

TE Bvwg Erkenntnis 2025/12/12 W116 2252286-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.12.2025

Entscheidungsdatum

12.12.2025

Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §26 Abs1

GGG Art1 §26 Abs3 Z1

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

GGV §10

GGV §10 Abs1

1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. GEG § 6a heute
 2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
 4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984
-
1. GGV § 10 heute
 2. GGV § 10 gültig ab 01.02.2014

1. GGV § 10 heute
2. GGV § 10 gültig ab 01.02.2014

Spruch

W116 2252286-1/18E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Mario DRAGONI über die Beschwerde der XXXX GmbH, vertreten durch Mag. Gerhard WALZL, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 24.07.2020, 100 Jv 2952/20i-33a, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Mario DRAGONI über die Beschwerde der römisch 40 GmbH, vertreten durch Mag. Gerhard WALZL, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 24.07.2020, 100 Jv 2952/20i-33a, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

A)

In teilweiser Stattgabe und teilweiser Abweisung der Beschwerde, werden die im Verfahren TZ 3376/2018 des Bezirksgerichts Neunkirchen angelaufenen Gebühren/Kosten, für die die XXXX GmbH, FN XXXX, XXXX, zahlungspflichtig ist, wie folgt bestimmt: In teilweiser Stattgabe und teilweiser Abweisung der Beschwerde, werden die im Verfahren TZ 3376/2018 des Bezirksgerichts Neunkirchen angelaufenen Gebühren/Kosten, für die die römisch 40 GmbH, FN römisch 40, römisch 40, zahlungspflichtig ist, wie folgt bestimmt:

Eintragungsgebühr TP 9 lit b Z 1 GGGEintragungsgebühr TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG

auf Grundlage der Bemessungsgrundlage EUR 47.900,00

EUR

527,00

Abzüglich der selbstberechneten Gebühr

- EUR

110,00

Einhebungsgebühr § 6a Abs. 1 GEG Einhebungsgebühr Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG

