

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/1/29 94/16/0039

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.01.1996

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;  
32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

ABGB §1045;  
BAO §21 Abs1;  
GrESTG 1987 §1 Abs1 Z1;  
GrESTG 1987 §2;  
GrESTG 1987 §5 Abs1 Z2;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Marihart, über die Beschwerde der Z Gesellschaft mbH in W, vertreten durch Dr. T, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 25. Jänner 1994, GZ GA 9-196/1/92, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die beschwerdeführende GmbH schloß am 4. Juli 1991 mit Dipl. Ing. Harald W. einen Vertrag ab, der auszugsweise lautet:

" P R Ä A M B E L

I.

1.)

Die Firma Z. Gesellschaft mbH (Beschwerdeführerin) ist Eigentümerin nachstehender Liegenschaften:

EZ 391, KG K, Gst. Nr. 375/1 Anteil 1/1  
EZ 326, KG K, Gst. Nr. 376/5, 376/7, 376/11 Anteil 1/1

EZ 383, KG K, Gst. Nr. 376/10 Anteil 1/2

Dipl. Ing. Harald W. ist Eigentümer nachstehender

Liegenschaften:

EZ 364, KG K, Gst. Nr. 375/8, 376/12 Anteil 1/1

EZ 383, KG K, Gst. Nr. 376/10 Anteil 1/2

Festgestellt wird, daß sämtliche Grundstücke aneinanderliegen.

...

III.

1.)

Die Firma Z. Gesellschaft mbH beabsichtigt hiemit, auf der zu Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Wohnhausanlage bestehend aus zwei Einzelobjekten und drei Reihenhausobjekten mit insgesamt 9 Reihenhäusern zu errichten. An dem zu schaffenden Wohnraum soll das Wohnungseigentum begründet werden.

2.)

Dipl.-Ing. Harald W. ist an der Errichtung bzw. Organisation des Bauvorhabens nicht beteiligt, beabsichtigt seinerseits aber die Übernahme eines Reihenhauses.

IV.

1.)

Im Auftrag der Vertragsparteien wurde vom Zivilgeometer Dipl.-Ing. Alfred S. ein Teilungsplan erstellt, mit welchem sämtliche oben bezeichneten Grundstücke bzw. Einlagen zu einem Bauplatz und in einer Einlage zusammengezogen wurden.

2.)

Aufgrund des Teilungsplanes des Zivilingenieurs Dipl.-Ing. Alfred S. vom 17. Jänner 1991, GZ 3021B/90, wurden die jeweiligen Grundstücke in der Liegenschaft EZ 383, Katastralgemeinde K, bestehend aus dem Grundstück Nr. 376/10, Bauplatz A vereinigt.

Der Teilungsplan weist neben den ins öffentliche Gut abzutretenden Verkehrsflächen, auch zu berichtigende Grundstücksflächen aus.

3.)

Einvernehmlich wird festgestellt, daß der Teilungsplan von der zuständigen Magistratsabteilung MA 64 zu

Zl. MA64-EZ 326/K-1/91 genehmigt wurde und der zugehörige Bescheid rechtskräftig ist.

Aufgrund des Teilungsplanes wird zwischen den Vertragsparteien sohin nachstehende

REALTEILUNG

vereinbart:

Erstens:

Unter Bedachtnahme auf den in der Präambel näher bezeichneten Teilungsplan, also der Zusammenlegung der einzelnen Liegenschaften, ordnen sich die Vertragsparteien das Miteigentum entsprechend den bisherigen Anteilen, vermehrt oder vermindert um das jeweils berichtigte Ausmaß der Grundstücksflächen und die ins öffentliche Gut abzutretenden Trennstücke, in der Weise zu, daß die Vertragsparteien nunmehr zu nachstehenden Anteilen Miteigentümer an der gesamten, nach der Abtretung ins öffentliche Gut verbleibenden Liegenschaft werden:

Dipl.-Ing. Harald W. zu 885/2811-tel Anteilen

Z. Gesellschaft mbH zu 1926/2811-tel Anteilen

Zweitens:

Die Zuordnung der Miteigentumsanteile entspricht dem Teilungsplan und ergibt sich aus der Gegenüberstellung der einzelnen vermessenen Grundstücke jeweils zuzüglich den nach der Vermessung berichtigen Ausmaßen und abzüglich der ins öffentliche Gut zu übertragenden Grundflächen.

