

TE Bvwg Erkenntnis 2026/3/23 L521 2315812-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.03.2026

Entscheidungsdatum

23.03.2026

Norm

BewG 1955 §19

BewG 1955 §32 Abs1

BewG 1955 §33 Abs1

BewG 1955 §33 Abs2

BewG 1955 §35

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1

GGG Art1 §26 Abs1

GGG Art1 §26a

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

1. BewG 1955 § 19 heute
2. BewG 1955 § 19 gültig ab 30.07.1955
1. BewG 1955 § 32 heute
2. BewG 1955 § 32 gültig ab 15.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
3. BewG 1955 § 32 gültig von 23.06.1977 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 320/1977
1. BewG 1955 § 33 heute
2. BewG 1955 § 33 gültig ab 15.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
3. BewG 1955 § 33 gültig von 27.06.2001 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
4. BewG 1955 § 33 gültig von 23.06.1977 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 320/1977
1. BewG 1955 § 33 heute
2. BewG 1955 § 33 gültig ab 15.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
3. BewG 1955 § 33 gültig von 27.06.2001 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
4. BewG 1955 § 33 gültig von 23.06.1977 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 320/1977
1. BewG 1955 § 35 heute
2. BewG 1955 § 35 gültig ab 14.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 45/2022

3. BewG 1955 § 35 gültig von 02.08.2016 bis 13.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 77/2016
4. BewG 1955 § 35 gültig von 15.12.2012 bis 01.08.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
5. BewG 1955 § 35 gültig von 01.05.2004 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 72/2004
6. BewG 1955 § 35 gültig von 01.05.2004 bis 30.04.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2003
7. BewG 1955 § 35 gültig von 30.07.1955 bis 30.04.2004

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

Spruch

,

L521 2315812-1/7E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias KOPF, LL.M. über die Beschwerde des XXXX , vertreten durch Hawel Eypeltauer Gigitner Huber & Partner Rechtsanwälte GesbR in 4020 Linz, Lederergasse 18, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Linz vom 03.06.2025, Zl. 323 Jv 21/25w, betreffend Festsetzung von Gerichtsgebühren zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias KOPF, LL.M. über die Beschwerde des römisch 40 , vertreten durch Hawel Eypeltauer Gigitner Huber & Partner Rechtsanwälte GesbR in 4020 Linz, Lederergasse 18, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Linz vom 03.06.2025, Zl. 323 Jv 21/25w, betreffend Festsetzung von Gerichtsgebühren zu Recht:

A)

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Die beschwerdeführende Partei erwarb im Wege des Übergabsvertrages vom 21.01.2021 das Eigentumsrecht an den Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde XXXX XXXX sowie an der Liegenschaft EZ 288 der Katastralgemeinde XXXX XXXX . 1. Die beschwerdeführende Partei erwarb im Wege des Übergabsvertrages vom 21.01.2021 das Eigentumsrecht an den Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde römisch 40 römisch 40 sowie an der Liegenschaft EZ 288 der Katastralgemeinde römisch 40 römisch 40 .

2. Mit beim Bezirksgericht Traun eingebrachtem und zu TZ XXXX protokollierten Antrag vom 08.03.2021 beehrte die Parteien des Grundgeschäftes aufgrund des am 21.01.2021 abgeschlossenen Übergabvertrages samt Nachtrages vom 03.03.2021 nebst weiteren nicht verfahrensgegenständlichen Eintragungen im Grundbuch die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde XXXX jeweils zur Gänze. 2. Mit beim Bezirksgericht Traun eingebrachtem und zu TZ römisch 40 protokollierten Antrag vom 08.03.2021 beehrte die Parteien des Grundgeschäftes aufgrund des am 21.01.2021 abgeschlossenen Übergabvertrages samt Nachtrages vom 03.03.2021 nebst weiteren nicht verfahrensgegenständlichen Eintragungen im Grundbuch die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde römisch 40 jeweils zur Gänze.

Der Antrag wurde mit dem Hinweis der Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß § 26a Abs. 1 Z. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) eingebracht und hiezu ausgeführt, dass der dreifache Einheitswert EUR 91.713,90 betrage. Der Antrag wurde mit dem Hinweis der Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) eingebracht und hiezu ausgeführt, dass der dreifache Einheitswert EUR 91.713,90 betrage.

3. Die beantragten Eintragungen im Grundbuch wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes Traun vom 09.03.2024 antragsgemäß bewilligt und in der Folge auch vollzogen. Auf Grund einer durchgeführten Selbstberechnung des die beschwerdeführende Partei vertretenden Rechtsanwaltes entrichtete die beschwerdeführende Partei Eintragsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG in der Höhe von EUR 1.032,00. 3. Die beantragten Eintragungen im Grundbuch wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes Traun vom 09.03.2024 antragsgemäß bewilligt und in der Folge auch vollzogen. Auf Grund einer durchgeführten Selbstberechnung des die beschwerdeführende Partei vertretenden Rechtsanwaltes entrichtete die beschwerdeführende Partei Eintragsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in der Höhe von EUR 1.032,00.