EUR

8,00

Offener Gesamtbetrag

EUR

425,00

Der Betrag ist binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Am 20.07.2018 beantragte die Beschwerdeführerin die Einverleibung ihres Eigentumsrechts in EZ 2265KG23321 Neunkirchen. Die Eintragungsgebühr wurde gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG auf Grundlage einer Bemessungsgrundlage von EUR 10.000,00 mit EUR 110,00 selbstberechnet. 1. Am 20.07.2018 beantragte die Beschwerdeführerin die Einverleibung ihres Eigentumsrechts in EZ 2265KG23321 Neunkirchen. Die Eintragungsgebühr wurde gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG auf Grundlage einer Bemessungsgrundlage von EUR 10.000,00 mit EUR 110,00 selbstberechnet.
2. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 09.09.2021 wurde festgestellt, dass in der Grundbuchssache TZ 3376/2018 Gebühren/Kosten in Höhe von EUR 1.284,00 (EUR 1.276,00 „sonstige Vorschreibung“ sowie EUR 8,00 Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs 1 GEG) angelaufen seien, für welche die Beschwerdeführerin zahlungspflichtig sei und diese zur Zahlung aufgefordert. 2. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 09.09.2021 wurde festgestellt, dass in der Grundbuchssache TZ 3376/2018 Gebühren/Kosten in Höhe von EUR 1.284,00 (EUR 1.276,00 „sonstige Vorschreibung“ sowie EUR 8,00 Einhebungsgebühr gem. Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG) angelaufen seien, für welche die Beschwerdeführerin zahlungspflichtig sei und diese zur Zahlung aufgefordert.
3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig das Rechtsmittel der Vorstellung, wodurch der Mandatsbescheid außer Kraft trat. In der Vorstellung wurde unter anderem auch vorgebracht, dass es sich beim Kauf um ein einheitliches Rechtsgeschäft handeln würde, welches ein dem Verkäufer eingeräumtes Wohnrecht mitumfasse.
4. Mit im Spruch genannten Bescheid wurden die Gebühren, für welche die Beschwerdeführerin zahlungspflichtig sei, mit EUR 1.284,00 bestimmt. Hievon sei EUR 1.386,00 die Eintragungsgebühr gem. TP 9 lit b Z 1 GGG (die diesbezügliche Bemessungsgrundlage belaufe sich dabei auf 126.000,00) plus EUR 8,00 Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs 1 GEG, abzüglich der selbstberechneten und bereits entrichteten Gebühr von EUR 110,00. Begründend wurde ausgeführt, die Eintragungsgebühr sei am Wert des einzutragenden Rechtes zu berechnen. Die Käuferin habe zwar bloß einen Kaufpreis von EUR 10.000,00 bezahlt, der Verkehrswert der Liegenschaft liege jedoch bei EUR 126.000,00, die Eintragungsgebühr betrage daher EUR 1.386,00. 4. Mit im Spruch genannten Bescheid wurden die Gebühren, für welche die Beschwerdeführerin zahlungspflichtig sei, mit EUR 1.284,00 bestimmt. Hievon sei EUR 1.386,00 die Eintragungsgebühr gem. TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG (die diesbezügliche Bemessungsgrundlage belaufe sich dabei auf 126.000,00) plus EUR 8,00 Einhebungsgebühr gem. Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, abzüglich der selbstberechneten und bereits entrichteten Gebühr von EUR 110,00. Begründend wurde ausgeführt, die Eintragungsgebühr sei am Wert des einzutragenden Rechtes zu berechnen. Die Käuferin habe zwar bloß einen Kaufpreis von EUR 10.000,00 bezahlt, der Verkehrswert der Liegenschaft liege jedoch bei EUR 126.000,00, die Eintragungsgebühr betrage daher EUR 1.386,00.
5. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin über ihren Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde. Dazu brachte sie vor, dass der Verkehrswert der Liegenschaft – wie ein im Verfahren 24 Cg 45/20p eingeholtes Gutachten ergeben habe – bei EUR 126.000,00 liege, sei keineswegs unstrittig und das diesbezügliche Verfahren sei noch nicht abgeschlossen.
6. Mit Erkenntnis vom 27.02.2023 wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde mit der Begründung ab, dass im gegenständlichen Fall nicht von einer Minderung des Verkehrswerts im Zeitpunkt der Eintragung ausgegangen werden könne, weil das dem Verkäufer eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht zum Eintragungszeitpunkt der Liegenschaft noch nicht (mit)verbüchert worden sei. Das BVwG ließ jedoch zur Klärung einer bedeutenden Rechtsfrage, die ordentliche Revision zu.
7. Im Zuge einer gegen diese Entscheidung eingebrachten ordentlichen Revision hob der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 22.05.2025, Ro 2023/16/0009-7, das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.02.2023 auf. Begründend führte der VwGH aus, dass auch bloß obligatorische Rechte (Anm: wie ein nicht eingetragenes Wohnrecht) den Verkehrswert einer Liegenschaft reduzieren können, weil auch solche eine Auswirkung auf den im „redlichen Geschäftsverkehr“ für diese Liegenschaft bei einer Veräußerung üblicherweise erzielbaren Preis haben. 7. Im Zuge einer gegen diese Entscheidung eingebrachten ordentlichen Revision hob der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 22.05.2025, Ro 2023/16/0009-7, das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.02.2023 auf. Begründend führte der VwGH aus, dass auch bloß obligatorische Rechte (Anmerkung, wie ein nicht eingetragenes Wohnrecht) den Verkehrswert einer Liegenschaft reduzieren können, weil auch solche eine Auswirkung auf den im „redlichen Geschäftsverkehr“ für diese Liegenschaft bei einer Veräußerung üblicherweise erzielbaren Preis haben.

8. Mit Schreiben vom 25.06.2025, eingelangt am 02.07.2025 wurden die Akten dem Bundesverwaltungsgericht zur neuerlichen Entscheidung über die Beschwerde rückübermittelt.

