

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/12/18 95/16/0286

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.1995

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;

32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde der T GmbH in Innsbruck, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 6. September 1995, Zl. 60.623-6/95, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

## Begründung

Aus der Beschwerde, den mit der Beschwerde vorgelegten Unterlagen und dem angefochtenen Bescheid ergibt sich nachstehender Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 31. Dezember 1992 erwarb die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin von der Firma "A GesmbH" mehrere Liegenschaften. Punkt VII. dieses Vertrages lautete:

"Der Kaufpreis beträgt S 150.000.000,-- (Schilling einhundertfünfzigmillionen) und ist bei Vorliegen des von der Verkäuferin beglaubigt unterfertigten, verbücheringfähigen Kaufvertrages und des von dieser beglaubigt unterfertigten Ranganmerkungsgesuches der beabsichtigten Veräußerung sowie nach rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages zur Zahlung fällig, jedoch nicht bevor folgende Bedingungen bzw. nachstehende Abklärungen erfüllt bzw. vorgenommen sind:

a)

Festgestellt wird, daß das vorliegende Siegerprojekt in den nächsten 3 Monaten zur neuerlichen Vorlage an den Bauausschuß überarbeitet wird. Die Vertragsteile sind sich klar, daß die Geschoßflächendichte nach § 25 Abs. 2 TROG zu jenem Zeitpunkt vorliegt, wenn der Gemeinderat der Stadt Innsbruck den Beschluß gefaßt hat, aus dem sich die

Geschoßflächendichte ermitteln läßt und dieser in Rechtskraft erwachsen ist. Die Käuferin verpflichtet sich, auf Basis des Siegerprojektes mit einer Geschoßflächendichte von 1,85 dasselbe zu verwirklichen und alles zu unternehmen, daß die Geschoßflächendichte, wie sie lt. Siegerprojekt vorliegt, erhalten bleibt.

Sollte die Geschoßflächendichte unter 1,4 liegen, gilt der gegenständliche Kaufvertrag als nicht geschlossen und behalten sich die Vertragsteile einvernehmlich vor, in Neuverhandlungen einzutreten.

b)

Die Verkäuferin leistet dafür Gewähr, daß die Versorgung mit Wasser und Strom bzw. eventuell Gas durch die städtischen Betriebe auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften für das Siegerprojekt lt.

Architektenwettbewerb gegeben und von der Dimension her für das Siegerprojekt ausreichend ist und damit in Verbindung der Käuferin keine Unkosten, welcher Art auch immer, aufgrund zu geringer Dimensionierung erwachsen; weiters, daß die Anschlußmöglichkeit für die Entsorgung an das städtische Kanalnetz auf dem Kaufareal gegeben und ebenfalls von der Dimension her für das Siegerprojekt ausreichend ist und damit in Verbindung der Käuferin keine Unkosten, welcher Art auch immer, aufgrund zu geringer Dimensionierung erwachsen.

...

Die Käuferin verpflichtet sich, einen Teilkaufpreisbetrag von S 135 Mio., gerechnet ab 1.3.1993 bis zur Auszahlung desselben an die Verkäuferin, mit 9 % p.a. zu verzinsen und den Kaufpreisteilbetrag von S 135 Mio. zuzüglich des Zinsbetrages binnen 8 Tagen nach Rechtskraft der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages an die Verkäuferin zur Auszahlung zu bringen.

Die Käuferin verpflichtet sich, den Restkaufpreisbetrag von S 15 Mio., gerechnet ab dem 1.3.1993 bis zur Auszahlung desselben an die Verkäuferin, mit 6,5 % p.a. zu verzinsen und den Restkaufpreisbetrag von S 15 Mio. zuzüglich des Zinsbetrages dann an die Verkäuferin zur Überweisung zu bringen, wenn 50 % des auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften errichteten Projektes verkauft sind, spätestens jedoch per 30.9.1994."

Handschriftlich wurde zu Punkt VII. a) dieses Vertrages noch folgender Zusatz aufgenommen:

"Vertragsteile sind sich klar, daß die Geschoßflächendichte nach § 25 Abs. 2 TROG (Bruttogeschoßfläche) an Hand des vom Gemeinderat zu beschließenden Bebauungsplanes zu ermitteln ist, sobald dieser in Rechtskraft erwachsen ist."

Auf Käuferseite wurde dieser Vertrag durch Überweisung am 7. Dezember 1992 in Höhe von S 170.959.657,53 (S 150 Mio. Kapital und S 20.959.657,53 Zinsen) erfüllt. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 16. November 1994 erfolgte die vertragskonforme Einverleibung.

Mit Bescheid vom 9. September 1994 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck die Grunderwerbsteuer, ausgehend von S 170.781.250,- mit S 5.977.344,- fest. Den in der Bemessungsgrundlage enthaltenen Zinsenbetrag vom S 20.781.250 (9 % Zinsen von S 135 Mio. vom 1. März 1993 bis 30. September 1994 und 6,5 % aus S 15 Mio. vom 1. März 1993 bis 30. September 1994) qualifizierte das Finanzamt als "sonstige Leistung".

