

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/5/30 93/16/0121

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.05.1994

## Index

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

## Norm

ABGB §1055;  
ABGB §1345;  
ABGB §1346;  
ABGB §1357;  
GrEStG 1987 §4 Abs1;  
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;  
VwRallg;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des F in G, vertreten durch Dr. O, Rechtsanwalt in G, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 13. Mai 1993, Zl. B 138-7/92, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer hat mit Kaufvertrag vom 28. März/2. April 1991 aus der Konkursmasse der H.m.H.-Gesellschaft mbH in R, vertreten durch den Masseverwalter Rechtsanwalt Dr. H in L, die Liegenschaft EZ. 862 samt der darauf befindlichen Werkshalle, dem Bürogebäude und dem Lagerplatz erworben. Der Kaufvertrag hat nachstehenden, auszugsweise wiedergegebenen Inhalt:

"II.

2.

Auf der Liegenschaft ist ein Pfandrecht zugunsten der Volksbank X registrierte Genossenschaft m.b.H. über einen Höchstbetrag von S 7.000.000,-- einverleibt (CLNR.4). Dazu wird festgestellt, daß der Käufer bereits jetzt insbesondere aufgrund seiner Bürgschaftserklärung vom 11.01.1989 als Bürge und Zahler voll für diesen Kredit haftet.

Als weitere Belastung besteht unter CLNr. 1 die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück 1829 zugunsten der EZ 514.

III.

Der Verkäufer verkauft an den Käufer und dieser kauft die im voranstehenden Punkt genannte Liegenschaft samt Inventar mit sämtlichen damit verbundenen Rechten und Pflichten, insbesondere den dargestellten Belastungen.

IV.

1.

Der Kaufpreis beträgt S 8.130.256,-- (in Worten achtmillioneneinhundertdreißigtausendzweihundertsechsfünzig Schilling) und wird wie folgt aufgebracht:

a)

Übernahme des in Punkt II. 2. dargestellten Darlehens, welches mit S 7.000.000,-- intabuliert ist, in die alleinige Zahlungsverpflichtung des Käufers. Diese Schuldübernahme stellt wegen der bereits gegebenen Bürgen- und Zahlerhaftung des Käufers keine zusätzliche Gegenleistung dar. Der Käufer verpflichtet sich den Verkäufer und die Masse bezüglich dieses Darlehens vollkommen schad- und klaglos zu halten.

b)

Der Käufer bringt Zug um Zug mit Vertragsunterfertigung dem Konkurs-Anderkonto des Verkäufers bei der Bezirkssparkasse ..., S 800.000,-- (in Worten achthunderttausend Schilling) für die Liegenschaft und S 200.000,-- (in Worten zweihunderttausend Schilling) samt S 40.000,-- an Umsatzsteuer für das mitverkaufte Inventar gut. Weiters leistet der Käufer zur gleichen Fälligkeit einen mit dem Finanzamt Liezen abgesprochenen Umsatzsteuerrückverrechnungsbetrag von S 90.256,-- (in Worten neunzigtausendzweihundertsechsfünzig) gemäß § 12 Abs. 10 UStG, welcher vom Verkäufer an das Finanzamt abzuführen ist.

2.

Dem Verkäufer, welcher auch die Vertragserrichtung und -durchführung vornimmt, wird vom Käufer der unwiderrufliche treuhänderische Auftrag erteilt, über die im voranstehenden Punkt genannten Barbeträge Zug um Zug mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und Vorliegen einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu verfügen.

3.

Dem Treuhänder wird ebenfalls Zug um Zug mit Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer über den vollen Kaufpreis gemäß Punkt 1. vom Käufer zu Verfügung gestellt.

V.

1.

Es wird jenes Inventar verkauft, wie es die Vertragsparteien anlässlich der Vertragsunterfertigung gemeinsam besichtigt haben.

2.

Ausdrücklich wird festgestellt, daß es sich beim gegenständlichen Vertrag lediglich um einen Verkauf der Liegenschaft samt dem dargestellten Inventar und nicht um einen Unternehmensverkauf handelt."

Mit Bescheid vom 27.Juni 1991 hat das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Graz für den angeführten Erwerbsvorgang gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % von der Gegenleistung von 8.130.256,-- in der Höhe von S 284.959,-- festgesetzt.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, nunmehr angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung gegen den Bescheid vom 27. Juni 1991 teilweise Folge und setzte die Grunderwerbsteuer, ausgehend von der