9. Am 11.11. 2025 führte das BVwG in der Angelegenheit nach notwendiger Verlegung des ersten Verhandlungstermins schließlich eine öffentliche, mündliche Verhandlung durch, zu der neben den Parteien auch der vom Landesgericht für Strafsachen Wien bestellte Sachverständige, Baumeister Ing. XXXX , geladen wurde, um mit diesem die von ihm für dieses Landesgericht verfassten Sachverständigengutachten vom 29.10.2020 betreffend den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft und vom 06.11.2023 betreffend die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes des Verkäufers an dieser Liegenschaft zu erörtern, weil deren Richtigkeit von der Beschwerdeführerin teilweise in Zweifel gezogen wurde. Am 11.11. 2025 führte das BVwG in der Angelegenheit nach notwendiger Verlegung des ersten Verhandlungstermins schließlich eine öffentliche, mündliche Verhandlung durch, zu der neben den Parteien auch der vom Landesgericht für Strafsachen Wien bestellte Sachverständige, Baumeister Ing. römisch 40 , geladen wurde, um mit diesem die von ihm für dieses Landesgericht verfassten Sachverständigengutachten vom 29.10.2020 betreffend den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft und vom 06.11.2023 betreffend die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes des Verkäufers an dieser Liegenschaft zu erörtern, weil deren Richtigkeit von der Beschwerdeführerin teilweise in Zweifel gezogen wurde.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Mit am 23.05.2018 durch Unterschrift der Beschwerdeführerin abgeschlossenen Kaufvertrag (datiert 08.05.2018) verkaufte XXXX der Beschwerdeführerin die Liegenschaft Einlagezahl XXXX , Grundbuch XXXX für EUR 10.000,00. Dem Verkäufer wurde im Gegenzug ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt und dabei vereinbart, dass dieses auch grundbücherlich sicherzustellen sei. 1.1. Mit am 23.05.2018 durch Unterschrift der Beschwerdeführerin abgeschlossenen Kaufvertrag (datiert 08.05.2018) verkaufte römisch 40 der Beschwerdeführerin die Liegenschaft Einlagezahl römisch 40 , Grundbuch römisch 40 für EUR 10.000,00. Dem Verkäufer wurde im Gegenzug ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt und dabei vereinbart, dass dieses auch grundbücherlich sicherzustellen sei.

1.2. Die Beschwerdeführerin beantragte am 20.07.2018 unter anderem die Einverleibung des Eigentumsrechts EZ XXXX KG XXXX . Eine Eintragung des dem Verkäufer dabei eingeräumten Wohnrechts wurde dabei nicht beantragt. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Neunkirchen TZ 3376/2018 vom 03.08.2018 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten der Beschwerdeführerin bewilligt und deren Eigentumsrecht am 07.08.2018 ins Grundbuch eingetragen. 1.2. Die Beschwerdeführerin beantragte am 20.07.2018 unter anderem die Einverleibung des Eigentumsrechts EZ römisch 40 KG römisch 40 . Eine Eintragung des dem Verkäufer dabei eingeräumten Wohnrechts wurde dabei nicht beantragt. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Neunkirchen TZ 3376/2018 vom 03.08.2018 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten der Beschwerdeführerin bewilligt und deren Eigentumsrecht am 07.08.2018 ins Grundbuch eingetragen.

Das im Kaufvertrag für XXXX vereinbarte Wohnrecht wurde schließlich erst am 04.07.2022 ins Grundbuch eingetragen. Das im Kaufvertrag für römisch 40 vereinbarte Wohnrecht wurde schließlich erst am 04.07.2022 ins Grundbuch eingetragen.

1.3. Der Verkehrswert der Liegenschaft betrug zum Zeitpunkt des Kaufvertrags ohne Berücksichtigung des Wohnrechts EUR 126.000,00. Der Wert des Wohnrechts betrug zu diesem Stichtag EUR 78.100,26.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die Feststellungen hinsichtlich 1.1. beruhen auf dem im Akt aufliegenden Kaufvertrag sowie dem ebenfalls im Akt aufliegenden dem Nachtrag zum Kaufvertrag.

2.2. Die Feststellung zu 1.2. ergeben sich aus dem Antrag vom 20.07.2018 und dem Beschluss vom 03.08.2018 und hinsichtlich dem Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechts aus einem historischen Grundbuchsauszug.

Dass die Eintragung des Wohnrechts erst am 04.07.2022 erfolgte, ergibt sich aus dem historischen Grundbuchsauszug.

