

TE Bvwg Erkenntnis 2021/7/30 G314 2240974-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.07.2021

Entscheidungsdatum

30.07.2021

Norm

BewG 1955 §1
BewG 1955 §13
BewG 1955 §14
B-VG Art133 Abs4
GEG §1
GEG §6a Abs1
GGG Art1 §26
GGG Art1 §32
GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

Spruch

G314 2240974-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag.a Katharina BAUMGARTNER über die Beschwerde des XXXX in XXXX , vertreten durch die Notare Dr. Walter ZAVERSKY und Dr. Christina BRODSCHILD in Knittelfeld, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts XXXX vom XXXX , wegen Gerichtsgebühren zu Recht:

- A) Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
- B) Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

Verfahrensengang und Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer (BF) schloss am XXXX 2015 als Käufer einen Kaufvertrag über XXXX Anteile an der Liegenschaft XXXX XXXX , mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. XXXX , Haus XXXX , verbunden ist. Der Vertrag lautet auszugsweise:

„ [...] 1. [...] Im Lastenblatt dieser Liegenschaft sind derzeit einverleibt: [...]

Unter C-LNr 3a aufgrund des Schuldscheines und der Pfandurkunde vom XXXX das Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes XXXX im Betrage von ATS 22.144.000 samt Anhang und Löschungsverpflichtung, unter C-LNr 4a zu dessen Absicherung das Veräußerungsverbot gemäß WFG 1989 zugunsten des Landes XXXX . Diese Darlehensforderung des Landes XXXX , welche durch den Käufer mit diesem Vertrag in dessen Rückzahlungsversprechen übernommen wird, haftet laut Mitteilung der Hausverwaltung zum Verrechnungsstichtag dieses Vertrages aus mit EUR 44.455,73, während der für Steuerzwecke nach Bewertungsgesetz abgezinste Barwert dieses Darlehens bei einer Restlaufzeit von 17,5 Jahren beträgt EUR 31.193,83. [...]

2. Die Verkäuferin verkauft und übergibt in das Eigentum des Käufers und dieser kauft und übernimmt von der Verkäuferin in sein Eigentum deren oben bezeichnete XXXX Anteile an der Liegenschaft XXXX [...] einschließlich der heute darin vorhandenen Einrichtung [...] im Teilwert von zusammen EUR 500 um den beiderseits vereinbarten Barkaufpreis von insgesamt EUR 8.000 sowie weiters gegen Schuldübernahme wie folgt im Sinne dieses Vertrages. [...]

4. Als weitere Gegenleistung verpflichtet sich hiermit der Käufer mit Wirkung für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufobjekts dieses Vertrages die dieses pfandrechlich belastende, im Punkt 1. dieses Vertrages angeführte anteilmäßige Darlehensverbindlichkeit der Verkäuferin gegenüber dem Land XXXX aus dem dort angeführten Schuldschein unter Belassung des bezüglichen Pfandrechts samt Veräußerungsverbot mit Wirksamkeit ab dem Verrechnungsstichtag dieses Vertrages in sein persönliches und dingliches Rückzahlungs-, Verzinsungs- und Tilgungsversprechen zu übernehmen mit der Verpflichtung, die Verkäuferin diesbezüglich ab sodann vollkommen schad- und klaglos zu halten. [...]

5. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjekts mit Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall in den faktischen Besitz des Käufers erfolgt Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung am XXXX 2015 [...] Die mit dem Kaufobjekt verbundenen Steuern, Abgaben, Betriebskosten, Darlehensannuitäten etc. trägt der Käufer nach Maßgabe deren Vorschreibung durch die Hausverwaltung vom XXXX 2016 angefangen. [...]

6. [...] Die Parteien stellen fest, dass das derzeitige Betriebskostenkonto einschließlich Instandhaltungsrücklage und Umsatzsteuer sowie derzeitigen Darlehensannuitäten Land XXXX derzeit monatlich beträgt EUR 364,30. [...]

10. Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages in allen seinen Bestimmungen ist erforderlich [...] die Zustimmung des Landes XXXX hinsichtlich dessen Veräußerungsverbotes gemäß WFG 1989, welches ohne dass es dessen Neueinräumung bedarf, durch den Käufer aufrecht zu erhalten ist [...] “ (Anmerkung: direkte Originalzitate aus dem Kaufvertrag).