4. Nach einer im Februar 2025 durchgeführten Gebührenrevision wurde die beschwerdeführende Partei zunächst mit Lastschriftanzeige vom 26.03.2025 und sodann mangels Einzahlung mit Zahlungsauftrag vom 08.05.2025 unter Heranziehung einer Bemessungsgrundlage von EUR 118.313,00 zur Zahlung restlicher Eintragsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG im Betrag von EUR 278,00 sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) im Betrag von EUR 8,00 verpflichtet. 4. Nach einer im Februar 2025 durchgeführten Gebührenrevision wurde die beschwerdeführende Partei zunächst mit Lastschriftanzeige vom 26.03.2025 und sodann mangels Einzahlung mit Zahlungsauftrag vom 08.05.2025 unter Heranziehung einer Bemessungsgrundlage von EUR 118.313,00 zur Zahlung restlicher Eintragsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im Betrag von EUR 278,00 sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) im Betrag von EUR 8,00 verpflichtet.

5. Nach einer dagegen erhobenen Vorstellung erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Linz den hier angefochtenen Bescheid vom 03.06.2025, womit die beschwerdeführende Partei zur Zahlung restlicher Eintragsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG im Betrag von EUR 278,00 sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00 bei sonstiger zwangsweiser Einbringung verpflichtet wurde. 5. Nach einer dagegen erhobenen Vorstellung erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Linz den hier angefochtenen Bescheid vom 03.06.2025, womit die beschwerdeführende Partei zur Zahlung restlicher Eintragsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im Betrag von EUR 278,00 sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von EUR 8,00 bei sonstiger zwangsweiser Einbringung verpflichtet wurde.

Begründend wird in der angefochtenen Entscheidung nach Wiedergabe des Sachverhaltes ausgeführt, der als Bemessungsgrundlage maßgebliche dreifache Einheitswert setze sich aus dem Einheitswert und dem erhöhten Wohnungswert zusammen und betrage daher insgesamt EUR 118.313,00. Daraus ergebe sich gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG eine Eintragsgebühr in Höhe von EUR 1.302,00. Unter Abzug der geleisteten Zahlung von EUR 1.032,00 schulde die beschwerdeführende Partei restliche EUR 278,00. Begründend wird in der angefochtenen Entscheidung nach Wiedergabe des Sachverhaltes ausgeführt, der als Bemessungsgrundlage maßgebliche dreifache Einheitswert setze sich aus dem Einheitswert und dem erhöhten Wohnungswert zusammen und betrage daher insgesamt EUR 118.313,00. Daraus ergebe sich gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG eine Eintragsgebühr in Höhe von EUR 1.302,00. Unter Abzug der geleisteten Zahlung von EUR 1.032,00 schulde die beschwerdeführende Partei restliche EUR 278,00.

6. Gegen den der rechtsfreundlichen Vertretung der beschwerdeführenden Partei am 05.06.2025 zugestellten Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Linz richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht, womit die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt wird. Darüber hinaus wird ein Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung gestellt.

In ihrem Rechtsmittel hält die beschwerdeführende Partei der Begründung des angefochtenen Bescheides entgegen, den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften könne nicht entnommen werden, dass dem dreifachen Einheitswert auch der Wohnungswert als Bemessungsgrundlage hinzuzuziehen sei. Eine Hinzurechnung des Wohnungswertes führe zu einer mehrfachen Berücksichtigung des Gebäudes und stelle sich daher als unsachlich dar. Es fehle „jegliche Rechtsgrundlage für die Vorschreibung und Einhebung des angeblich offenen Restbetrages“.

II. Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Feststellungen:

1.1. Die beschwerdeführende Partei erwarb im Wege des Übergabsvertrages vom 21.01.2021 von den leiblichen Eltern das Eigentumsrecht an den Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde XXXX sowie an der Liegenschaft EZ 288 der Katastralgemeinde XXXX zur Gänze. Der Übergabsvertrag umfasste nebst dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und dem ihm dienenden Flächen auch ein Wohngebäude mit der Anschrift XXXX an Teilen dessen sich die übergebenden Parteien ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht vorbehielten. 1.1. Die beschwerdeführende Partei erwarb im Wege des Übergabsvertrages vom 21.01.2021 von den leiblichen Eltern das Eigentumsrecht an den Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde römisch 40 sowie an der Liegenschaft EZ 288 der Katastralgemeinde römisch 40 zur Gänze. Der Übergabsvertrag umfasste nebst dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und dem ihm dienenden Flächen auch ein Wohngebäude mit der Anschrift römisch 40 an Teilen dessen sich die übergebenden Parteien ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht vorbehielten.

1.2. Mit beim Bezirksgericht Traun eingebrachtem und zu TZ XXXX protokollierten Antrag vom 08.03.2021 beehrte die Parteien des Grundgeschäftes aufgrund des am 21.01.2021 abgeschlossenen Übergabsvertrages samt Nachtrages vom 03.03.2021 nebst weiteren nicht verfahrensgegenständlichen Eintragungen im Grundbuch die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde XXXX jeweils zur Gänze. 1.2. Mit beim Bezirksgericht Traun eingebrachtem und zu TZ römisch 40 protokollierten Antrag vom 08.03.2021 beehrte die Parteien des Grundgeschäftes aufgrund des am 21.01.2021 abgeschlossenen Übergabsvertrages samt Nachtrages vom 03.03.2021 nebst weiteren nicht verfahrensgegenständlichen Eintragungen im Grundbuch die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde römisch 40 jeweils zur Gänze.