2.3. Dass der Verkehrswert zum Abschluss des Kaufvertrages EUR 126.000,00 betrug ergibt sich aus dem im Verfahren 24 Cg 45/20p eingeholten Sachverständigengutachten vom 29.10.2020 von XXXX . Aus diesem ergibt sich

auch, dass das Wohnrecht bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden den Parteien in der mündlichen Verhandlung vorgehalten und blieben soweit unstrittig. 2.3. Dass der Verkehrswert zum Abschluss des Kaufvertrages EUR 126.000,00 betrug ergibt sich aus dem im Verfahren 24 Cg 45/20p eingeholten Sachverständigengutachten vom 29.10.2020 von römisch 40. Aus diesem ergibt sich auch, dass das Wohnrecht bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden den Parteien in der mündlichen Verhandlung vorgehalten und blieben soweit unstrittig.

Die Bewertung des Wohnrechts zum Stichtag des Kaufvertrags ergibt sich aus der vom Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Stellungnahme „Erörterung der Stellungnahme Bewertung 2018 vorschüssig“ und den Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung. Darin bewertet der Sachverständige das Wohnrecht zum Stichtag des Kaufvertrags (bezeichnet mit 08.05.2018 bzw. 23.05.2018). In der mündlichen Verhandlung führte er zu dieser Stellungnahme ergänzend nachvollziehbar aus, dass sich hier ein Rechenfehler eingeschlichen habe und bei richtiger Berechnung sich tatsächlich ein Wert von EUR 78.100,26 ergebe.

Die beschwerdeführende Partei konnte mit ihrem weiteren Beschwerdevorbringen, anstatt dem vom Sachverständigen in seinem Gutachten herangezogenen Barwertfaktor laut Leibrententafel sei bei der Bewertung richtig ein Barwertfaktor laut Sterbetafel in der Höhe von 11,397 heranzuziehen, dem Sachverständigen-Gutachten nicht auf gleicher Ebene entgegen treten. In seiner Stellungnahme legt der Sachverständige zudem schlüssig und nachvollziehbar dar, dass die von ihm herangezogenen Leibrententafel sich auf die Sterbetafeln der Statistik Austria beziehen und von diesen abgeleitet bzw. berechnet werde und dass laut Literatur zur Liegenschaftsbewertung die Berechnung des Wohnrechtes analog zum Barwert einer Leibrente erfolge.

Der Sachverständige legte in der mündlichen Verhandlung auch eine Stellungnahme „Erörterung der Stellungnahme Bewertung 2018 nachschüssig“ vor, in welcher er zu einer anderen (niedrigeren) Bewertung des Wohnrechtes kommt. Diese kann der Entscheidung jedoch nicht zugrunde gelegt werden, zumal der Sachverständige hier von einem Stichtag zum 23.05.2019 ausgeht. Da es im gegenständlichen Verfahren jedoch um die Bewertung des Wohnrechts zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags (23.05.2018) geht, ist der dort errechnete Wert für das Verfahren unmaßgeblich.

Der Sachverständige begründete seine ursprünglich davon abweichende (nachschüssige) Berechnung damit, dass er das Wohnrecht entsprechend der Judikatur „nachschüssig“ berechnet habe und legte dazu eine Entscheidung vor, woraus sich seiner Auffassung nach ergeben soll, dass bei einem Wohnrecht der Wert ebenso (nachschüssig) zu berechnen sei. Aus dieser vom Sachverständigen vorgelegten Entscheidung des unabhängigen Finanzsenates, Gz. RV/00225-K/04, ergibt sich aber eigentlich genau das Gegenteil. Denn darin wird ausgeführt, dass ein eingeräumtes Wohnrecht als vorschüssig zu bewertende Nutzung zu qualifizieren sei.

Dass hier die vorschüssige Bewertung maßgeblich sein muss, ergibt sich zuletzt auch daraus, dass die Berechnung des Wohnrechtes – wie der Sachverständige in seiner Stellungnahme selbst ausführt – analog zum Barwert einer Leibrente erfolgt und eine Leibrente gemäß § 1285 ABGB gesetzlich als vorschüssige Rente qualifiziert ist (siehe Brunauer/Koch/Bienert in Funk/Bienert, Immobilienbewertung Österreich⁴ Kap I.4.). Dass hier die vorschüssige Bewertung maßgeblich sein muss, ergibt sich zuletzt auch daraus, dass die Berechnung des Wohnrechtes – wie der Sachverständige in seiner Stellungnahme selbst ausführt – analog zum Barwert einer Leibrente erfolgt und eine Leibrente gemäß Paragraph 1285, ABGB gesetzlich als vorschüssige Rente qualifiziert ist (siehe Brunauer/Koch/Bienert in Funk/Bienert, Immobilienbewertung Österreich⁴ Kap römisch eins.4.).

