barbetrag von S 255.267,-- (richtig: S 255.717,--) an den Zweitbeschwerdeführer zu zahlen hat. Im Punkte IX des Realteilungsvertrages wurde ausgeführt, es handle sich, obwohl die beiden bisherigen Eigentümer die Teilung durch Tausch von in ihrem bürgerlichen Eigentume stehenden Liegenschaftsanteilen durchführen, nicht um eine gegenseitige Übertragung eines ganzen Grundstückes, sodaß auf den Rechtsvorgang die Bestimmungen der §§ 10 Abs. 2 Z. 3 oder 11 Abs. 1 Z. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (BGBl. Nr. 140/1955, GrEStG) nicht anzuwenden seien. Es liege vielmehr ein Rechtsvorgang vor, der im Sinne des § 7 Abs. 1 GrEStG der Teilung eines Grundstückes der Fläche nach gleichzuhalten sei.

Das zuständige Finanzamt wertete jedoch den Realteilungsvertrag als Tauschvertrag und schrieb mit zwei Bescheiden vom 5. Jänner 1962 dem Erstbeschwerdeführer vom Werte seiner Tauschleistung in Höhe von S 632.100,-- und dem Zweitbeschwerdeführer vom Werte seiner Tauschleistung in Höhe von S 376.383,-- je 8 % Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 50.568,-- bzw. S 30.111,-- vor. Dagegen erhoben beide Beschwerdeführer Berufung. Die Finanzlandesdirektion gab in der Grunderwerbsteuersache des Zweitbeschwerdeführers der Berufung teilweise statt und setzte die Grunderwerbsteuer mit S 29.178,-- fest, wies aber im übrigen diese Berufung wie auch die Berufung des Erstbeschwerdeführers als unbegründet ab. Zur Begründung der Abweisung führte sie in beiden Berufungsentscheidungen gleichlautend aus: „Wenn auch die Bestimmung des § 7 Abs. 1 GrEStG 1940 im wesentlichen unverändert in den § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 übernommen wurde, so wurde doch die Überschrift dieses Paragraphen von ‚Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum‘ in ‚Teilung eines Grundstückes der Fläche nach‘ abgeändert und dazu in den erläuternden Bemerkungen zum Grunderwerbsteuergesetz 1955 ausgeführt: „Die derzeitige Überschrift zu dieser Bestimmung hat vielfach zu der Ansicht Anlaß gegeben, daß die Begünstigung des § 7 auch bei Teilung mehrerer Grundstücke anzuwenden ist. Um jeden Zweifel auszuschließen, daß mit dieser Gesetzesstelle nur die Teilung eines Grundstückes (einer wirtschaftlichen Einheit) im Sinne des § 2 GrEStG, nicht aber einer Mehrheit von Grundstücken (wirtschaftlichen Einheiten) begünstigt werden soll, wurde die Überschrift in ‚Teilung eines Grundstückes der Fläche nach‘ geändert. Nach § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 ist nicht die Teilung mehrerer Grundstücke, sondern nur eines Grundstückes begünstigt. Nur wenn mehrere Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, werden diese nach § 2 Abs. 3 GrEStG 1955 als ein Grundstück behandelt. Über die wirtschaftlichen Einheiten haben aber die Belegenheitsfinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise nach dem Bewertungsgesetz 1955 (BGBl. Nr. 148/1955) abzusprechen (§ 252 Abs. 2 BAO). Von den Lagefinanzämtern wurden die vertragsgegenständlichen Liegenschaften als mehrere wirtschaftliche Einheiten bewertet.“

Gegen diese Berufungsentscheidungen richten sich die beiden vorliegenden inhaltlich gleichen Beschwerden, in denen die Auslegung der maßgebenden Gesetzesstelle durch die belangte Behörde als verfehlt bekämpft und als Verfahrensmangel gerügt wird, die belangte Behörde sei auf die Einwendungen der Berufung gegen die Annahme des Finanzamtes, die Liegenschaft EZ. 95 Grundbuch M bestehe aus drei wirtschaftlichen Einheiten und die anderen Liegenschaften stellten je eine wirtschaftliche Einheit dar, nicht eingegangen. Der Verwaltungsgerichtshof hat beide Beschwerden wegen ihrer sachlichen Zusammengehörigkeit zu gemeinsamer Verhandlung und Entscheidung verbunden und über sie in einem verstärkten Senat erwogen:

