

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/10/3 96/16/0182

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.10.1996

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z4;

GrEStG 1955 §12 Abs1;

## 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. DDDr. Jahn, über die Beschwerde der S GmbH in L, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg vom 13. Juni 1996, Zl. 325-5/96, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus dem Inhalt der Beschwerdeschrift ergibt sich im Zusammenhang mit der vorgelegten Ausfertigung des angefochtenen Bescheides folgender Sachverhalt:

Die S BAUTRÄGER Gesellschaft mbH hatte am 5. August 1982 im Wege des Zuschlags eine im Verfahren E uu/81 des BG Bregenz zwangsversteigerte Liegenschaft um ein Meistbot von S 1,200.000,-- erworben, wobei dieser Erwerb der Rettung mehrerer Hypotheken der genannten Ersteherin diente. Grunderwerbsteuer wurde daher für diesen Erwerb gemäß § 9 Abs. 1 GrEStG 1955 zunächst nicht erhoben.

Am 27. September 1983 wurde die genannte Ersteherin mit der numehrigen Beschwerdeführerin dergestalt verschmolzen, daß alle Rechte und Pflichten ohne Liquidation auf die Beschwerdeführerin übergingen.

Die Beschwerdeführerin wiederum veräußerte in der Folge am 20. April 1984 die beschwerdegegenständliche Liegenschaft an einen Dritten um einen Kaufpreis um S 1,600.000,--.

Daraufhin wurde der Beschwerdeführerin mit Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 21. Juni 1989 gemäß § 9 Abs. 2 GrEStG 1955 Grunderwerbsteuer vorgeschrieben.

Dagegen berief die Beschwerdeführerin mit der Begründung, es sei in Wahrheit kein Mehrerlös erzielt worden, weil einerseits unter dem Wert des Grundstücks nicht der Einheitswert sondern der Schätzwert (Verkehrswert) zu verstehen sei und andererseits Aufwendungen zur Verbesserung der Liegenschaft im Werte von mehr als S 400.000,-- getätigten worden seien.

Einer Aufforderung des Finanzamtes, die behaupteten Verbesserungen im einzelnen darzulegen, kam die Beschwerdeführerin trotz der ihr dazu gesetzten Frist nicht nach, worauf das Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung vom 12. Oktober 1995 abweislich entschied.

Dagegen begehrte die Beschwerdeführerin fristgerecht die Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde wies die Berufung als unbegründet ab und vertrat (ohne dabei auf das Problem der Rechtsnachfolge Bedacht zu nehmen) die Auffassung, unter dem gemäß § 11 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1955 zu verstehenden "Wert des Grundstücks" sei der Einheitswert zu verstehen. Da dieser Wert zur Zeit der Abgabe des Meistbotes S 278.000,-- betragen habe, sei er bei weitem unter dem abgegebenen Meistbot gelegen gewesen. Eine Hinzurechnung der durch das Meistbot nicht gedeckten Ansprüche des Erstehers sei daher nicht zulässig.

Da die Beschwerdeführerin überdies auch einem durch die Berufungsbehörde erteilten Auftrag, die behaupteten Verbesserungen darzulegen, nicht fristgerecht nachgekommen sei, habe sie diesbezüglich ihre Mitwirkungspflicht verletzt. Die zu erhebende Grunderwerbsteuer (im Ausmaß von S 96.000,--) könne überdies aus der Hälfte des Meistbotes gedeckt werden.

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 darauf verletzt, daß eine Nacherhebung der Grunderwerbsteuer zu unterbleiben habe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 9 Abs. 2 des auf den Beschwerdefall noch anzuwendenden

GrEStG 1955 bestimmt:

"(2) Die Steuer ist zu erheben, wenn der Erwerber oder sein Erbe das Grundstück innerhalb von fünf Jahren seit dem Erwerbsvorgang zu einem Entgelt weiterveräußert, das die beim Erwerbsvorgang angesetzte Gegenleistung (§ 11 Abs. 1 Z. 4 und 5) übersteigt. Hat der Erwerber oder sein Erbe Aufwendungen für Bauten, Umbauten und sonstige dauernde Verbesserungen des Grundstückes gemacht, so ist der Wert derselben der Gegenleistung hinzuzurechnen, soweit die Verbesserungen bei der Weiterveräußerung noch vorhanden sind. Die Steuer wird jedoch in allen Fällen nur insoweit erhoben, als sie aus der Hälfte des Mehrerlöses gedeckt werden kann."

Gemäß § 11 Abs. 1 Z. 4 leg. cit. ist die Gegenleistung beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, und der Beträge, um die der Erstehher bei einem Überbot sein Meistbot erhöht. An die Stelle des Meistbotes tritt das Überbot, wenn der Zuschlag dem Überbieter erteilt wird. Hat ein zur Befriedigung aus dem Grundstück berechtigter Grundpfandgläubiger das Meistbot abgegeben, so ist auch der durch dieses Gebot nicht gedeckte Anspruch des Meistbietenden hinzuzurechnen, soweit die Gesamtleistung den Wert des Grundstückes bei der Abgabe des Meistbotes nicht übersteigt. Das Grundpfandrecht des Erstehers wird dabei höchstens mit dem Betrag angesetzt, den er für den Erwerb des Rechtes aufgewendet hat.