Ob der Liegenschaft XXXX ist zu C-LNr 3a (unter anderem auf den vom BF erworbenen Miteigentumsanteilen) aufgrund des Schuldscheins und der Pfandurkunde vom XXXX 1993 ein Pfandrecht über ATS 22.144.000 zuzüglich 1 % Zinsen, 10 % Verzugs- und Zinseszinsen und ATS 2.214.400 Nebengebührensicherstellung, für das Land XXXX im Grundbuch eingetragen.

Nachdem das Land XXXX dem Kaufvertrag vom XXXX 2015 am XXXX 2016 zugestimmt hatte, beantragte der BF mit der zu XXXX protokollierten Eingabe an das Bezirksgericht XXXX vom XXXX .2016 die Einverleibung seines Eigentumsrechts auf den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen. Dies wurde mit dem Beschluss vom XXXX 2016 antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Der Vertragserrichter berechnete die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG mit EUR 426, wobei er in die Bemessungsgrundlage von EUR 38.693,83 neben dem auf die Liegenschaftsanteile entfallenden Barkaufpreis von EUR 7.500 das Darlehen des Landes XXXX mit dem abgezinsten Betrag von EUR 31.193,83 aufnahm.

Mit dem als Mandatsbescheid erlassenen Zahlungsauftrag vom XXXX 2021 wurden dem BF für die Einverleibung seines Eigentums die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 572 (ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 51.956) sowie die Einhebungsgebühr nach § 6a Abs 1 GEG von EUR 8 (insgesamt daher EUR 580), abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von EUR 426, somit restlich EUR 154, zur Zahlung vorgeschrieben.

Aufgrund der dagegen vom BF erhobenen Vorstellung wurden ihm mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid für die Grundbucheintragung (neben der bereits durch Gebühreneinzug entrichteten Eingabengebühr nach TP 9 lit a GGG von EUR 42) folgende Gerichtsgebühren zur Zahlung binnen 14 Tagen vorgeschrieben:

Eintragungsgebühr TP 9 lit b Z 1 GGG (Bemessungsgrundlage EUR 51.956) EUR 572

Einhebungsgebühr § 6a Abs 1 GEG EUR 8

abzüglich bereits mittels Selbstberechnung entrichtet EUR 426

noch zu entrichten EUR 154.

Dieser Bescheid wurde zusammengefasst damit begründet, dass als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr neben dem Barkaufpreis auch das vom BF in sein Zahlungsverprechen übernommene und zum Verrechnungsstichtag des Kaufvertrags mit EUR 44.455,73 aushaftende Darlehen zu berücksichtigen sei. Vom Käufer übernommene Leistungen iSd § 26 Abs 3 Z 1 GGG seien auch dem Verkäufer obliegende Leistungen an Dritte, die der Erwerber aufgrund der Parteienabrede tragen müsse. Diese seien mit dem Nominalbetrag zu berücksichtigen. § 14 Abs 3 BewG gelte nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 28.06.2007, 2007/16/0028) nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden und daher dann nicht, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart worden sei.

Dagegen richtet sich die Beschwerde des BF, mit der er beantragt, die Eintragungsgebühr ausgehend von der teilweise nach § 14 Abs 3 BewG abgezinsten Bemessungsgrundlage zu ermitteln und den angefochtenen Bescheid daher wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben (gemeint offenbar: zu beheben). Die Eintragungsgebühr sei eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, sodass für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage die Bestimmungen des ersten Teils des Bewertungsgesetzes maßgeblich sein könnten. Die Abzinsung des vom BF übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Steiermark sei anhand eines vom Bundesministerium für Finanzen bereitgestellten Berechnungsprogramms ermittelt worden. Die nach § 14 Abs 3 BewG abgezinsten Bewertung einer übernommenen Schuld sei zulässig, wenn besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert als den Nominalbetrag rechtfertigen würden, also solche Umstände, die vom Normalfall – gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen – erheblich abweichen würden. Einer Bewertung des vom BF laut dem Kaufvertrag übernommenen Darlehens nach § 14 Abs 3 BewG stünde nichts entgegen, weil die Schuld ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen worden sei und als „sonstige Leistung“ gemäß § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG neben dem Barkaufpreis die Gegenleistung bilde.

Die Präsidentin des Landesgerichts XXXX legte die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Justizverwaltungsverfahrens dem Bundesverwaltungsgericht (BVwG) vor.

Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und der entscheidungswesentliche Sachverhalt stehen anhand der Aktenlage und des (historischen) Grundbuchs fest. Die Beschwerde tritt dem nicht konkret entgegen, sondern wendet sich im Wesentlichen nur gegen die rechtliche Beurteilung des angefochtenen Bescheids, sodass sich mangels widerstreitender Beweisergebnisse eine eingehendere Beweiswürdigung erübrigt.

Rechtliche Beurteilung:

In Grundbuchsachen ist für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerbs des Eigentums nach TP 9 lit b Z 1 GGG eine Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des einzutragenden Rechts zu entrichten. Nach § 26 Abs 1 GGG wird dieser Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Nach § 26 Abs 3 GGG ist dabei der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Bei einem Kauf bildet nach § 26 Abs 3 Z 1 GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen die Bemessungsgrundlage.

Die Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 Z 1 GGG ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er die Liegenschaft erhält. Dazu gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (vgl. VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006).

Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr können gemäß § 1 Abs 1 BewG (soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften etwas anderes ergibt) die §§ 2 bis 17 BewG maßgebend sein, weil es sich bei

der Gerichtsgebühr um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe handelt (siehe zuletzt VwGH 09.04.2020, Ra 2020/16/0052).

Nach § 14 Abs 1 BewG sind nicht in § 13 BewG bezeichnete Kapitalforderungen und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden ist nach § 14 Abs 3 BewG der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5 % des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

Gemäß § 32 GGG gelten für die Einbringung der Gerichtsgebühren die Bestimmungen des GEG. Gemäß § 1 Z 1 GEG sind Gerichtsgebühren von Amts wegen einzubringen. Werden Gerichtsgebühren nicht sogleich entrichtet oder ist die Einziehung erfolglos geblieben, so sind sie gemäß § 6a Abs 1 GEG durch Bescheid zu bestimmen (Zahlungsauftrag). Der Zahlungsauftrag hat eine Aufstellung der geschuldeten Beträge und die Aufforderung, diese binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu zahlen, zu enthalten. Gleichzeitig ist dem Zahlungspflichtigen eine Einhebungsgebühr von EUR 8 vorzuschreiben.

Die im Kaufvertrag vom XXXX 2015 vereinbarte Übernahme eines auf den erworbenen Liegenschaftsanteilen hypothekarisch sichergestellten Darlehens durch den BF gehört neben dem auf die Liegenschaftsanteile entfallenden Barkaufpreis von EUR 7.500 als vom Käufer übernommene sonstige Leistung zur Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 Z 1 GGG. Im Beschwerdeverfahren ist strittig, ob der übernommene Darlehensbetrag mit seinem Nennwert (EUR 44.455,73) oder mit dem nach § 14 Abs 3 BewG abgezinsten Betrag (EUR 31.193,83) in die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr einzubeziehen ist.

Die Beschwerde weist zu Recht darauf hin, dass die im angefochtenen Bescheid zitierte Entscheidung (VwGH 28.06.2007, 2007/16/0028) einer Bewertung der vom BF übernommenen Schuld nach § 14 BewG nicht grundsätzlich entgegensteht, weil im Kaufvertrag vom XXXX 2015 nicht ein in Teilzahlungen abzustattender Kaufpreis oder die Schuldübernahme in Anrechnung auf einen ziffernmäßig eindeutig bestimmten Kaufpreis vereinbart wurde, sondern die Übernahme einer schon bestehenden Schuld ohne konkrete vertragliche Festlegung des darauf entfallenden Kaufpreisteils.

§ 14 Abs 3 BewG setzt den Bestand einer unverzinslichen, befristeten Forderung voraus. Eine unverzinsliche Forderung liegt immer nur dann vor, wenn der Gläubiger für die Hingabe des Darlehensbetrags keine Zinsen erhält. Ein Darlehen wird nicht etwa dadurch zu einem unverzinslichen, dass der Darlehensgeber die Zinsen nicht vom Darlehensnehmer, sondern von dritter Seite bekommt. Das vom BF im Kaufvertrag übernommene Landesdarlehen ist nicht unverzinslich, zumal im Grundbuch eine Verzinsung sichergestellt ist. Gegen die Unverzinslichkeit spricht auch, dass im Kaufvertrag mehrfach vom BF zu tragende „Darlehensannuitäten“ erwähnt werden, die sich definitionsgemäß aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzen (siehe nur <https://de.wikipedia.org/wiki/Annuitätendarlehen>, Zugriff am 27.07.2021).