Drittens:

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich und unwiderruflich, aus der wechselseitigen Zuordnung der sich durch die Zusammenlegung ergebenden geänderten Grundstücksflächen bzw. Miteigentumsanteilen keine wie immer gearteten Forderungen zu stellen und auf allfällige Ausgleichsansprüche zu verzichten.

..."

Mit Bescheid vom 29. Juli 1991 schrieb das Finanzamt der Beschwerdeführerin Grunderwerbsteuer von einer Gegenleistung in Höhe von S 915.000,-- vor.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wandte sich die Beschwerdeführerin dem Grunde nach gegen die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer. Aus dem Vertrag ergebe sich, daß die Anteilszuweisung von 1926/2811 der (zusammengelegten) Liegenschaft für die Beschwerdeführerin und von 885/2811 für Dipl. Ing. W. exakt den (um die an das öffentliche Gut abzutretende Fläche verminderten) bisherigen Anteilen entspricht. Keine der beiden Vertragsparteien habe für eigene Anteile oder Liegenschaften andere eingetauscht, sondern ihre bisherigen Anteile im selben Verhältnis vereinigt. Mit der Vereinigung der Grundstücke sei somit keine Änderung der Rechtsstellung der Parteien verbunden gewesen. Von einem Liegenschaftserwerb oder vom Erwerb von Liegenschaftsanteilen könne nur dann die Rede sein, wenn durch die Zusammenlegung bzw. deren Vereinigung zu einer gemeinsamen Einlagezahl eine der Parteien besser oder anders gestellt worden wäre, als er ihren bisherigen Rechten entsprochen hätte.

Mit Kaufvertrag vom 23. Jänner 1992 verkaufte

Dipl. Ing. Harald W. 536/2811-Anteile an der auf Grund des Vertrages vom 4. Juli 1991 gebildeten Liegenschaft EZ 383 um den Kaufpreis von S 1.340.000,-- an die Beschwerdeführerin.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und die Grunderwerbsteuer in Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides von einer Gegenleistung von S 1.075.947,-- bemessen. Nach Auffassung der belangten Behörde habe die Beschwerdeführerin mit dem Vertrag vom 4. Juli 1991 1926/2811 Anteile der Dipl. Ing. Harald W. allein gehörenden Liegenschaft EZ 364 sowie 520/2811 Anteile an der Liegenschaft EZ 364 sowie 520/2811 Anteile an der Liegenschaft EZ 383 erworben, an der sie bisher einen Hälftenanteil besessen habe. Als Gegenleistung habe die Beschwerdeführerin an Dipl. Ing. Harald W. 885/2811 Anteile der Liegenschaften EZ 391 326 hingegeben. Die Verkehrswerte der hingegebenen Miteigentumsanteile bildeten somit die Gegenleistung. Unter Bedachtnahme auf den im nachfolgenden Kaufvertrag vom 23. Jänner 1992 ausgewiesenen Kaufpreis ermittelte die belangte Behörde für die beiden seinerzeitigen Liegenschaften EZ 391 und EZ 326 im Flächenausmaß von zusammen 1367 m<sup>2</sup> einen Verkehrswert von S 3.417.500,--. Der Verkehrswert von 885/2811 Anteilen an diesen Liegenschaften habe daher S 1.075.947,-- betragen.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid wird dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend gemacht.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde verfaßte Gegenschrift sowie die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag über ein inländisches Grundstück oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Zu solchen Rechtsgeschäften zählt auch der Tauschvertrag, also ein Vertrag, durch den eine Sache gegen eine andere überlassen wird.