1.3. Der Antrag wurde mit dem Hinweis der Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß § 26a Abs. 1 Z. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) eingebracht. 1.3. Der Antrag wurde mit dem Hinweis der Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) eingebracht.

1.4. Die beantragten Eintragungen im Grundbuch wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes Traun vom 09.03.2024 antragsgemäß bewilligt und in der Folge vollzogen. Auf Grund einer durchgeführten Selbstberechnung entrichtete die beschwerdeführende Partei Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG in der Höhe von EUR 1.032,00. 1.4. Die beantragten Eintragungen im Grundbuch wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes Traun vom 09.03.2024 antragsgemäß bewilligt und in der Folge vollzogen. Auf Grund einer durchgeführten Selbstberechnung entrichtete die beschwerdeführende Partei Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in der Höhe von EUR 1.032,00.

1.5. Der (einfache) Einheitswert der dem übertragenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde XXXX der Katastralgemeinde XXXX als land- und forstwirtschaftliches Vermögen beträgt zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 26.200,00. Der für den Wohnungswert des auf der Liegenschaft befindlichen landwirtschaftlichen Wohngebäudes festgestellte und nach den Vorschriften des Abgabenänderungsgesetzes 1982 pauschal erhöhte Einheitswert beträgt zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 8.866,10. Der Wert der nach § 35 BewG zu berücksichtigenden öffentlichen Gelder betrug zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 4.371,31. 1.5. Der (einfache) Einheitswert der dem übertragenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienenden Liegenschaften EZ 11 und EZ 13 der Katastralgemeinde römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 als land- und forstwirtschaftliches Vermögen beträgt

zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 26.200,00. Der für den Wohnungswert des auf der Liegenschaft befindlichen landwirtschaftlichen Wohngebäudes festgestellte und nach den Vorschriften des Abgabenänderungsgesetzes 1982 pauschal erhöhte Einheitswert betrug zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 8.866,10. Der Wert der nach Paragraph 35, BewG zu berücksichtigenden öffentlichen Gelder betrug zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 4.371,31.

2. Beweiswürdigung:

Die vorstehend getroffenen Feststellungen beruhen auf dem Inhalt der vollständig vorgelegten Akten des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens 323 Jv 21/25w der Präsidentin des Landesgerichtes Linz, der die wesentlichen Aktenteile des Grundverfahrens XXXX des Bezirksgerichtes Traun in Ablichtung umfasst. Der zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes maßgebliche Einheitswert wurde seitens des Finanzamtes Österreich bekannt gegeben und blieb im Verfahren unbeanstandet. Die vorstehend getroffenen Feststellungen beruhen auf dem Inhalt der vollständig vorgelegten Akten des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens 323 Jv 21/25w der Präsidentin des Landesgerichtes Linz, der die wesentlichen Aktenteile des Grundverfahrens römisch 40 des Bezirksgerichtes Traun in Ablichtung umfasst. Der zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes maßgebliche Einheitswert wurde seitens des Finanzamtes Österreich bekannt gegeben und blieb im Verfahren unbeanstandet.

Anzumerken ist, dass das Finanzamt Österreich einen gerundeten Wohnungswert von EUR 8.900,00 bekannt gegeben hat. Zugunsten der beschwerdeführenden Partei ist den Feststellungen allerdings der nicht gerundete Ansatz des angefochtenen Bescheides von EUR 8.866,10 (der sich auch aus der der Selbstberechnung zugrunde liegenden Datenbankabfrage ergibt) zugrunde zu legen.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Rechtslage:

3.1.1 Gemäß § 1 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt 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 den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne des GGG nach Maßgabe des angeschlossenen, einen Bestandteil des GGG bildenden Tarifs. 3.1.1 Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt 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 den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne des GGG nach Maßgabe des angeschlossenen, einen Bestandteil des GGG 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 mit der Vornahme der Eintragung begründet. Dabei sind für die Frage der Gebührenpflicht – und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr – grundsätzlich die Verhältnisse des in § 2 Z. 4 GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (statt aller VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115 mwN). Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird Paragraph 2, Ziffer 4, GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Dabei sind für die Frage der Gebührenpflicht – und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr – grundsätzlich die Verhältnisse des in Paragraph 2, Ziffer 4, GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (statt aller VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115 mwN).

3.1.2. Zahlungspflichtig ist in Ansehung der Eintragungsgebühr gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß § 25 Abs. 1 lit b GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Diejenige Person, die im Grundbuchs Antrag als Antragsteller aufscheint, demnach zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach § 25 Abs. 1 lit a GGG verpflichtet. 3.1.2. Zahlungspflichtig ist in Ansehung der Eintragungsgebühr gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Diejenige Person, die im Grundbuchs Antrag als Antragsteller aufscheint, demnach zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG verpflichtet.

Der Eingabengebühr nach TP 9 lit b Z. 1 GGG unterliegen alle Eingaben bei Erwerb des Eigentums und des Baurechtes.

Bemessungsgrundlage ist gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG 1,1 Prozent vom Wert des Rechtes. Der Eingabengebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG unterliegen alle Eingaben bei Erwerb des Eigentums und des Baurechts. Bemessungsgrundlage ist gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG 1,1 Prozent vom Wert des Rechtes.

3.1.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum GGG knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten (VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Grundsatz nicht gerecht werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/16/0033).