Gegenleistung gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG von S 7,890.256,-- gemäß § 7 Z. 3 GrEStG mit S 276.159,-- fest. Dies im wesentlichen mit der Begründung, der Kaufpreis sei laut Vertragspunkt IV Z. 1 unmißverständlich mit S 8,130.256,-- festgesetzt worden und die nachfolgenden Bestimmungen der lit. a und b bildeten lediglich die Modalitäten der Erbringung dieses Kaufpreises. In der Kreditübernahme laut lit. a im Betrage von S 7,000.000,-- könne daher nur eine Leistung an Zahlungs Statt gemäß § 1414 ABGB gesehen werden. Dabei spiele es keinerlei Rolle, daß der Käufer des Grundstückes für einen Kreditrahmen von S 18,5 Mio bereits vorher die Haftung gemäß § 1357 ABGB als Bürge und Zahler übernommen habe. Dies insbesondere auch deswegen, da der Bürge bei Leistung an den Gläubiger in die Rechte des Gläubigers eintrete und ihm dadurch ein gesetzlicher Rückgriffsanspruch gegen den Schuldner auch im Falle des Konkurses erwachse. Erst mit der tatsächlichen Vertragsabsprache im Punkt IV lit. a der Schad- und Klagloshaltung des Schuldners werde er bzw. die Konkurspassiva um den Betrag von S 7,000.000,-- entlastet. Nach Auffassung der belangten Behörde sei es ohne Belang, ob und in welcher Höhe schließlich der Regreßanspruch des Erwerbers realisiert werden könne. Tatsache sei vielmehr, daß der Erwerber den Kreditbetrag aufzubringen gehabt habe, um das Kaufobjekt an sich zu bringen. Im Hinblick auf das mitverkaufte Inventar und die darauf entfallende Umsatzsteuer würden S 240.000,-- aus der Bemessungsgrundlage ausgeschieden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht insofern verletzt, "als die Grunderwerbsteuer nicht gemäß §§ 4 und 5 GrEStG 1987 vom Wert der Gegenleistung bemessen wurde".

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Unter dem Kaufpreis ist die bestimmte Summe Geldes zu verstehen, die der Käufer dem Verkäufer für die Überlassung des Kaufgegenstandes vereinbarungsgemäß zuzuwenden hat. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gehören Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistungen neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG (vgl. z.B. Erkenntnis vom 22. März 1973, Zl. 1402/72). Als Kaufpreis war im Vertrag ausdrücklich der Betrag von S 8,130.256 vereinbart, der sich aus mehreren Zahlungsverpflichtungen zusammensetzte, unter anderem auch aus der "Schuldübernahme" von S 7,000.000,--. Damit ist aber dieser Betrag, zu dessen Übernahme sich der Beschwerdeführer unter Schad- und Klagloshaltung des Verkäufers verpflichten mußte, um das Grundstück zu erwerben, auch Teil der Gegenleistung und somit der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Wenn der Beschwerdeführer die Ansicht vertritt, er hätte den Betrag von S 7,000.000,-- auch dann "zurückzahlen" müssen, wenn er die mit dem Pfandrecht belastete Liegenschaft nicht erworben hätte, dann ist zunächst darauf hinzuweisen, daß mit dem Kaufvertrag eine Schuld übernommen wurde, die damit zur Gegenleistung gehört, so daß Spekulationen über eine den Beschwerdeführer allenfalls sonst treffende Zahlungsverpflichtung aus einer zuvor eingegangenen Bürgschaft keine Bedeutung zukommen kann. Das Motiv für die Schuldübernahme ist nämlich nicht entscheidend.

Im vorliegenden Fall wurde im Kaufvertrag vereinbart, daß der Beschwerdeführer die Begleichung der hypothekarisch sichergestellten Geldforderung als Teil der Kaufpreissumme übernommen und den Verkäufer und die Masse bezüglich des Darlehens in der Höhe von S 7,000.000,-- vollkommen schad- und klaglos zu halten hat. Gegenleistung war damit entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keinesfalls der Verzicht auf den Regreßanspruch, sodaß sich diesbezüglich auch keine weiteren Bewertungsprobleme ergeben können. Die insofern aufgestellte Beschwerdebehauptung ist haltlos und die in diesem Zusammenhang stehende Verfahrensrüge des Beschwerdeführers geht ins Leere.

Auch aus der in der Beschwerde zitierten Kommentarmeinung Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 11 GrEStG 1955, 51 E, kann der Beschwerdeführer nichts gewinnen, wenn er die dort angeführte Aussage wiedergibt, daß die Zurechnung zu unterlassen sei, wenn und soweit der Erwerber des Grundstückes die hypothekarisch sichergestellten Schulden schon vor Abschluß des Grundstückserwerbs auf Grund

eines anderen Rechtsgeschäftes übernommen habe. Zunächst handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Zurechnung, sondern um einen Teil des Kaufpreises und der Beschwerdeführer hat durch die Übernahme der Bürgschaft die Schulden nicht auf Grund eines anderen Rechtsgeschäftes übernommen. Von einer Schuldübernahme kann nämlich bei Eingehen einer Bürgschaftsverpflichtung keine Rede sein (vgl. z.B. Koziol-Welser, Grundriß I 9,311). Die zitierte Kommentarstelle bezieht sich somit auf einen anderen, hier nicht maßgeblichen Sachverhalt. Im vorliegenden Fall ist allein der Umstand entscheidend, daß der Beschwerdeführer den Verkäufer im Wege der Schuldübernahme und der intern vereinbarten Schad- und Klagloshaltung gegenüber dem Hypothekargläubiger im Umfang von S 7.000.000,-- entlastet hat.

Wenn der Beschwerdeführer weiters meint, der Verkäuferin sei ein Vermögenszuwachs in der Höhe von nur S 890.256,-- zugekommen, der als Bemessungsgrundlage heranzuziehen gewesen wäre, dann verkennt er, daß Bemessungsgrundlage nicht der Vermögenszuwachs, sondern die Gegenleistung ist, die dem Verkäufer oder für diesen an einen Dritten zu leisten ist. Zur Gegenleistung gehört im vorliegenden Fall jedoch nicht nur der Betrag, der dem Gemeinschuldner unmittelbar zugekommen ist, sondern auch der Betrag, der auf Grund der Schuldübernahme für den Gemeinschuldner dem Hypothekargläubiger zu zahlen war.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1994:1993160121.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)