Unter Grundstücken im Sinne des Grunderwerbsteuerrechtes sind gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG 1987 Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile nach Abs. 3 zweiter Satz der letztgenannten Gesetzesstelle als ein Grundstück behandelt.

Auch Anteile an einem Grundstück sind als Grundstück im Sinne des § 2 GrEStG anzusehen (vgl. z.B. die Erkenntnisse vom 29. Oktober 1952, 2423/50, Slg. 652/F, und vom 28. September 1972, 749/71).

Damit ist aber das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden:

Mit der in Rede stehenden Vereinbarung vom 4. Juli 1991 haben die Vertragspartner die oben näher bezeichneten Anteile an Liegenschaften, also Grundstücke im Sinne des § 2 GrEStG 1987, gegen andere Liegenschaftsanteile überlassen, somit ausgetauscht. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin wurden damit also (insgesamt zwei) Erwerbsvorgänge im Sinne des § 1 GrEStG 1987 verwirklicht.

Wenn die Beschwerdeführerin die genannte Vereinbarung demgegenüber als eine Realteilung bezeichnet, so verkennt sie, daß unter einer solchen Naturalteilung die Zerlegung einer gemeinschaftlichen Sache in (körperliche) Teile von annähernd gleicher Beschaffenheit zu verstehen ist (vgl. z.B. die Entscheidung des OGH vom 18. Jänner 1983, 4 Ob 510/82, EvBl 1983/89). Überdies ist die Realteilung dem Tauschvertrag im Sinne des § 1045 ABGB gleichzusetzen (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 26. November 1981, 81/16/0016, 0017) und stellt somit ebenfalls einen Erwerbsvorgang im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts dar. Zur Vermeidung von Mißverständnissen ist in diesem Zusammenhang auch darauf zu verweisen, daß die Anwendung der Begünstigungsvorschrift des § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 auf den Beschwerdefall nicht in Betracht kommt, weil dafür die Teilung eines Grundstückes, das mehreren Miteigentümern gehört, der Fläche nach vorausgesetzt wird. Ein solcher Sachverhalt liegt aber hier nicht vor.

Dem Hinweis der Beschwerdeführerin auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist entgegenzuhalten, daß die Tatbestände des Grunderwerbsteuergesetzes - jedenfalls im Bereich des hier anzuwendenden § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 - an die äußere zivilrechtliche Gestaltung anknüpfen. Überdies ist die Meinung der Beschwerdeführerin, durch die in Rede stehende Vereinbarung sei die Eigentumssituation der Vertragsparteien "wirtschaftlich unverändert" geblieben, unzutreffend. Es kann kein Zweifel bestehen, daß zwischen dem Alleineigentum an einer Liegenschaft und dem Bruchteilseigentum an einer (hier: größeren) Liegenschaft einerseits in der Ausübung der Herrschaftsbefugnisse über die Liegenschaft, aber andererseits auch hinsichtlich der Verwertbarkeit der Liegenschaft derartige Unterschiede bestehen, daß durch die gegenständliche Vereinbarung gerade in den wirtschaftlichen Gegebenheiten entscheidende Veränderungen eingetreten sind.

Weiters ist auch die Auffassung der Beschwerdeführerin, als Bemessungsgrundlage seien die "übernommenen Grundstücke" heranzuziehen, im Hinblick auf die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 1987, wonach die Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung ist, unzutreffend. Wenn die Beschwerdeführerin dabei in einer der von ihr angestellten Berechnungen ohne nähere Begründung ihres Standpunktes vom Einheitswert einer Liegenschaft ausgegangen ist, so hat sie übersehen, daß beim Grundstücktausch für die Wertermittlung nicht der Einheitswert, sondern der gemeine Wert (Verkehrswert) maßgebend ist (vgl. das Erkenntnis vom 26. März 1981, Zl. 15/3502/78).

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 416/1994.

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

ECLI:AT:VWGH:1996:1994160039.X00

**Im RIS seit**

29.01.2002

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