3.1.4. Gemäß § 26 Abs. 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. 3.1.4. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Gemäß § 26a Abs. 1 GGG in der hier anzuwendenden Fassung ist abweichend von § 26 GGG für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei der Übertragung einer Liegenschaft an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1 GGG), heranzuziehen. Gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG in der hier anzuwendenden Fassung ist abweichend von Paragraph 26, GGG für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei der Übertragung einer Liegenschaft an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (Paragraph 26, Absatz eins, GGG), heranzuziehen.

Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt § 26a Abs. 2 GGG zufolge nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen. Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt Paragraph 26 a, Absatz 2, GGG zufolge nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

Die Bundesministerin für Justiz hat gemäß § 26a Abs. 3 GGG unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung die näheren Umstände und Modalitäten für die zur Ermittlung des Werts erforderlichen Angaben nach § 26 Abs. 2, für die Inanspruchnahme der Begünstigungen nach § 26a Abs. 1 sowie für die Bescheinigungen nach § 26a Abs. 2 GGG nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu bestimmen. Unter anderem aufgrund dieser Verordnungsermächtigung wurde die GGV erlassen, wobei im Beschwerdefall die GGV in der Fassung der Novelle BGBl. II Nr. 251/2016 anzuwenden ist. Die Bundesministerin für Justiz hat gemäß Paragraph 26 a, Absatz 3, GGG unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung die näheren Umstände und Modalitäten für die zur Ermittlung des Werts erforderlichen Angaben nach Paragraph 26, Absatz 2, für die Inanspruchnahme der Begünstigungen nach Paragraph 26 a, Absatz eins, sowie für die Bescheinigungen nach Paragraph 26 a, Absatz 2, GGG nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu bestimmen. Unter anderem aufgrund dieser Verordnungsermächtigung wurde die GGV erlassen, wobei im Beschwerdefall die GGV in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 251 aus 2016, anzuwenden ist.

3.1.5. Gemäß § 19 Bewertungsgesetz 1995 (BewG), gelten die Werte, die nach den Vorschriften dieses Abschnittes für

wirtschaftliche Einheiten (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe sowie Grundstücke und Gewerbeberechtigungen, die nicht zu einem gewerblichen Betrieb gehören) oder Untereinheiten (Grundstücke und Gewerbeberechtigungen, die zu einem gewerblichen Betrieb gehören) gesondert festgestellt werden, als Einheitswerte. 3.1.5. Gemäß Paragraph 19, Bewertungsgesetz 1995 (BewG), gelten die Werte, die nach den Vorschriften dieses Abschnittes für wirtschaftliche Einheiten (land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe sowie Grundstücke und Gewerbeberechtigungen, die nicht zu einem gewerblichen Betrieb gehören) oder Untereinheiten (Grundstücke und Gewerbeberechtigungen, die zu einem gewerblichen Betrieb gehören) gesondert festgestellt werden, als Einheitswerte.

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist gemäß § 29 ff BewG zu bewerten. Dabei gelten § 32 Abs. 1 BewG zufolge die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist gemäß Paragraph 29, ff BewG zu bewerten. Dabei gelten Paragraph 32, Absatz eins, BewG zufolge die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten.

Wohnungswert ist gemäß § 33 Abs. 1 BewG der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dienen. Der Wohnungswert ist bei den unter § 29 Z 1 und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2 180,185 Euro Bestandteil des Vergleichswertes (§ 39 BewG). Wohnungswert ist gemäß Paragraph 33, Absatz eins, BewG der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dienen. Der Wohnungswert ist bei den unter Paragraph 29, Ziffer eins und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem, nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2 180,185 Euro Bestandteil des Vergleichswertes (Paragraph 39, BewG).

Übersteigt der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den in § 33 Abs. 1 BewG genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 Euro übersteigende Teil des Wohnungswertes § 33 Abs. 2 BewG zufolge als sonstiges bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z. 5 BewG) dem Grundvermögen zuzurechnen. Übersteigt der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den in Paragraph 33, Absatz eins, BewG genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 Euro übersteigende Teil des Wohnungswertes Paragraph 33, Absatz 2, BewG zufolge als sonstiges bebautes Grundstück (Paragraph 54, Absatz eins, Ziffer 5, BewG) dem Grundvermögen zuzurechnen.

Gemäß § 35 BewG sind bei der Bewertung nur solche wiederkehrenden Direktzahlungen gesondert zu berücksichtigen, welche zur Einkommensunterstützung gewährt werden, soweit sie nicht für die Abgeltung ertragswirksamen Mehraufwandes oder Minderertrages auf Grund von Verpflichtungen, die über die allgemeinen Mindestanforderungen hinausgehen oder aufgrund von Mehraufwendungen für besonders zu berücksichtigende Bewirtschaftungsverhältnisse resultieren, vorgesehen sind. Diese öffentlichen Gelder sind in Höhe von 33 vH der dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen. Gemäß Paragraph 35, BewG sind bei der Bewertung nur solche wiederkehrenden Direktzahlungen gesondert zu berücksichtigen, welche zur Einkommensunterstützung gewährt werden, soweit sie nicht für die Abgeltung ertragswirksamen Mehraufwandes oder Minderertrages auf Grund von Verpflichtungen, die über die allgemeinen Mindestanforderungen hinausgehen oder aufgrund von Mehraufwendungen für besonders zu berücksichtigende Bewirtschaftungsverhältnisse resultieren, vorgesehen sind. Diese öffentlichen Gelder sind in Höhe von 33 vH der dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen.

