

RS Vwgh 2025/5/22 Ro 2023/16/0009

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.05.2025

Index

20 Privatrecht allgemein
22 Zivilprozess Außerstreitiges Verfahren
22/03 Außerstreitverfahren
23 Insolvenzrecht Exekutionsrecht
23/04 Exekutionsordnung
27 Rechtspflege
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren
32/06 Verkehrsteuern

Norm

GGG 1984 §26 Abs1
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §2 Abs2
ZZRÄG 2019
1. GrEStG 1987 § 5 heute
2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Rechtssatz

Nicht nur verbücherte Rechte reduzieren den - in § 2 Abs. 2 LBG definierten und nach § 26 Abs. 1 GGG idF vor dem ZZRÄG 2019 als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr heranzuziehenden (vgl. VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037) - Verkehrswert einer Liegenschaft. Weder der Bestimmung des § 26 Abs. 1 GGG noch jener des § 2 Abs. 2 LBG ist entnehmbar, dass nur dingliche Rechte bzw. Lasten wertbeeinflussend sein können. Dementsprechend können auch bloß obligatorische Rechte den Wert der Liegenschaft beeinflussen, und damit eine Auswirkung auf den im "redlichen Geschäftsverkehr"- da unter redlichen Geschäftspartnern auch eine bloß obligatorische Nutzungsmöglichkeit Dritter nicht verschwiegen wird - für diese Liegenschaft üblicherweise bei einer Veräußerung erzielbaren Preis haben (ebenso etwa OGH 15.7.1999, 6 Ob 151/99w). Diese Sichtweise entspricht im Übrigen auch der zum Gegenleistungsbegriff im GrEStG (§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG) ergangenen Rechtsprechung des VwGH, wonach (zu berücksichtigende) vorbehaltene Nutzungen (nur) solche sind, die auf Grund vertraglicher Vereinbarungen dem Verkäufer zustehen (vgl. VwGH 9.12.1965, 1090/64 [verstärkter Senat], VwSlg. 3375/F), wobei es auf deren Verbücherung nicht ankommt. Entscheidend ist - der allgemeinen grunderwerbsteuerlichen Gegenleistungssystematik entsprechend - nur die eingegangene (auf den Erwerb des Grundstücks gerichtete) Verpflichtung des Erwerbers zur Leistung (vgl. schon VwGH 20.11.1980, 1651/79, zum Leistungsbegriff; vgl. weiters etwa VwGH 14.5.2024, Ra 2022/16/0087, 0088, mwN). Nicht nur verbücherte Rechte reduzieren den - in Paragraph 2, Absatz 2, LBG definierten und nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung vor dem ZZRÄG 2019 als Bemessungsgrundlage der

Eintragungsgebühr heranzuziehenden vergleiche VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037) - Verkehrswert einer Liegenschaft. Weder der Bestimmung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG noch jener des Paragraph 2, Absatz 2, LBG ist entnehmbar, dass nur dingliche Rechte bzw. Lasten wertbeeinflussend sein können. Dementsprechend können auch bloß obligatorische Rechte den Wert der Liegenschaft beeinflussen, und damit eine Auswirkung auf den im "redlichen Geschäftsverkehr"- da unter redlichen Geschäftspartnern auch eine bloß obligatorische Nutzungsmöglichkeit Dritter nicht verschwiegen wird - für diese Liegenschaft üblicherweise bei einer Veräußerung erzielbaren Preis haben (ebenso etwa OGH 15.7.1999, 6 Ob 151/99w). Diese Sichtweise entspricht im Übrigen auch der zum Gegenleistungsbegriff im GrEStG (Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG) ergangenen Rechtsprechung des VwGH, wonach (zu berücksichtigende) vorbehaltenen Nutzungen (nur) solche sind, die auf Grund vertraglicher Vereinbarungen dem Verkäufer zustehen vergleiche VwGH 9.12.1965, 1090/64 [verstärkter Senat], VwSlg. 3375/F), wobei es auf deren Verbücherung nicht ankommt. Entscheidend ist - der allgemeinen grunderwerbsteuerlichen Gegenleistungssystematik entsprechend - nur die eingegangene (auf den Erwerb des Grundstücks gerichtete) Verpflichtung des Erwerbers zur Leistung vergleiche schon VwGH 20.11.1980, 1651/79, zum Leistungsbegriff; vergleiche weiters etwa VwGH 14.5.2024, Ra 2022/16/0087, 0088, mwN).

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RO2023160009.J02

Im RIS seit

08.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

28.07.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at