

TE Vwgh Erkenntnis 2020/9/29 Ra 2020/16/0086

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.09.2020

Index

27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren

33 Bewertungsrecht

Norm

BewG 1955 §10 Abs2

GGG 1984 §2 Z4

GGG 1984 §26 Abs1 idF 2013/I/001

GGG 1984 §26 Abs1 idF 2019/I/038

GGG 1984 §26 Abs3

GGG 1984 §26 Abs3 idF 2013/I/001

GGV 2014 §10a Abs1

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., über die Revision des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11. Mai 2020, Zl. L524 2226508-1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (mitbeteiligte Partei: T GmbH in M, vertreten durch die Hübel & Payer Rechtsanwälte OG, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Paris-Lodron-Straße 5), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1 Die mitbeteiligte Gesellschaft mbH (Mitbeteiligte) als Käuferin schloss mit dem VB als Verkäufer unter Beitritt der MB folgenden auszugsweise wiedergegebenen Vertrag vom 13. März 2019:

„I. Vertragsgegenstand

1. Der Verkäufer ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ [xxx], Katastralgemeinde [yyy], Bezirksgericht Salzburg, bestehend aus dem Gst.Nr. [zzz] im Ausmaß von 435 m², mit der Liegenschaftsadresse [R...], samt darauf errichteten Wohnhaus.

2. Diese Liegenschaft bildet nunmehr den Gegenstand dieses Vertrages, wie

Das auf der Liegenschaft errichtete Wohngebäude hat eine Nutzfläche von 125 m².

II. Kaufvereinbarung

Der Verkäufer verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt mit allen Rechten, Pflichten und Befugnissen, den in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand, wie dieser ...

III. Kaufpreis

Der beiderseits vereinbarte und angemessene Kaufpreis beträgt € 210.000,00 (in Worten:

...

VI. Gewährleistung

....

Festgehalten wird, dass das auf der Liegenschaft errichtete Wohngebäude von der Käuferin abgebrochen wird, sodass diese auf die Vorlage eines Energieausweises verzichtet.

VII. Wohnungsgebrauchsrecht

3. 1. Die Käuferin wird auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein Wohngebäude mit 3 Wohnungen und 4 Carport-Abstellplätzen entsprechend den Plänen der [N GmbH] errichten. An der Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet.

Die Käuferin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten Ende Juni 2019, nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen und diese binnen 10 Monaten abzuschließen und das Gebäude entsprechend den oben genannten Plänen fertigzustellen.

4. Der Verkäufer und dessen Ehegattin erhalten ein lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht an der zu errichtenden Wohnung Top 1 und am Carport Top P3. Die Käuferin räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger an jenen Anteilen der Liegenschaft EZ [xxx], Katastralgemeinde [yyy], Bezirksgericht Salzburg, welche künftig untrennbar mit Wohnungseigentum an Top 1 und an Carport Top P3 verbunden werden, das Wohnungsgebrauchsrecht für [MB und VB] ein. [MB und VB] erklären die Annahme dieses Wohnungsgebrauchsrechts.

....

5. Sollten die Wohnungseinheit Top 1 und das Carport Top P3 trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen nicht gemäß Absatz 1 an den Verkäufer übergeben werden, ist der Verkäufer berechtigt, auf das Wohnungsgebrauchsrecht (auch im Namen von [MB]) zu verzichten. Im Falle des Verzichtes auf das Wohnungsgebrauchsrecht hat die Käuferin an den Verkäufer einen Betrag von € 290.000,00 zu leisten.

...“

2 Mit Beschluss vom 5. Juli 2019 bewilligte das Bezirksgericht Salzburg u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der in Rede stehenden Liegenschaft für die Mitbeteiligte und die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Punkt VII. des Kaufvertrags vom 13. März 2019 für MB und VB.