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. November 1950, Slg. Nr. 289 (F), bei der Auslegung des § 7 Abs. 1 GrEStG 1940 die Auffassung vertreten, daß die Steuerbefreiung nach dieser Gesetzesvorschrift auch auf Fälle zutrifft, in denen ein aus mehreren Grundstücken bestehender Grundbesitz zwischen den Miteigentümern so aufgeteilt wird, daß jeder der mehreren Miteigentümer eines der mehreren Grundstücke in sein Alleineigentum übernimmt und daß weiter auch der Austausch von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück gegen solche an einem anderen Grundstück einer Teilung der Fläche gleichstehe, wenn an diesen mehreren Grundstücken, deren Anteile ausgetauscht werden, dieselben Personen beteiligt sind. Die belangte Behörde hat im vorliegenden Falle die Steuerfreiheit nach § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 aus dem Grunde versagt, daß die letztgenannte Bestimmung gegenüber der entsprechenden Bestimmung des Grunderwerbsteuergesetzes 1940 geändert sei, was sich vor allem aus der Überschrift dieser Gesetzesstelle ergebe.

§ 7 Abs. 1 GrEStG 1940 lautete: „Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von den Miteigentümern flächenweise geteilt, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, zu dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.“ Die gleiche Stelle des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 lautet: „Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstücke beteiligt ist.“ Ein Vergleich dieser beiden Gesetzesstellen ergibt, daß der Hauptsatz („so wird die Steuer nicht erhoben, ...“) in beiden Gesetzesstellen unverändert geblieben ist, wenn man davon absieht, daß im Gesetze von 1940 von einem Bruchteile die Rede ist, „zu dem“ der Erwerber am zu verteilenden Grundstücke beteiligt ist, während nach dem Gesetze von 1955 der Erwerber „mit dem“ Bruchteile beteiligt ist. Diese stilistische Änderung ist jedoch ohne rechtliche Bedeutung. Das gleiche gilt aber auch von dem in Form eines Bedingungssatzes geregelten gesetzlichen Tatbestand. Hier erschöpft sich die Abweichung zwischen den beiden Gesetzesstellen darin, daß die Satzaussage des Nebensatzes im früheren Gesetze lautete: „Wird von den Miteigentümern flächenweise geteilt“, während sie im späteren Gesetze die Fassung hat: „Wird von diesen der Fläche nach geteilt.“ Daß im späteren Gesetze mit dem Worte „diese“ die Miteigentümer des zu verteilenden Grundstückes gemeint sind, folgt aus den Regeln der deutschen Grammatik, weil das unmittelbar vorhergehende Hauptwort, das ebenfalls in der Mehrzahl steht, eben die Miteigentümer bezeichnet. Auch zwischen einer Teilung der Fläche nach einer flächenweisen Teilung besteht kein solcher Unterschied, der eine verschiedene rechtliche Auslegung der beiden Gesetzesstellen erlauben würde. Es ist also davon auszugehen, daß beide Gesetzesstellen inhaltsgleich sind, oder richtiger ausgedrückt, daß die nunmehr geltende Gesetzesbestimmung den gleichen Inhalt hat wie die entsprechende des Grunderwerbsteuergesetzes 1940. Ist dies der Fall, dann kann aber auch ein Hinweis auf die geänderte Überschrift und auf die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 nicht rechtlich ins Gewicht fallen.

Mit dieser Erkenntnis ist aber für den Standpunkt der Beschwerdeführer noch nichts gewonnen. Es kommt vielmehr darauf an, ob im vorliegenden Fälle der Tatbestand des § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 erfüllt sei. Bei dieser Untersuchung ist in erster Linie die Frage zu beantworten, was unter der Teilung eines Grundstückes unter mehreren Miteigentümern „der Fläche nach“ zu verstehen ist.

Der Tatbestand des § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 ist einer der Fälle einer Auseinandersetzung des Miteigentums an Liegenschaften. Eine solche Auseinandersetzung kann, wenn man von den Erwerbungen von Todes wegen absieht, auf mehrfache Weise bewirkt werden:

- a) Die mehreren Miteigentümer veräußern gemeinsam die Liegenschaft an eine der Miteigentumsgemeinschaft nicht angehörende Person und verteilen untereinander den Erlös;
- b) einer der mehreren Miteigentümer erwirbt die Anteile der anderen Miteigentümer und entfertigt diese in barem oder durch sonstige Leistungen;
- c) die mehreren Miteigentümer vereinbaren untereinander, daß jeder von ihnen ein körperlich gesondertes Stück des Grundstückes zum Alleineigentum erwirbt und an den anderen Trennstücken nichts, also auch nicht zu ideellen Anteilen, berechtigt ist.