§ 19 Abs. 1 BAO ordnet an, daß bei Gesamtrechtsnachfolge die sich aus den Abgabenvorschriften ergebenden Rechte und Pflichten des Rechtsvorgängers auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Die Beschwerdeführerin führt im wesentlichen zwei Argumente für die von ihr behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides ins Treffen.

Zunächst macht sie geltend, daß die in Rede stehende Liegenschaft nicht von ihr selbst im Wege der Zwangsversteigerung erworben wurde, sondern von ihrer Rechtsvorgängerin. Die spätere Veräußerung der Liegenschaft sei daher weder durch den Erwerber noch durch seinen Erben erfolgt.

Der Beschwerdeführerin ist dazu entgegenzuhalten, daß auch dieser Umstand im Ergebnis an der Richtigkeit des angefochtenen Bescheides nichts ändern kann, weil sie übersieht, daß sie nach ihrem eigenen Vorbringen im Wege der Verschmelzung Universalsukzessorin der Erstehherin wurde. Auf sie sind daher gemäß § 19 Abs. 1 BAO alle Pflichten aus dem Abgabenschuld- und Abgabenpflichtverhältnis übergegangen (vgl. Ritz, BAO Kommentar RZ 4 zu § 19 BAO); die Beschwerdeführerin ist damit auch in materiellrechtlicher Hinsicht voll an die Stelle der seinerzeitigen Erstehherin getreten (Ritz, a.a.O. sowie Stoll, BAO-Kommentar I 189 Abs. 1 und die dort jeweils referierte hg. Judikatur).

Die Veräußerung der in Rede stehenden Liegenschaft durch die Beschwerdeführerin als Universalsukzessorkin der seinerzeitigen Ersteherin ist demnach als Veräußerung durch den Erwerber anzusehen. Dies ergibt sich im übrigen auch zusätzlich zu § 19 Abs. 1 BAO aus der Tatsache, daß § 9 Abs. 2 GrEStG 1955 ausdrücklich den Fall der Veräußerung durch den Erben des Erwerbers erwähnt. Es wäre nicht einzusehen, wieso der Fall der Veräußerung der Liegenschaft durch den Universalsukzessorkin von Todes wegen vom Nachversteuerungstatbestand erfaßt sein sollte, die Veräußerung durch einen anderen Gesamtrechtsnachfolger hingegen nicht.

Aus dem Hinweis darauf, daß sie selbst nicht die Ersteherin gewesen sei, ist daher für den Beschwerdestandpunkt im Ergebnis nichts zu gewinnen.

Das zweite Argument der Beschwerde betrifft die Problematik des Begriffes "Wert des Grundstücks" in § 11 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1955. Die Beschwerdeführerin strebt in diesem Zusammenhang das Ergebnis an, daß damit der Verkehrswert (gemeine Wert) gemeint sei.

Dazu ist die Beschwerdeführerin zur Vermeidung weitwendiger Ausführungen gemäß § 43 Abs. 2 VwGG auf die ständige hg. Judikatur (von der abzugehen der Beschwerdefall keinerlei Anlaß bietet) zu verweisen, wonach unter "Wert des Grundstücks" iS des § 11 Abs. 1 Z. 4 GrEStG 1955 zufolge der allgemeinen Regelung des § 12 Abs. 1 leg. cit. immer nur der Einheitswert zu verstehen ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 28. November 1979, Zl. 2826/78; 2. März 1964, Zl. 510/63, Slg. N.F. Nr. 3035/F; 18. Dezember 1963, Zl. 1864/62 und 30/63 und 30. Mai 1961, Zl. 2277/60, Slg. N.F. Nr. 2451/F).

Da schließlich die am Ende der Beschwerde wiederholte Behauptung, Bauten, Umbauten und sonstige dauernde Verbesserungen würden wertmäßig den Betrag von S 400.000,-- übersteigen, den Vorwurf der belangten Behörde, die Beschwerdeführerin hätte diesbezüglich im Verwaltungsverfahren trotz wiederholter dazu gebotener Möglichkeit eine nähere Darlegung unterlassen und sohin ihre Mitwirkungspflicht verletzt, nicht zu entkräften vermag, ergibt sich insgesamt bereits aus dem Beschwerdeinhalt, daß die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt.

Die Beschwerde war daher gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen. Mit Rücksicht auf die durch die zitierte hg. Judikatur klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Im Hinblick auf die Erledigung der Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG war ein gesonderter Abspruch des Berichters über den Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, entbehrlich.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1996160182.X00

#### **Im RIS seit**

20.11.2000

**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)