Die Berufung, die sich gegen die Einbeziehung des Zinsenbetrages richtete, wies das Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung vom 20. April 1995 als unbegründet ab, weil, wie der Verwaltungsgerichtshof in einem Erkenntnis ausgesprochen habe, der mit dem Erwerb in unmittelbarem Zusammenhang stehende Zinsenbetrag in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die ihr antragsgemäß vorgelegte Berufung als unbegründet ab; gemäß § 279 Abs. 1 BAO i.V.m. § 289 BAO setzte sie allerdings die Grunderwerbsteuer vom oben genannten Zahlungsbetrag von S 170.959.658,- neu fest. Die Beschwerdeführerin habe im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld (§ 8 Abs. 1 und 2 GrEStG) den Kaufpreis samt den im Kaufvertrag durch die genaue Festlegung bereits vereinbarten Zinsen zu leisten gehabt. Die Käuferin mußte auch den Zinsenbetrag einsetzen, um das Grundstück zum maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erhalten.

Mit der vorliegenden Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin (durch die Ausführung, die Berufungsbehörde hätte bei Ermittlung der Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 150 Mio. ausgehen müssen) erkennbar in ihrem Recht auf Nichtheranziehung des der Höhe nach unbestrittenen Zinsenbetrages verletzt. Sie begehrt Aufhebung wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 (im folgenden: GrEStG) ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, daß er das Grundstück erhält; also jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird, oder, mit anderen Worten, alles was der Käufer einsetzen muß, um das Grundstück zu erhalten, sohin auch Vertragszinsen (hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1984, Zl. 84/16/0077; zuletzt auch hg. Erkenntnis vom 14. Februar 1991, Zl. 90/16/0103 bis 0128). Aus denselben Erwägungen hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 18. Jänner 1990, Zl. 89/16/0025, einen Abzug von Zwischenzinsen bei einem längerfristig hinausgeschobenen Zahlungstermin abgelehnt (siehe zuletzt auch Erkenntnis vom 30. August 1995, Zl. 94/16/0085).

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, nur wegen der vereinbarten aufschiebenden Bedingung sei eine Verzinsung ausgemacht worden, vermag an dieser Qualifikation der Gegenleistung nichts zu ändern. Gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG entsteht die Steuerschuld, wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig ist, mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragsschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (siehe abermals das Erkenntnis vom 27. Juni 1984).

Die belangte Behörde ging davon aus, daß der 1. Dezember 1994 jener maßgebende Zeitpunkt war, weil die vereinbarte aufschiebende Bedingung (Gemeinderatsbeschluß betreffend Geschoßflächendichte nicht unter 1,4) schon eingetreten sein mußte. Frei von Rechtsirrtum zog sie als Gegenleistung das heran, was nach dem Kaufvertrag zu diesem Zeitpunkt geleistet werden mußte (und tatsächlich auch geleistet wurde). Erwägungen, wie die Gegenleistung zu ermitteln gewesen wäre, wenn schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geleistet worden wäre, sind aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes nicht anzustellen.

Die Beschwerdeführerin macht als Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend, daß die Bedingung nicht am 1. Dezember 1994 eingetreten sei, weil von der Stadtgemeinde Innsbruck keine Baudichte festgelegt worden wäre. Die Beschwerdeführerin räumt aber ein, daß ein neuer Bebauungsplan erlassen wurde, der am 4. Oktober 1994 in Rechtskraft erwachsen sei. Aufgrund dieses Bebauungsplanes sei die Baueinreichung erfolgt, wobei sich aufgrund des erstellten Projektes eine Baudichte von 1,72 ergeben hätte. Hierüber habe eine Bauverhandlung stattgefunden und sei dann der entsprechende Bescheid erlassen worden. Dazu wurde ein Schreiben des Baurechtsamtes der Stadtgemeinde Innsbruck vom 24. April 1995 vorgelegt, wonach Bescheide vom 6. Dezember 1994 und vom 7. Dezember 1994 in Rechtskraft erwachsen seien.

Damit vermag die Beschwerde einen relevanten Verfahrensmangel nicht darzutun: Nach der oben wiedergegebenen handschriftlichen Zusatzvereinbarung kam es ausschließlich auf den vom Gemeinderat zu beschließenden Bebauungsplan, also auf die Erlassung einer Verordnung und nicht auf einen Bescheid an. Die Beschwerdeführerin hat selbst mit der Beschwerde ein Schreiben der Stadtgemeinde Innsbruck vom 1. Dezember 1994 vorgelegt, wonach der für das ehemalige "K Areal" zutreffende bzw. neu erstellte Bebauungsplan in Rechtskraft erwachsen sei. Der von der belangten Behörde als maßgeblich herangezogene Zeitpunkt 1. Dezember 1994 wurde somit nicht in einem mangelhaften Verfahren ermittelt.

Da schon der Inhalt der Beschwerde erkennen ließ, daß die von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung gemäß § 35 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Mit Rücksicht auf die durch die zitierte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

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

ECLI:AT:VWGH:1995:1995160286.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)