Im Rechtsleben kommen freilich auch Mischformen vor. So können in einem Falle die Merkmale der Fälle b) und c) gleichzeitig verwirklicht werden, indem etwa drei Miteigentümer (A, B und C) ein Grundstück derart teilen, daß A einen körperlichen abgetrennten Teil des bisherigen Grundstückes zum Alleineigentum erwirbt, B den Rest dieses Grundstückes in sein Alleineigentum übernimmt und C, der also von dem Grundstück nichts erhält, in barem oder durch sonstige Leistungen abgefunden wird. Ein derartiger Fall liegt hier aber nicht vor.

Es ist somit weiter die Frage zu prüfen, was unter einem Grundstück im Sinne der genannten Gesetzesstelle zu verstehen ist. Nach § 2 Abs. 1 GrEStG 1955 sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen.

Nun spricht das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch an mehreren Stellen von Grundstücken (vgl. die Überschrift zu § 295, die §§ 387, 845 ABGB), an anderen von Liegenschaften (vgl. die §§ 433, 434, 451 Abs. 2 und 481 Abs. 2 ABGB), ohne allerdings diese Begriffe zu definieren. Doch sind nach § 5 Abs. 1 des Allgemeinen Grundbuchsanlegungsgesetzes BGBl. Nr. 2/1930 Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes die im Grundkataster mit besonderen Nummern bezeichneten Teile der Erdoberfläche. Ein Grundbuchkörper kann nach dieser Bestimmung aus einem oder mehreren

Grundstücken bestehen. Aus den Bestimmungen dieses Gesetzes ergibt sich auch, daß unter Liegenschaft die in einem Grundbuchkörper zusammengefaßten Grundstücke zu verstehen sind. Eben das wird aber nach deutschem bürgerlichen Recht unter einem Grundstück verstanden. Das Grunderwerbsteuergesetz 1955 hat die Ausdrucksweise des deutschen bürgerlichen Rechts übernommen. Diese Unzulänglichkeit wird indessen für die praktische Handhabung des Gesetzes durch den Hinweis auf die Bestimmungen des steuerlichen Bewertungsrechtes gemildert. § 2 Abs. 3 GrEStG 1955 bestimmt nämlich, daß, wenn sich ein Rechtsvorgang auf mehrere Grundstücke bezieht, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören - dieser Begriff ist ein solcher des Bewertungsgesetzes -, diese (mehreren) Grundstücke als ein Grundstück behandelt werden. Wenn sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes bezieht, dann werden diese Teile nach dem letzten Satze dieser Gesetzesstelle ebenfalls als ein Grundstück behandelt.

Nach dieser Gesetzesstelle kann also die körperliche Teilung eines Grundkomplexes, der nach dem Bewertungsrecht in mehreren wirtschaftlichen Einheiten zerfällt, nicht mehr nach § 7 Abs. 1 GrEStG begünstigt sein. Dies ist auch der Standpunkt der belangten Behörde und kommt in den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 zum Ausdruck. Es entspricht auch dem Sprachgebrauche des Rechtslebens. Denn von der körperlichen Teilung einer Sache kann nur dann gesprochen werden, wenn eben eine bestimmte Sache geteilt wird und als eine solche ist nach § 2 Abs. 3 GrEStG auch noch eine aus mehreren Katasterparzellen bestehende wirtschaftliche Einheit anzusehen. Wird aber ein Vermögen oder ein bestimmter Teilkomplex des gemeinschaftlichen Vermögens mehrerer Personen (etwa das gemeinsame Grundvermögen) „geteilt“, dann handelt es sich nicht mehr um eine Sachteilung, sondern um eine Vermögensauseinandersetzung, die darin besteht, daß die Miteigentumsanteile an den einzelnen Bestandteilen gegeneinander ausgetauscht werden. Dem Gesetzgeber steht es allerdings frei, auch derartige Vermögensauseinandersetzungen steuerlich zu begünstigen. So hat z. B. das Gesetz vom 18. Juli 1901, RGBl. Nr. 74 (betreffend Gebühren von Vermögensübertragungen), in seinem § 8 bestimmt, daß Verträge, wodurch einzelne Sachen oder auch ein ganzes Vermögen unter den Miteigentümern geteilt werden, kein Gegenstand einer Übertragungsgebühr sind, sofern dabei jeder Teilhaber nur soviel erhält, als dem Werte seines Anteiles an der einzelnen Sache bzw. an dem ganzen Vermögen entspricht, und daß nur von einem etwaigen Mehrerwerbe die Vermögensübertragungsgebühr zu entrichten ist. Das geltende Grunderwerbsteuergesetz hat aber diesen Weg nicht beschritten, sondern sich auf die Begünstigung der Teilung einzelner Grundstücke, d. i. nach dem Vorgesagten einzelner wirtschaftlicher Einheiten des Grundbesitzes, beschränkt.