3 Nach einem Zahlungsauftrag des Kostenbeamten vom 25. September 2019 und einer dagegen mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2019 eingebrachten Vorstellung der Mitbeteiligten schrieb der Präsident des Landesgerichtes Salzburg der Mitbeteiligten restliche Eintragungsgebühren nach TP 9 lit. b Z 1 GGG samt Einhebungsgebühr nach § 6a GEG in Höhe von 3.198 € vor. Die Eintragungsgebühr betrage 1,1 % vom Wert des Rechts. Der gemeine Wert der in Rede stehenden Liegenschaft betrage unstrittig 500.000 €. Per Selbstberechnung seien lediglich 2.310 € abgeführt worden. Der Barwert der Wohnungsgebrauchsrechte sei allerdings vom unstrittigen gemeinen Wert von 500.000 € nicht abzuziehen, weil persönliche Verhältnisse bei der Ermittlung des Werts außer Acht zu lassen seien.

4 Der dagegen mit Schriftsatz vom 27. November 2019 erhobenen Beschwerde der Mitbeteiligten gab das Bundesverwaltungsgericht mit dem angefochtenen Erkenntnis Folge. Es hob den bekämpften Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg ersatzlos auf und sprach aus, dass eine Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.

5 Schon bis zur Änderung des § 26 Abs. 1 GGG durch das ZZRÄG 2019, BGBl. I Nr. 38/2019, sei auf Grund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Wohnungsgebrauchsrecht bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nicht heranzuziehen gewesen. Durch die Neufassung des § 26 Abs. 1 GGG sei ein solches Wohnungsgebrauchsrecht bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht zu

berücksichtigen, dh nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, weil es sich um ein persönliches Verhältnis handle. Persönliche Verhältnisse seien nicht zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage heranzuziehen. „Die gegenteilige Interpretation der belangten Behörde, dass Wohnungsgebrauchsrechte vom gemeinen Wert nicht abzuziehen seien, würde - entgegen dem Willen des Gesetzgebers - nicht zu einer Anpassung des § 26 Abs. 1 GGG an § 10 Abs. 2 BewG 1955 führen, sondern das Gegenteil bewirken. Damit lägen dann keine einheitlichen Bewertungskriterien vor, die aber durch das ZZRÄG 2019 bezweckt waren.“

6 Ob § 26 Abs. 1 GGG idF vor oder nach der Änderung durch das ZZRÄG 2019 heranzuziehen sei, könne dahingestellt bleiben, weil ein eingeräumtes Wohnungsgebrauchsrecht in beiden Fällen nicht bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen sei. Die Eintragungsgebühr sei daher zu Recht ohne Berücksichtigung des Werts des Wohnungsgebrauchsrechts auf Basis einer Bemessungsgrundlage von 210.000 € berechnet worden. Die Vorschreibung einer Eintragungsgebühr auf Basis einer Bemessungsgrundlage, die das Wohnungsgebrauchsrecht in Höhe von 290.000 € einbeziehe und somit von einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € ausgehe, erweise sich als rechtswidrig.

7 Die dagegen vom Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg erhobene außerordentliche Revision legte das Bundesverwaltungsgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens dem Verwaltungsgerichtshof vor.

8 Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein (§ 36 VwGG); die Mitbeteiligte reichte mit Schriftsatz vom 31. August 2020 eine Revisionsbeantwortung ein.

9 Der Verwaltungsgerichtshof hat - in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat - erwogen:

10 Gemäß 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.

11 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 nicht gebunden; er hat die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.

12 Der Revisionswerber trägt zur Zulässigkeit seiner Revision zusammengefasst vor, es gebe noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, ob die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 10 Abs. 2 BewG 1955 auf die Bestimmung des § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 anzuwenden sei. In diesem - nach Ansicht des Revisionswerbers gegebenen Fall - sei das Bundesverwaltungsgericht von näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 10 Abs. 2 BewG abgewichen.

13 Die Revision ist zulässig und aus folgenden Gründen berechtigt:

14 Gemäß TP 9 lit. b Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) ist für Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums eine Gebühr in Höhe von 1,1 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten.

15 § 2 Z 4 GGG lautet:

„§ 2. Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, begründet:

...

4. hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung; in den Fällen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) kann der Bundesminister für Justiz nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten mit Verordnung (§ 26a Abs. 3) festsetzen, dass auch der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 1 zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet wird;“

16 § 26 Abs. 1 und 3 GGG idF der Grundbuchsgebührennovelle (GGN), BGBl. I Nr. 1/2013, samt Überschrift lautet:

„Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. (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.

(2) ...

(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. ...