3.2. In der Sache:

3.2.1. Vorauszuschicken ist, dass die Verwirklichung des Gebührentatbestandes nach TP 9 lit b Z. 1 GGG im vorliegenden Fall außer Zweifel steht. Die im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht strittige Rechtsfrage betrifft alleine die Höhe der Bemessungsgrundlage. Zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens ist strittig, ob der Wohnungswert gemäß § 33 Abs. 1 BewG Teil der Bemessungsgrundlage ist oder nicht. 3.2.1. Vorauszuschicken ist, dass die Verwirklichung des Gebührentatbestandes nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im vorliegenden Fall außer Zweifel

steht. Die im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht strittige Rechtsfrage betrifft alleine die Höhe der Bemessungsgrundlage. Zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens ist strittig, ob der Wohnungswert gemäß Paragraph 33, Absatz eins, BewG Teil der Bemessungsgrundlage ist oder nicht.

3.2.2. Die beschwerdeführende Partei hat fristgerecht die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß § 26a Abs. 1 GGG beantragt. § 26a Abs. 1 GGG begünstigt ausgewählte Erwerbsvorgänge – die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmung sind in Anbetracht des Vorliegens eines Rechtsgeschäftes zwischen Eltern und ihrem Kind sowie der rechtzeitigen Inanspruchnahme der Begünstigung eingangs der Eingabe vom 08.03.2021 unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage zweifelsfrei gegeben – dahingehend, dass grundsätzlich der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage bildet, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG. Im gegebenen Zusammenhang ist festzuhalten, dass § 26a Abs. 1 letzter Halbsatz GGG fallbezogen nicht zur Anwendung gelang. 3.2.2. Die beschwerdeführende Partei hat fristgerecht die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG beantragt. Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG begünstigt ausgewählte Erwerbsvorgänge – die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmung sind in Anbetracht des Vorliegens eines Rechtsgeschäftes zwischen Eltern und ihrem Kind sowie der rechtzeitigen Inanspruchnahme der Begünstigung eingangs der Eingabe vom 08.03.2021 unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage zweifelsfrei gegeben – dahingehend, dass grundsätzlich der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage bildet, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, GGG. Im gegebenen Zusammenhang ist festzuhalten, dass Paragraph 26 a, Absatz eins, letzter Halbsatz GGG fallbezogen nicht zur Anwendung gelang.

3.2.3. Für die Bemessung der Eintragungsgebühr gemäß § 26a GGG ist der demnach dreifache Einheitswert heranzuziehen. Da die übertragenen Liegenschaften land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (der mit dem hier in Rede stehenden Übergabsvertrag vom 21.01.2021 von den Eltern an die beschwerdeführende Partei übertragen wurde), sind vorrangig die Vorschriften über die Ermittlung des Einheitswertes für land- und forstwirtschaftliches Vermögen maßgeblich.

Die in der Beschwerde vertretene Argumentation, der Einheitswert setze sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammen, ist im Lichte des § 53 BewG wohl zutreffend. Allerdings bezieht sich § 53 BewG nur auf die Bewertung des Grundvermögens und nicht auf die (hier maßgebliche) Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Nicht zum Grundvermögen gehört nämlich § 52 Abs. 1 BewG zufolge der Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Schon aus diesem Grund scheidet die in der Beschwerde befürchtete „doppelte Verrechnung“ aus. § 53 BewG in fallbezogen nicht anzuwenden. Die in der Beschwerde vertretene Argumentation, der Einheitswert setze sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammen, ist im Lichte des Paragraph 53, BewG wohl zutreffend. Allerdings bezieht sich Paragraph 53, BewG nur auf die Bewertung des Grundvermögens und nicht auf die (hier maßgebliche) Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Nicht zum Grundvermögen gehört nämlich Paragraph 52, Absatz eins, BewG zufolge der Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Schon aus diesem Grund scheidet die in der Beschwerde befürchtete „doppelte Verrechnung“ aus. Paragraph 53, BewG in fallbezogen nicht anzuwenden.

3.2.4. Aufgrund der Maßgeblichkeit der Einheitsbewertung für land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist zu prüfen, ob sich die Hinzurechnung des Wohnungswertes sowie anteiliger öffentlicher Gelder als zulässig darstellt. Diese Frage ist zu bejahen. Für landwirtschaftliche Betriebe gelten die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten. Ertragswert ist gemäß § 32 Abs. 2 BewG das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe, Sonder- und Obstkulturen sowie Rechte und Nutzungen, die zu dem Betrieb gehören, werden unbeschadet der §§ 33 und 40 nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt. 3.2.4. Aufgrund der Maßgeblichkeit der Einheitsbewertung für land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist zu prüfen, ob sich die Hinzurechnung des Wohnungswertes sowie anteiliger öffentlicher Gelder als zulässig darstellt. Diese Frage ist zu bejahen. Für landwirtschaftliche Betriebe gelten die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten. Ertragswert ist gemäß Paragraph 32, Absatz 2, BewG das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe, Sonder- und Obstkulturen sowie Rechte und Nutzungen, die zu dem Betrieb gehören, werden unbeschadet der Paragraphen 33 und 40 nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

Der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern

und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dienen, bleibt bei der Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebes wegen der Anknüpfung an den Reinertrag zunächst unberücksichtigt, da reine Wohnräumlichkeiten keinen Ertrag für den landwirtschaftlichen Betrieb abwerfen.