Es war daher die „Erörterung der Stellungnahme Bewertung 2018 vorschüssig“ vom 10.11.2025 des Sachverständigen XXXX unter Mitberücksichtigung seiner in der mündlichen Verhandlung vorgenommenen Korrektur eines Rechenfehlers der Feststellung des Wert des Wohnrechts zum Stichtag des Kaufvertragsabschlusses zugrunde zu legen. Es war daher die „Erörterung der Stellungnahme Bewertung 2018 vorschüssig“ vom 10.11.2025 des Sachverständigen römisch 40 unter Mitberücksichtigung seiner in der mündlichen Verhandlung vorgenommenen Korrektur eines Rechenfehlers der Feststellung des Wert des Wohnrechts zum Stichtag des Kaufvertragsabschlusses zugrunde zu legen.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

Gemäß § 1 Abs. 1 GGG unterliegt den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, GGG unterliegt den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird § 2 Z 4 GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung begründet; in den Fällen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) kann der Bundesminister für Justiz nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten mit Verordnung (§ 26a Abs. 3) festsetzen, dass auch der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 1 zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet wird. Das geschah durch die §§ 10a ff GGV. Gemäß § 10 Abs. 1 GGV ist die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 1 im Fall der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987 im Verein mit der GrESt-SBV) bei dem für die Einhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer zu entrichten. Gemäß § 1 Z 1 GEG sind Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren einschließlich der Vollzugsgebühren von Amts wegen einzubringen. Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird Paragraph 2, Ziffer 4, GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung begründet; in den Fällen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) kann der Bundesminister für Justiz nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten mit Verordnung (Paragraph 26 a, Absatz 3,) festsetzen, dass auch der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet wird. Das geschah durch die Paragraphen 10 a, ff GGV. Gemäß Paragraph 10, Absatz eins, GGV ist die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, im Fall der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987 im Verein mit der GrESt-SBV) bei dem für die Einhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer zu entrichten. Gemäß Paragraph eins, Ziffer eins, GEG sind Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren einschließlich der Vollzugsgebühren von Amts wegen einzubringen.

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) u.a. des Eigentumsrechts 1,1 vH vom Wert des Rechtes. Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) u.a. des Eigentumsrechts 1,1 vH vom Wert des Rechtes.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG idFBGBl. Nr. 501/1984 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 152/2017 ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 152 aus 2017, ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Bei einem Kauf sind gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Bei einem Kauf sind gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben.

Laut höchstgerichtlicher Judikatur liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG beispielsweise dann vor, wenn bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird. Ein weiterer Fall wäre eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beim Vorliegen von

außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG bestimmt (vgl. 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Laut höchstgerichtlicher Judikatur liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, GGG beispielsweise dann vor, wenn bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird. Ein weiterer Fall wäre eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beim Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG bestimmt vergleiche 30.03.2017, Ra 2016/16/0037).

Nach der Rechtsprechung des VwGH weicht die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG von der Bestimmung des § 10 Abs. 2 BewG ab und entspricht vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dass bei einer Ermittlung des Verkehrswertes Abschläge vom Sachwert betreffend ein auf der Liegenschaft lastendes Wohnrecht vorzunehmen sind, hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 24. November 2011, 2009/15/0115, VwSlg 8684 F/2011, ausgesprochen. Der Verkehrswert kann wegen der auf einer Liegenschaft ruhenden Belastungen und der damit erschwerten Veräußerbarkeit unter dem Sachwert liegen (VwGH 09.04.2020, Ra 2020/16/0052). Nach der Rechtsprechung des VwGH weicht die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG von der Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, BewG ab und entspricht vielmehr dem Paragraph 2, Absatz 2, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dass bei einer Ermittlung des Verkehrswertes Abschläge vom Sachwert betreffend ein auf der Liegenschaft lastendes Wohnrecht vorzunehmen sind, hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 24. November 2011, 2009/15/0115, VwSlg 8684 F/2011, ausgesprochen. Der Verkehrswert kann wegen der auf einer Liegenschaft ruhenden Belastungen und der damit erschwerten Veräußerbarkeit unter dem Sachwert liegen (VwGH 09.04.2020, Ra 2020/16/0052).