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

17 Die Bestimmung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG idF der GGN weicht von der Bestimmung des § 10 Abs. 2 BewG ab, weshalb als Wert im Sinne des § 26 Abs. 1 GGG idF der GGN nicht der gemeine Wert zu verstehen ist und bei einem Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, ein vorbehaltenes Wohnrecht (durch einen Abschlag vom Sachwert) zu berücksichtigen ist (vgl. VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037). Im Umstand, dass bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird, liegen außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs. 3 GGG idF der GGN vor, welche die Anwendung dieser Bestimmung ausschließen und wieder zurück zu § 26 Abs. 1 leg. cit. führen (vgl. abermals VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037).

18 Mit Art. 4 des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), BGFB I Nr. 38/2019, wurde dem § 26 Abs. 1 GGG folgender Satz angefügt:

„Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.“

19 Damit liegt der für die Rechtsprechung zu § 26 Abs. 1 GGG idF der GGN ausschlaggebende Unterschied zu § 10 Abs. 2 BewG nicht mehr vor, wie es vom Gesetzgeber mit dem ZZRÄG 2019 bezweckt ist (vgl. ErlRV 560 BlgNR 26.GP, 4). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des § 10 Abs. 2 BewG ist damit auch für den Wert iSd § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 heranzuziehen, wonach es sich bei einem eingeräumten Wohnrecht um nicht zu berücksichtigende persönliche Verhältnisse handelt (vgl. VwGH 29.9.2011, 2011/16/0024 bis 0026).

20 Ein solches Wohnrecht schließt die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG aus (vgl. nochmals VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037), weshalb in einem solchen Fall der Wert iSd § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 ausschlaggebend ist.

21 Entgegen der Ansicht des Bundesverwaltungsgerichtes ist auch im Revisionsfall daher entscheidend, ob § 26 Abs. 1 GGG idF der GGN oder idF des ZZRÄG 2019 anzuwenden ist.

22 Mangels ausdrücklicher Bestimmungen zum Inkrafttreten der Änderung des § 26 Abs. 1 GGG durch das ZZRÄG 2019 trat diese Bestimmung mit Ablauf des Tages ihrer am 22. Mai 2019 erfolgten Kundmachung in Kraft (Art. 49 Abs. 1 B-VG).

23 Der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 5. Juli 2019 und die danach erfolgte, nach § 2 Z 4 GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch erfolgten somit nach Inkrafttreten der in Rede stehenden Änderung durch das ZZRÄG 2019.

24 Soweit § 2 Z 4 GGG die Verordnungsermächtigung zur Festsetzung enthält, dass auch der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet wird, ist festzuhalten, dass die in der Revision angesprochene Grundbuchsgebührenverordnung (GGV) diese Ermächtigung nicht ausschöpft. § 10a Abs. 1 GGV legt lediglich den Fälligkeitstermin in näher angeführten Fällen mit dem Fälligkeitstermin der Grunderwerbsteuer fest. Einen Zeitpunkt der Entstehung des Gebührenanspruchs, welcher vom in § 2 Z 4 GGG normierten Zeitpunkt der Eintragung abweicht, regelt die GGV nicht.

25 Auf die in der Revisionsbeantwortung der Mitbeteiligten relevierte Vertragsunterfertigung kommt es bei der Eintragungsgebühr nicht an, denn Gegenstand der in Rede stehenden Gerichtsgebühr (Tatbestand, an den das Gesetz die Gebührenpflicht knüpft) ist nicht etwa der Rechtsvorgang eines Kaufvertrags (wie bei § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987), sondern die später erfolgende Eintragung in das Grundbuch.

26 Im Revisionsfall ist somit § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 anzuwenden.

27 Das in Rede stehende Wohnungsgebrauchsrecht ist daher bei der Ermittlung des Wertes nicht zu berücksichtigen. Ausgangspunkt ist jedoch der Preis, welcher für die in Rede stehende Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, nicht - wie vom Bundesverwaltungsgericht angenommen - der für die Liegenschaft in dem gleichzeitig auch ein Wohnungsgebrauchsrecht einräumenden Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis von 210.000 €.

28 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 29. September 2020

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2020:RA2020160086.L00

Im RIS seit

09.12.2020

Zuletzt aktualisiert am

09.12.2020

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at