jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1992/12/21 91/16/0125

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.12.1992

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
32/06 Verkehrsteuern;
33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §1 Abs1;
BewG 1955 §10 Abs1;
BewG 1955 §10 Abs2;
BewG 1955 §30;
BewG 1955 §46;
BewG 1955 §51;
GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §4 Abs3;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;
GrEStG 1987 §8 Abs1;
GrEStG 1987 §8 Abs2;
VwGG §34 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Ladislav, über die Beschwerde der

1.) K, des 2.) J D und der 3.) M D alle in P, vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 8. Oktober 1991, GZ. 11-1724/2/88, betreffend Grunderwerbsteuer,

Spruch

1.) den Beschluß gefaßt:

Die Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers und der Drittbeschwerdeführerin wird zurückgewiesen.

2.) zu Recht erkannt:

Die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde wird abgewiesen.

Begründung

Die Erstbeschwerdeführerin hat am 17. März 1988 mit dem Zweitbeschwerdeführer und der Drittbeschwerdeführerin einen Tauschvertrag abgeschlossen, der (auszugsweise) folgenden Inhalt hat:

I.

Die Eheleute D sind je zur Hälfte Eigentümer der

Liegenschaft EZ ... mit dem Grundstück ... Weingarten. Frau K

ist ... Eigentümerin der Liegenschaft EZ ... mit den

Grundstücken ... Garten.

II.

Zur besseren Baureifmachung haben die Vertragsteile den

Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ... beauftragt, die

drei genannten Grundstücke zu vereinigen und nachher wieder zu

teilen. Aufgrund des Teilungsplanes vom 30. 10. 1987 ... und

des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde ... als

Baubehörde, ... vom 23. 2. 1988 wird ... das neue

Grundstück 2299/2, Teilstück 1, in das öffentliche Gut, Straße

abzutreten sein; das Teilstück 6 wird vom öffentlichen Gut mit

dem Grundstück 2299/1 im Gutsbestand der EZ ... zu vereinigen

sein. Die Eheleute D tauschen und übergeben an K die Teilstücke 2, 3, 4 und 10 und K tauscht und übergibt das Teilstück 9 an die Eheleute D.

III.

Die Tauschleistungen erfolgen Zug um Zug und ohne jegliches Entgelt. Die Kosten der Vermessung und der Vertragserrichtung trägt K. Die jeweiligen Aufschließungskosten zugunsten der Gemeinde werden von den Eigentümern der Bauplätze A, B, C, D und E zu tragen sein. Die Vertragsteile sind österreichische Staatsbürger und Deviseninländer. Der Tauschvertrag ist dadurch bedingt, daß der Teilungsplan bau- und vermessungsbehördlich genehmigt wird.

Mit jeweiligem Bescheid vom 25. April 1988 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge: Finanzamt) der Erstbeschwerdeführerin Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 100.747,-- (Bemessungsgrundlage S 2.878.500,--) und dem Zweitbeschwerdeführer und der Drittbeschwerdeführerin je S 50.374,-- (Bemessungsgrundlage S 1.439.250,--) zur Entrichtung vor.

In der vom Beschwerdeführer und den Beschwerdeführerinnen gemeinsam erhobenen Berufung machten sie geltend, daß dem Finanzamt der Teilungsplan und der Teilungsbescheid der Gemeinde vorliege, aus denen sich ergebe, daß ursprünglich drei schmale Parzellen vorhanden gewesen seien. Durch die Vereinigung und Teilung sei es möglich gewesen, Bauplätze zu schaffen. Die Gemeinde habe Anliegerleistungen in beträchtlichem Ausmaß begehrt und darüber hinaus seien unentgeltlich 896 m2 an das öffentliche Gut abzutreten gewesen. Dem Finanzamt sei bekannt gegeben worden, daß Weingartenflächen mit maximal S 200,--/m2 gehandelt würden, wobei der Wert sich nach Güte und Lage des Bodens auf S 150,--/m2 bzw. S 100,--/m2 verringere.

Es werde Grund gegen Grund in unverbaubarem Zustand getauscht. Auf der Liegenschaft hätten sich im Zeitpunkt des Tausches Weinstöcke und Obstbäume befunden.