Die Darlehensforderung ist daher nach § 14 Abs 1 BewG mit dem Nennwert anzusetzen, weil nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert begründen. Als besondere Umstände iSd § 14 Abs 1 BewG sind solche anzusehen, die vom Normalfall – gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen – erheblich abweichen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn eine Forderung voraussichtlich nicht oder nur teilweise einbringlich ist. Als weitere Gründe, aus denen von der Bewertung mit dem Nennwert abgewichen werden kann, kommen etwa die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel oder eine besonders hohe oder niedrige Verzinslichkeit einer Schuld in Betracht (siehe VwGH 24.04.1997, 93/15/0066).

Vom VwGH wurde Mitte der 1970er Jahre eine Verzinsung von 1 % in Verbindung mit einer extrem langen Schuldentilgung (67 ½ Jahre) als besonderer Umstand iSd § 14 Abs 1 BewG angesehen, der zu einer niedrigeren Bewertung der Darlehensschuld als mit dem Nennwert geführt hat (VwGH 23.04.1974, 1093/73). Angesichts der bereits seit etlichen Jahren andauernden extremen Niedrigzinsphase, insbesondere für Hypothekarkredite (die auch schon zur Zeit des Vertragsabschlusses und der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechts des BF bestand, siehe z.B. <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Umsetzung-der-Geldpolitik/Unkonventionelle-Massnahmen/sechs-fragen-zur-niedrigzinsphase.html>, und <https://www.oenb.at/Statistik/Charts/Chart-4.html>, Zugriff jeweils am 27.07.2021; P. Thienel, Private sichern sich längerfristig historisch niedrige Kreditzinssätze, in Oesterreichische Nationalbank, Statistiken – Daten & Analysen, Q2/17, S 16 ff), kann in der grundbücherlich sichergestellten Verzinsung des Landesdarlehens mit 1 % und der Restlaufzeit von 17 ½ Jahren im November 2015 (bei einer Gesamtlaufzeit von ca. 40

Jahren) keine so erhebliche Abweichung von im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen gesehen werden, die eine vom Nennwert abweichende Bewertung der vom BF übernommenen Darlehensschuld gebieten würde.

Im Ergebnis ist daher der angefochtene Bescheid, in dem als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der in bar zu entrichtende Kaufpreis von EUR 7.500 sowie die mit dem Nominalbetrag von EUR 44.455,73 bewertete Schuldübernahme, insgesamt daher EUR 51.956 (gerundet gemäß § 6 Abs 2 GGG), herangezogen und ausgehend davon eine Eintragungsgebühr von EUR 572 (gerundet gemäß § 6 Abs 2 GGG) und - unter Berücksichtigung der Einhebungsgebühr von EUR 8 und des bereits entrichteten Betrags von EUR 426 - eine Nachforderung von EUR 154 ermittelt wurde, nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

Die Durchführung einer – ohnehin nicht beantragten – mündlichen Verhandlung entfällt gemäß § 24 Abs 4 VwGVG, weil von einer mündlichen Erörterung keine weitere Klärung der Rechtssache zu erwarten ist.

Die Revision nach Art 133 Abs 4 B-VG ist zuzulassen, weil – soweit überblickbar – eine Judikatur des VwGH zur Bewertung einer vom Erwerber einer Liegenschaft als Teil der Gegenleistung iSd § 26 Abs 3 Z 1 GGG übernommenen bestehenden Schuld und zur Anwendung von § 14 Abs 1 und 3 BewG auf vom Käufer übernommene sonstige Leistungen, insbesondere auf die Übernahme von Wohnbauförderungsdarlehen, in Zusammenhang mit der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG fehlt. Derartige Rechtsfragen waren bislang noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Beurteilung, zumal nach der Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen mit der Grundbuchsgebührennovelle (GGN BGBl I Nr. 1/2013) die Rechtsprechung des VwGH zum GrEstG nicht vorbehaltlos für das GGG übernommen werden kann (vgl. VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006).

Schlagworte

Bemessungsgrundlage Darlehen Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Gerichtsgebühren Grundbuch Revision
zulässig Verzinsung Zahlungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:G314.2240974.1.00

Im RIS seit

02.02.2022

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2022

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at