Diese damit entstehende Lücke in der Bewertung schließt § 33 BewG, der in seinem Abs. 1 zunächst eine Privilegierung enthält. Der Wohnungswert ist bei den unter § 29 Z 1 und 3 BewG genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem (nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten) Wohnungswert von EUR 2.180,185 Bestandteil des Vergleichswertes gemäß § 39 Abs. 1 BewG. Nur der den Betrag von EUR 2.180,185 übersteigende Teil des Wohnungswertes wird nicht als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet und ist als sonstiges bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z. 5 BewG) dem Grundvermögen zuzurechnen. Die Abgrenzung bewirkt allerdings nicht, dass der anteilige erhöhte Wohnwert bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragsgebühr außer Ansatz bleibt, zumal ansonsten eine unsachliche Privilegierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe stattfinden würde. § 33 Abs. 2 BewG bringt lediglich zum Ausdruck, dass Wohnraum nur in einem bestimmten Umfang einem landwirtschaftlichen Betrieb zugerechnet wird und ein darüber hinausgehender Wert nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet wird, sondern dem Grundvermögen. Diese damit entstehende Lücke in der Bewertung schließt Paragraph 33, BewG, der in seinem Absatz eins, zunächst eine Privilegierung enthält. Der Wohnungswert ist bei den unter Paragraph 29, Ziffer eins und 3 BewG genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem (nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten) Wohnungswert von EUR 2.180,185 Bestandteil des Vergleichswertes gemäß Paragraph 39, Absatz eins, BewG. Nur der den Betrag von EUR 2.180,185 übersteigende Teil des Wohnungswertes wird nicht als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet und ist als sonstiges bebautes Grundstück (Paragraph 54, Absatz eins, Ziffer 5, BewG) dem Grundvermögen zuzurechnen. Die Abgrenzung bewirkt allerdings nicht, dass der anteilige erhöhte Wohnwert bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragsgebühr außer Ansatz bleibt, zumal ansonsten eine unsachliche Privilegierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe stattfinden würde. Paragraph 33, Absatz 2, BewG bringt lediglich zum Ausdruck, dass Wohnraum nur in einem bestimmten Umfang einem landwirtschaftlichen Betrieb zugerechnet wird und ein darüber hinausgehender Wert nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet wird, sondern dem Grundvermögen.

3.2.5. Hinsichtlich der Berücksichtigung von öffentlichen Geldern sieht § 35 BewG eine gesonderte Berücksichtigung wiederkehrenden Direktzahlungen vor, wobei öffentlichen Gelder anteilig, nämlich in der Höhe von 33% der dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen sind. 3.2.5. Hinsichtlich der Berücksichtigung von öffentlichen Geldern sieht Paragraph 35, BewG eine gesonderte Berücksichtigung wiederkehrenden Direktzahlungen vor, wobei öffentlichen Gelder anteilig, nämlich in der Höhe von 33% der dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen sind.

Öffentliche Gelder sind gemäß § 39 Abs. 2 BewG (nebst dem sonst vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen) gesondert zu bewerten. Dass der Wert der nach § 35 BewG zu berücksichtigenden öffentlichen Gelder zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 4.371,31 betrug, ist unbestritten. Öffentliche Gelder sind gemäß Paragraph 39, Absatz 2, BewG (nebst dem sonst vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen) gesondert zu bewerten. Dass der Wert der nach Paragraph 35, BewG zu berücksichtigenden öffentlichen Gelder zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 4.371,31 betrug, ist unbestritten.

3.2.6. Ausgehend von den dargestellten Grundsätzen erweist sich der angefochtene Bescheid als rechtsrichtig. Der (dreifache) Einheitswert im Sinn des § 26a GGG umfasst bei der Übertragung von unbeweglichem Vermögen, für das mehrere nach unterschiedlichen Ansätzen des BewG ermittelte Einheitswerte vorhanden sind, die Summe dieser Einheitswerte. Dem Einheitswert für die land- und forstwirtschaftlich genutzten und mit dem hier in Rede stehenden Übergabsvertrag übergebenen Flächen betrug zum Zeitpunkt der Einverleibung EUR 26.200,00. Dem sich die nach § 35 BewG zu berücksichtigenden öffentlichen Gelder von EUR 4.371,31 hinzuzurechnen. 3.2.6. Ausgehend von den dargestellten Grundsätzen erweist sich der angefochtene Bescheid als rechtsrichtig. Der (dreifache) Einheitswert im Sinn des Paragraph 26 a, GGG umfasst bei der Übertragung von unbeweglichem Vermögen, für das mehrere nach unterschiedlichen Ansätzen des BewG ermittelte Einheitswerte vorhanden sind, die Summe dieser Einheitswerte. Dem

Einheitswert für die land- und forstwirtschaftlich genutzten und mit dem hier in Rede stehenden Übergabsvertrag übergebenen Flächen betrug zum Zeitpunkt der Einverleibung EUR 26.200,00. Dem sich die nach Paragraph 35, BewG zu berücksichtigenden öffentlichen Gelder von EUR 4.371,31 hinzuzurechnen.