Das Finanzamt wies die Berufung mit drei Berufungsvorentscheidungen als unbegründet ab und führte dabei aus, daß

mit dem Teilungsplan vom 30. Oktober 1987 die Vereinigung und Teilung der Grundstücke vorgenommen worden sei. Grundlage für den Tauschvertrag vom 17. März 1988 sei der Teilungsplan gewesen, auf Grund dessen die Liegenschaften in fünf Bauplätze geteilt worden seien. Wenn nun in der Berufung behauptet werde, im Zeitpunkt des Austausches seien die Liegenschaften als Weingärten genutzt worden, so könne sich die Abgabenbehörde dieser Behauptung nicht anschließen. Im Zeitpunkt des Austausches seien die gegenständlichen Liegenschaften in fünf Bauplätze geteilt gewesen. Die Grundstücksteilflächen seien so getauscht worden, daß die Vertragspartner Bauplätze ins Eigentum zugewiesen erhalten könnten. Es seien also Teilflächen von vorher geschaffenen Bauplätzen ausgetauscht worden.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachten der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerinnen vor, daß der Teilungsplan kein grunderwerbsteuerpflichtiger Akt sei. Die Durchführung des Teilungsplanes bedinge einen Tauschvertrag. Der Tauschvertrag sei das zivilrechtliche Geschäft, in dem die Vertragspartner gegenseitig Teilflächen (keine Bauplätze) der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen gegenseitig abgetreten hätten, um überhaupt die Schaffung von Bauplätzen zu ermöglichen. Erst durch den Tausch der Liegenschaften sei es möglich gewesen, Straßengrund an das öffentliche Gut abzutreten und damit die Zufahrt zu den Bauplätzen zu ermöglichen. In der Natur selbst seien noch heute die Weinstöcke erkennbar und das Finanzamt irre, wenn es meine, daß durch den Teilungsplan vom 30. Juli 1987 bereits Bauplätze vorhanden gewesen seien. Der Teilungsplan sei für die Finanzbehörde ein Behelf zur Darstellung des Tauschvertrages. Erst durch die Genehmigung der Teilungsbehörde und grundbücherliche Durchführung könne der Tauschvertrag neue Grundstücke erzeugen. Die Finanzbehörde irre, wenn sie den Teilungsplan in seiner Endausführung der Abgabenbemessung unterziehe, da nicht Bauplätze, sondern Weingartenflächen getauscht worden seien, um Bauplätze zu schaffen.

Mit dem nunmehr angefochtenen, nur an die Erstbeschwerdeführerin gerichteten Bescheid (Berufungsentscheidung) gab die belangte Behörde der Berufung der Erstbeschwerdeführerin keine Folge. Aus der Lage der Grundstücke im fortschreitend verbauten Gebiet, der Baulandwidmung seit 1983 und aus der Anliegerleistung zur Errichtung einer Straße könne geschlossen werden, daß eine Verwendung für Bauzwecke in naher Zukunft zu erwarten gewesen sei. Das Argument, die Behörde habe sich an die Tatsache zu halten, daß Weinbaugrundstücke getauscht worden seien, werde allein schon damit entkräftet, daß der für die Ermittlung des gemeinen Wertes anzuwendende objektive Bewertungsmaßstab die Einbeziehung aller Umstände und damit die in naher Zukunft wahrscheinliche Verwertungsmöglichkeit als Bauland erzwinge. Mit dem Hinweis, daß die Grunderwerbsteuerpflicht auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstelle, sei zum Ausdruck gebracht worden, daß bewertungsrechtlich der zu diesem Stichtag gegebene Zustand maßgeblich gewesen sei. Der Zustand, Schaffung von Bauplätzen, trete erst nach der Teilung ein und habe auf die Bewertung keinen Einfluß.

