

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/8/30 94/16/0085

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.08.1995

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des J in G, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 8. Februar 1994, Zl. B 27-7/93, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Im Beschwerdefall ist die Höhe der Gegenleistung bei einem Erwerbsvorgang nach § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 strittig.

Der gesamte Kaufpreis des Kaufgegenstandes betrug laut dem im Beschwerdefall maßgebenden Anwartschaftsvertrag S 1.685.000,-. In dem im Instanzenzug ergangenen und nunmehr angefochtenen Bescheid vertritt die belangte Behörde die Ansicht, dieser Kaufpreis sei die Gegenleistung und damit Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Ob der Beschwerdeführer diesen Barkaufpreis aus eigenen flüssigen Mitteln oder aus Mitteln eines langfristigen, allenfalls niedrig- oder unverzinslichen Darlehens abzahle, sei für die Bemessungsgrundlage ohne Belang. Unmaßgeblich sei auch, ob das vom Beschwerdeführer zur Finanzierung aufgenommene Förderungsdarlehen nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1989 in der Höhe von S 625.000,- unmittelbar dem Beschwerdeführer oder dem Veräußerer bzw. dessen Treuhänder überwiesen worden sei.

Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, im Anwartschaftsvertrag sei zwischen dem Veräußerer und ihm vereinbart worden, daß ein Teil des Kaufpreises durch Verwendung von Landeswohnbauförderungsmitteln finanziert werde. Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz bestimme, daß die Förderungsdarlehen des Landes Steiermark eine Laufzeit von 28 Jahren mit einer jährlichen Verzinsung von 1 % hätten. Für den Beschwerdeführer sei als Kaufpreis

jener Betrag zu verstehen, welchen er für die Erlangung der Wohnung aufwenden müsse. Unter Berücksichtigung der langen Laufzeit und der geringen Verzinsung sei wirtschaftlich nicht der Nennbetrag, sondern jener Betrag anzusetzen, welcher unter Berücksichtigung der Abzinsung insgesamt aufgewendet werden müsse, um in den Besitz des Kaufgegenstandes zu gelangen. Somit sei nicht der Nennwert des Kaufpreises anzusetzen, sondern es seien besondere Umstände gegeben, welche eine niedrigere Bewertung des Kaufpreises rechtfertigten.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. z.B. Erkenntnis vom 21. November 1985, Zl. 84/16/0093) kommt in der Gegenleistung der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zur Gegenleistung gehört jene Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Gegenleistung ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten. Nur jene Leistung ist Gegenleistung, die dem Veräußerer zu Gute kommt oder doch wenigstens seine rechtliche oder wirtschaftliche Stellung zu seinen Gunsten beeinflusst.

Danach ist die belangte Behörde im Recht, wenn sie den nominalen Kaufpreis als die im Beschwerdefall maßgebende Gegenleistung und somit als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer genommen hat. War doch dieser Kaufpreis von S 1,685.000,-- der Wert, den der Beschwerdeführer dem Veräußerer im Anwartschaftsvertrag versprochen hat, um den Kaufgegenstand zu erhalten. Mag der Beschwerdeführer durch die Aufnahme eines Förderungsdarlehens nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes Finanzierungsvorteile bei der Aufbringung des Kaufpreises haben, ändert dies - wie im übrigen auch im Fall einer ungünstigen Finanzierung z.B. bei hoher Darlehensverzinsung - doch nicht die dem Veräußerer versprochene und zu Gute kommende Leistung, die die Gegenleistung nach den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes ist. Eine "Abzinsung" des Kaufpreises kam daher entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht in Betracht.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, wobei die Entscheidung mit Rücksicht auf die einfache Rechtsfrage in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden konnte.

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

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

ECLI:AT:VWGH:1995:1994160085.X00

#### **Im RIS seit**

11.07.2001

**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)