Der Wert des unter einem übertragenen Wohngebäudes ist im Ausmaß von EUR 2.180,185 bereits im Vergleichswert und damit im Einheitswert für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen enthalten. Lediglich der Betrag von EUR 2.180,185 übersteigende (anteilige) Teil des Wohnungswertes – in casu EUR 8.866,10 – wird nicht als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet und ist als sonstiges bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z. 5 BewG) dem Grundvermögen zuzurechnen. Der den Betrag von EUR 2.180,185 übersteigende Wohnungswert ist demnach ein Einheitswert des Grundvermögens und damit (auch) Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Eintragungsgebühr (Twaroch/Wittmann/Frühwald, § 33 BewG Rz 24). Der Wert des unter einem übertragenen Wohngebäudes ist im Ausmaß von EUR 2.180,185 bereits im Vergleichswert und damit im Einheitswert für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen enthalten. Lediglich der Betrag von EUR 2.180,185 übersteigende (anteilige) Teil des Wohnungswertes – in casu EUR 8.866,10 – wird nicht als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens betrachtet und ist als sonstiges bebautes Grundstück (Paragraph 54, Absatz eins, Ziffer 5, BewG) dem Grundvermögen zuzurechnen. Der den Betrag von EUR 2.180,185 übersteigende Wohnungswert ist demnach ein Einheitswert des Grundvermögens und damit (auch) Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Eintragungsgebühr (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Paragraph 33, BewG Rz 24).

Wie bereits erwähnt bewirkt die Abgrenzung nicht, dass der anteilige erhöhte Wohnwert bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr außer Ansatz bleibt, zumal ansonsten eine unsachliche Privilegierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe stattfinden würde. § 33 Abs. 2 BewG bringt lediglich zum Ausdruck, dass Wohnraum nur in einem bestimmten Umfang einem landwirtschaftlichen Betrieb zugerechnet wird und ein darüber hinausgehender Wert nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet wird, sondern dem Grundvermögen. Dessen ungeachtet wurde im gegenständlichen Fall das gesamte Wohnhaus (und somit auch der die Schwelle von EUR 2.180,185 übersteigende Teil des Wohnungswertes) der beschwerdeführenden Partei übertragen. Eine Nichtberücksichtigung des anteiligen erhöhten Wohnwertes als sonstiges bebautes Grundstück würde dazu führen, dass der Erwerb des weitaus größeren Teils des auf den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften bestehenden Wohnhauses gebührenfrei (bzw. bei einer Gesamtbetrachtung stark gebührenermäßig) ist. Ein solcher Standpunkt liegt dem GGG nicht zugrunde und würde auch zu einer nicht zu rechtfertigen Besserstellung von Erwerbern land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften mit darauf errichteten Wohngebäuden gegenüber Erwerbern von Liegenschaften, die nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen sind, führen. Die Berücksichtigung des anteiligen Teiles des Wohnungswertes von EUR 8.866,10 als sonstiges bebautes Grundstück bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist daher geboten. Damit wird der Einheitswert jenes Teils des übertragenen Wohngebäudes zum Ausdruck gebracht, der nicht schon im Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen abgebildet ist. Da – wie ebenfalls bereits erwähnt – das Wohnhaus zur Gänze übertragen wurde, ist der anteilige Teil des Wohnungswertes von EUR 8.866,10 bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt bewirkt die Abgrenzung nicht, dass der anteilige erhöhte Wohnwert bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr außer Ansatz bleibt, zumal ansonsten eine unsachliche Privilegierung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe stattfinden würde. Paragraph 33, Absatz 2, BewG bringt lediglich zum Ausdruck, dass Wohnraum nur in einem bestimmten Umfang einem landwirtschaftlichen Betrieb zugerechnet wird und ein darüber hinausgehender Wert nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet wird, sondern dem Grundvermögen. Dessen ungeachtet wurde im gegenständlichen Fall das gesamte Wohnhaus (und somit auch der die Schwelle von EUR 2.180,185 übersteigende Teil des Wohnungswertes) der beschwerdeführenden Partei übertragen. Eine Nichtberücksichtigung des anteiligen erhöhten Wohnwertes als sonstiges bebautes Grundstück würde dazu führen, dass der Erwerb des weitaus größeren Teils des auf den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften bestehenden Wohnhauses gebührenfrei (bzw. bei einer Gesamtbetrachtung stark gebührenermäßig) ist. Ein solcher Standpunkt liegt dem GGG nicht zugrunde und würde auch zu einer nicht zu rechtfertigen Besserstellung von Erwerbern land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften mit darauf errichteten Wohngebäuden gegenüber Erwerbern von Liegenschaften, die nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen sind, führen. Die Berücksichtigung des anteiligen Teiles des Wohnungswertes von EUR 8.866,10 als sonstiges bebautes Grundstück bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist daher geboten. Damit wird der Einheitswert jenes Teils des übertragenen

Wohngebäudes zum Ausdruck gebracht, der nicht schon im Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen abgebildet ist. Da – wie ebenfalls bereits erwähnt – das Wohnhaus zur Gänze übertragen wurde, ist der anteilige Teil des Wohnungswertes von EUR 8.866,10 bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.

Der einfache Einheitswert beträgt daher in Summe EUR 39.437,41.