Weiters hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid dargelegt, daß die Grundstücke aus bewertungsrechtlicher Sicht nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern dem Grundvermögen zuzurechnen seien und der gemeine Wert der Tauschliegenschaft den vom Finanzamt M für Bauland ermittelten Durchschnittspreisen in dieser Region entspreche.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird. Der Beschwerdeführer und die Beschwerdeführerinnen erachten sich durch den Bescheid in ihren Rechten auf gesetzmäßige Festsetzung der Grunderwerbsteuer, insbesondere auf eine dem Gesetz entsprechende Bewertung des angezeigten Tauschvertrages vom 17. März 1988 und auf die Befreiung von der Verpflichtung zur Leistung einer für die Erstbeschwerdeführerin S 10.074,75 und für den Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin von je S 5.037,37 übersteigenden Grunderwerbsteuer verletzt.

In drei Gegenschriften beantragte die belangte Behörde die Abweisung der Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin und die Zurückweisung der Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers und der Drittbeschwerdeführerin.

In einer Replik stützten die Beschwerdeführer die Beschwerdelegitimation des Zweitbeschwerdeführers und der Drittbeschwerdeführerin auf § 9 GrEStG, wonach bei Tauschverträgen die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen als Steuerschuldner "haften" und der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin auch zur Bezahlung der von der Erstbeschwerdeführerin bekämpften Grunderwerbsteuer herangezogen werden könnten.

Im übrigen würden sich die beiden Gegenschriften als völlig gleichlautend erweisen und es ergebe sich aus deren Inhalt für das konkrete Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof nichts Wesentliches, weshalb der Antrag gestellt werde, der belangten Behörde den begehrten Schriftsatz- und Vorlageaufwand nicht zuzusprechen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid hat die belangte Behörde die Berufung der Erstbeschwerdeführerin gegen den Bescheid des Finanzamtes vom 25. April 1988 als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde hat über die mit der Beschwerdesache der Erstbeschwerdeführerin im Zusammenhang stehenden Berufungen des Zweitbeschwerdeführers und der Drittbeschwerdeführerin bisher noch nicht entschieden, sondern hat mit Bescheiden vom 28. November 1991 diese Verfahren gemäß § 281 BAO ausgesetzt.

Gemäß Art. 131 Abs. 1 Z. 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof von demjenigen erhoben werden, der durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Adressat des angefochtenen Bescheides ist einzig und allein die Erstbeschwerdeführerin. Zur Beschwerdeführung an den Verwaltungsgerichtshof ist nur derjenige legitimiert, an den ein letztinstanzlicher Bescheid ergangen ist (hg. Beschluß in dem Erkenntnis vom 20. September 1983, Zlen. 83/14/0002, 0010, 0011). Dies gilt auch dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - alle am Erwerbsvorgang beteiligten Personen, somit auch der Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin, Steuerschuldner (§ 9 Z. 4 GrEStG) geworden sind, der angefochtene Bescheid aber nur an die Erstbeschwerdeführerin ergangen ist, sodaß es dem Zweitbeschwerdeführer und der Drittbeschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren an der Beschwerdelegitimation mangelt (vgl. Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, Seite 412 ff).

Die Beschwerde des Zweitbeschwerdeführers und der Drittbeschwerdeführerin war daher mangels Berechtigung zur Erhebung gemäß § 34 Abs. 1 und 3 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 3 VwGG mit Beschluß als unzulässig zurückzuweisen.

Strittig ist die Bewertung der von der Erstbeschwerdeführerin hingegebenen Liegenschaft. Während die Erstbeschwerdeführerin die Auffassung vertritt, die von ihr hingegebene Liegenschaft sei als Weingarten zu bewerten, weil diese im Zeitpunkt des Tauschvertrages "landwirtschaftlich

genutzt ... und mit Weinstöcken und Obstbäumen bepflanzt"

gewesen sei, vertritt die belangte Behörde die Auffassung, daß die Liegenschaft mit dem Wert für Bauland anzusetzen sei, weil die Gemeinde mit bereits vor Abschluß des Tauschvertrages ergangenem Bescheid die Bewilligung erteilt habe, die Liegenschaft entsprechend einem vorgelegten Teilungsplan zu teilen, um Bauplätze zu schaffen.

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

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Die Gegenleistung ist nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2 bis 17 BewG) zu bewerten (§ 1 Abs. 1 BewG). Die Grunderwerbsteuer ist demnach beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert (§ 10 BewG) des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstückes zu bemessen.

Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Alle, aber nur die gewöhnlichen Umstände, die den Preis beeinflußen, sind bei der Bestimmung des gemeinen Wertes zu berücksichtigen. Der gemeine Wert ist grundsätzlich nur für ein selbständiges Wirtschaftsgut oder für eine ganze wirtschaftliche Einheit maßgebend. Der gemeine Wert muß ein gewogener Durchschnittspreis und darf kein Höchstpreis sein; maßgebend ist dabei der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis (vgl. hg. Erkenntnis vom 28. Jänner 1953, Zl. 905/52, Slg.703/F).

Wenn die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid eingehend begründet, daß die Grundstücke bewertungsrechtlich dem Grundvermögen zuzurechnen und daher gemäß § 55 Abs. 1 BewG nach dem gemeinen Wert zu bewerten seien, übersieht sie, daß gemäß § 1 Abs. 2 BewG der erste Abschnitt des zweiten Teiles (§§ 19 bis 68) BewG nur nach näherer Regelung durch die in Betracht kommenden Gesetze auch für die Grunderwerbsteuer gilt. Da im Falle des Tausches gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG die Steuer von der Gegenleistung zu erheben ist, ist daher schon deswegen diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes zu bewerten.

Grunderwerbsteuerrechtlich ist demnach unmaßgeblich, ob die Grundstücke bewertungsrechtlich dem Grundvermögen oder allenfalls dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen sind.

Die Bewertung der Gegenleistung hat grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld zu erfolgen. Entsteht die Steuerschuld nach § 8 Abs. 2 GrEStG erst mit dem Eintritt einer Genehmigung, so sind jedoch für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer die Verhältnisse (Steuersatz, Besteuerungsgrundlage) am Tag des Vertragsabschlusses maßgeblich (vgl. hg. Erkenntnis vom 1. Juli 1982, Zl. 82/16/0047 Slg. Nr. 5699/F).

Der Tausch ist gemäß § 1045 ABGB ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird. Er ist ein zweiseitig verbindlicher formfreier Konsensualvertrag.

Der Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages ist im vorliegenden Fall als Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld für die Bemessung maßgeblich.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Das muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169).

Die Höhe der Bemessungsgrundlage richtet sich somit nach dem Zustand des Grundstückes, in welchem es zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Entscheidend ist daher über welche Tauschgegenstände die Willenseinigung erfolgt ist.

Die Parteien des Tauschvertrages vom 17. März 1988, die die von ihm berührten Grundstücke bereits für Bebauungszwecke ausersehen hatten, tauschten auf der Grundlage des von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen verfaßten und von der Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 23. Februar 1988, mit dem auch Aufschließungsbeiträge vorgeschrieben wurden, genehmigten Teilungsplanes Teile dieser Grundstücke, um so bebauungsfähige Parzellen zu schaffen. Die Beschwerdeführerin veräußerte von den dadurch in ihr Alleineigentum gelangten Grundstücken bereits am selben Tag mit Kaufvertrag vom 17. März 1988 ein 700 m2 großes Grundstück um S 1.600.000,-- und einen Monat später mit Kaufvertrag vom 18. April 1988 ein gleich großes Grundstück um gleichfalls S 1.600.000,--; das ergab einen Kaufpreis von mehr als S 2.200,--/m2.

Da der belangten Behörde in dieser Situation nicht zu widersprechen ist, wenn sie den Wert für Bauland

(S 1.500,--/m2) als Bemessungsgrundlage annimmt, ist die Beschwerde der Erstbeschwerdeführerin unter Abstandnahme von der mündlichen Verhandlung nach § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Zuerkennung des Aufwandersatzes gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991, betreffend den Zweitbeschwerdeführer und die Drittbeschwerdeführerin insbesondere auch in Verbindung mit § 53 Abs. 1 VwGG. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde war daher abzuweisen.

Schlagworte

Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Grundsätzliches zur Parteistellung vor dem VwGH Allgemein

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1992:1991160125.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

03.11.2014

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at