Diese Rechtsprechung erging zu § 26 Abs. 1 GGG vor dem Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 (ZZRÄG 2019). Seitdem gilt die dabei eingeführte Satzfolge „Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.“ Damit besteht der Unterschied zu § 10 Abs. 2 BewG nunmehr nicht mehr. Diese Rechtsprechung erging zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG vor dem Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 (ZZRÄG 2019). Seitdem gilt die dabei eingeführte Satzfolge „Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.“ Damit besteht der Unterschied zu Paragraph 10, Absatz 2, BewG nunmehr nicht mehr.

Die maßgebliche Eintragung ins Grundbuch erfolgte im gegenständlichen Fall jedoch bereits 2018 und damit vor Inkrafttreten der geänderten Bestimmung des § 26 Abs. 1 GGG, weshalb die oben zitierte Rechtsprechung Anwendung findet und ein vorbehaltenes Wohnrecht grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Die maßgebliche Eintragung ins Grundbuch erfolgte im gegenständlichen Fall jedoch bereits 2018 und damit vor Inkrafttreten der geänderten Bestimmung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG, weshalb die oben zitierte Rechtsprechung Anwendung findet und ein vorbehaltenes Wohnrecht grundsätzlich zu berücksichtigen ist.

Wie der VwGH nun in seinem Erkenntnis vom 22.05.2025, Ro 2023/16/0009, ausführte ist es dabei auch nicht maßgeblich, ob es sich dabei um ein bereits verbüchertes Wohnrecht handelt oder dieses bloß vertraglich vereinbart wurde. Das im Kaufvertrag vereinbarte Wohnungsgebrauchsrecht reduziert daher in jedem Fall den als Bemessungsgrundlage heranzuziehenden Verkehrswert der Liegenschaft.

Wie unter 1.3. festgestellt war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags das Wohnrecht mit EUR 78.100,26 zu bewerten und lag der Verkehrswert der Liegenschaft ohne Berücksichtigung des Wohnrechts zu diesem Stichtag bei EUR 126.000,00.

Unter Berücksichtigung des Wohnrechts ergibt sich daher ein Verkehrswert der Liegenschaft von EUR 47.899,74 (126.000,00 - 78.100,26).

Gemäß § 6 Abs. 2 GGG sind nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG sind nicht

in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden.

Es ergibt sich damit eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG in Höhe von EUR 527,00, basierend auf der Bemessungsgrundlage von EUR 47.900,00. Die im Grundbuchsverfahren angefallenen Gebühren waren daher neu zu bestimmen und der Beschwerdeführerin der über die bereits entrichtete Gebühr hinausgehende Betrag zur Zahlung vorzuschreiben. Gemäß § 6a ABs. 1 GEG war gleichzeitig eine Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00 vorzuschreiben, da der Betrag nicht sogleich entrichtet wurde. Es ergibt sich damit eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Höhe von EUR 527,00, basierend auf der Bemessungsgrundlage von EUR 47.900,00. Die im Grundbuchsverfahren angefallenen Gebühren waren daher neu zu bestimmen und der Beschwerdeführerin der über die bereits entrichtete Gebühr hinausgehende Betrag zur Zahlung vorzuschreiben. Gemäß Paragraph 6 a, ABs. 1 GEG war gleichzeitig eine Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00 vorzuschreiben, da der Betrag nicht sogleich entrichtet wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Angesichts der im gegenständlichem Verfahren bereits ergangenen Entscheidung des VwGH vom 22.05.2025, Ro 2023/16/0009-7, ergaben sich nunmehr keine offenen Rechtsfragen.

Schlagworte

Bemessungsgrundlage Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbucheintragung Liegenschaftseigentum Rechtsanschauung des VwGH Sachverständigengutachten Teilstattgebung Verkehrswert Wohnrecht Zahlungspflicht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2025:W116.2252286.1.00

Im RIS seit

26.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

26.02.2026

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at