3.2.7. Die dem Spruch des angefochtenen Bescheides zugrunde liegenden Bemessungsgrundlage von EUR 118.313,00 wurde demnach zutreffend ermittelt. Die Gebührenschild beträgt demnach gemäß TP 9 lit b Z. 1 GGG EUR 1.302,00 (gerundet gemäß § 6 Abs. 2 GGG). Der entrichtete Teilbetrag von EUR 1.032,00 ist davon abzuziehen, sodass ein offener restlicher Betrag von EUR 270,00 verbleibt. Da die Gebühr nach Zumittlung einer Lastschriftanzeige nicht (auch nicht unter Vorbehalt) beigebracht wurde, war gemäß § 6a Abs. 1 GEG außerdem eine Einhebungsgebühr von EUR 8,00 festzusetzen. 3.2.7. Die dem Spruch des angefochtenen Bescheides zugrunde liegenden Bemessungsgrundlage von EUR 118.313,00 wurde demnach zutreffend ermittelt. Die Gebührenschild beträgt demnach gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG EUR 1.302,00 (gerundet gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG). Der entrichtete Teilbetrag von EUR 1.032,00 ist davon abzuziehen, sodass ein offener restlicher Betrag von EUR 270,00 verbleibt. Da die Gebühr nach Zumittlung einer Lastschriftanzeige nicht (auch nicht unter Vorbehalt) beigebracht wurde, war gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG außerdem eine Einhebungsgebühr von EUR 8,00 festzusetzen.

3.2.8. Der Beschwerde gegen den angefochtenen Bescheid ist aus den vorgeschagten Gründen nicht berechtigt und gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG in Verbindung mit § 26a Abs. 1 GGG und TP 9 lit. b Z. 1 GGG, §§ 29 ff BewG sowie § 6a Abs. 1 GEG abzuweisen. 3.2.8. Der Beschwerde gegen den angefochtenen Bescheid ist aus den vorgeschagten Gründen nicht berechtigt und gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG und TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG, Paragraphen 29, ff BewG sowie Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG abzuweisen.

Ein gesonderter Abspruch über den unter einem mit der Beschwerde gestellten Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung war nicht erforderlich, da der Beschwerde bereits kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zukommt (§ 13 Abs. 1 VwGVG). Ein gesonderter Abspruch über den unter einem mit der Beschwerde gestellten Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung war nicht erforderlich, da der Beschwerde bereits kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zukommt (Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG).

3.3. Abstandnahme von einer mündlichen Verhandlung

3.3.1. Im vorliegenden Fall ergibt sich der für die Entscheidung maßgebliche Sachverhalt aus den Akten des Verwaltungsverfahrens. Eine mündliche Erörterung ließe die weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten, da sich der festgestellte Sachverhalt aus unbedenklichen Urkunden ergibt, die keinen Erörterungsbedarf aufwerfen und im Übrigen nur Rechtsfragen strittig sind.

3.3.2. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und nur eine Rechtsfrage zu entscheiden ist oder wenn die Sache keine besondere Komplexität aufweist (VfSlg. 18.994/2010; VfSlg. 19.632/2012; VwGH 12.12.2017, Ra 2015/05/0043, mit zahlreichen Nachweisen der Rechtsprechung des EGMR). Ein solcher Fall liegt ausweislich der vorstehenden Erwägungen vor. Die erörterten Rechtsfragen stellen sich nicht als komplex dar, dass zu ihrer Beurteilung eine mündliche Verhandlung unter dem Aspekt des Art. 6 EMRK geboten wäre. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 47 GRC nicht ersichtlich, da die gegenständliche Entscheidung nicht in Durchführung von Unionsrecht ergeht. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte daher abgesehen werden. 3.3.2. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und nur eine Rechtsfrage zu entscheiden ist oder wenn die Sache keine besondere Komplexität aufweist (VfSlg. 18.994 aus 2010; VfSlg. 19.632 aus 2012; VwGH 12.12.2017, Ra 2015/05/0043, mit zahlreichen Nachweisen der Rechtsprechung des EGMR). Ein solcher Fall liegt ausweislich der vorstehenden Erwägungen vor. Die erörterten Rechtsfragen stellen sich nicht als komplex dar, dass zu ihrer Beurteilung eine mündliche Verhandlung unter dem Aspekt des Artikel 6, EMRK geboten wäre. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Artikel 47, GRC nicht ersichtlich, da die gegenständliche Entscheidung nicht in Durchführung von Unionsrecht ergeht. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte daher abgesehen werden.

Zu B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage, ob der anteilige Wohnwert (in dem über § 33 Abs. 2 BewG hinausgehenden Ausmaß) bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage gemäß § 26a GGG heranzuziehen ist, fehlt. Die Revision ist zur Klarstellung dieser Rechtsfrage gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage, ob der anteilige Wohnwert (in dem über Paragraph 33, Absatz 2, BewG hinausgehenden Ausmaß) bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26 a, GGG heranzuziehen ist, fehlt. Die Revision ist zur Klarstellung dieser Rechtsfrage gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

Schlagworte

begünstigter Erwerbsvorgang Bemessungsgrundlage Einhebungsgebühr Einheitswert Eintragungsgebühr Ermäßigung Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbucheintragung landwirtschaftlicher Betrieb Liegenschaftseigentum Pauschalgebühren Revision zulässig Wohnhaus Wohnrecht Zahlungspflicht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2026:L521.2315812.1.00

Im RIS seit

23.06.2026

Zuletzt aktualisiert am

23.06.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at