Der Verwaltungsgerichtshof kommt somit zu dem Schlusse, daß zwar der Inhalt des § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 der gleiche geblieben ist wie jener der gleichbezeichneten Bestimmung des Grunderwerbsteuergesetzes 1940, daß aber die im Vorerkenntnis vom 28. November 1950, Slg. Nr. 289 (F), und in einigen späteren Erkenntnissen vertretene Rechtsauffassung nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Daraus ergibt sich aber für den vorliegenden Fall, daß auf den Realteilungsvertrag vom 5. Dezember 1961 die Begünstigungsvorschrift des § 7 Abs. 1 GrEStG 1955 dann nicht anzuwenden ist, wenn die Liegenschaften, die Gegenstand dieses Vertrages gewesen sind, nicht eine einzige wirtschaftliche Einheit bilden.

Zu diesem Punkte haben nun die Verwaltungsinstanzen in den von ihnen erlassenen Bescheiden festgestellt, daß die Liegenschaft in W und die Liegenschaft in H je eine gesonderte wirtschaftliche Einheit bilden und daß der Grundkomplex der EZ. 95 Grundbuch M sogar aus drei wirtschaftlichen Einheiten besteht. Gegen diese Feststellungen haben die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren lediglich eingewendet, daß alle diese Grundkomplexe gemeinsam verwaltet werden. Eine gemeinsame Verwaltung genügt aber nicht, um die gemeinsam verwalteten Vermögensstücke im Sinne des Bewertungsrechtes zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen. Zwar bildet die Gleichheit der Eigentumsverhältnisse an mehreren Vermögensstücken eine rechtliche Voraussetzung für deren Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des Bewertungsrechtes (§ 2 Abs. 2 BewG), es ist aber gemäß Abs. 1 dieser Gesetzesstelle nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wobei die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen sind. Eine gemeinsame Verwaltung ist aber auch bei nichtzusammengehörigen Wirtschaftsgütern und auch bei Wirtschaftsgütern, die den einzelnen Teilhabern nicht zu den gleichen Anteilen gehören, durchaus möglich, z.B. bei mehreren Zinshäusern in derselben Stadt oder

auch in verschiedenen Städten. Daß aber die hier in Betracht kommenden Liegenschaften nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes zu Unrecht als verschiedene wirtschaftliche Einheiten behandelt worden seien, haben die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht überzeugend darzutun vermocht.

Im vorliegenden Falls konnte somit die belangte Behörde mit Recht davon ausgehen, daß nicht eine Teilung „eines Grundstückes der Fläche nach“ vorlag, sondern daß jeder der beiden Beschwerdeführer von einer bzw. mehreren körperlich ungeteilt bleibenden Liegenschaften den Anteil des anderen Beschwerdeführers erworben und dafür seinen Anteil an den übrigen ungeteilt bleibenden Liegenschaften aufgegeben hat, daß also Grundstücksanteile ausgetauscht wurden und somit gemäß § 10 Abs. 3 GrEStG 1955 die Grunderwerbsteuer von der Tauschleistung des einen wie des anderen Beschwerdeführers selbständig zu erheben war. Gegen die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Steuer für die so zu steuernden Tauschvorgänge haben aber die Beschwerdeführer keine Einwendungen erhoben.

Somit erweisen sich beide Beschwerden als unbegründet. Sie waren demgemäß abzuweisen.

Wien, am 25. Juni 1964

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1964:1963000680.X00

Im RIS seit

21.10.2020

Zuletzt aktualisiert am

21.10.2020

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at