

TE Vwgh Erkenntnis 1991/5/24 90/16/0069

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.05.1991

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

20/05 Wohnrecht Mietrecht;

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrssteuern;

Norm

ABGB §696;

ABGB §897;

BAO §93 Abs3 lita impl;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

MRG §18;

MRG §19;

MRG §40 Abs1;

Beachte

Besprechung in:ÖStZB 1992, S 411;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Lebloch, über die Beschwerde der N gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 20. Februar 1990, Zl. GA 11 - 188/22/90, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 11.540,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich im wesentlichen folgendes:

Inge M., Christa S. und Eva Z. waren - insgesamt zur Hälfte - je Miteigentümer dreier inländischer Liegenschaften (EZ. 468, 470 und 536 des Grundbuches der KG. L.) - mit je einem (Miet)Wohnhaus - gewesen.

Inge M. und Christa S. (in der Folge: Verkäufer) hatten ihre Anteile (je 3/16 an der EZ. 468 sowie je 3/32 an den EZ. 470 und 536) mit (von ihnen zuerst unterfertigtem) Kaufvertrag vom (22./)24. April 1985 um einen Kaufpreis von insgesamt S 900.000,-- an die Beschwerdeführerin veräußert. Als weitere Gegenleistung hatte die Beschwerdeführerin mit Punkt IV. Abs. 3 dieses Kaufvertrages die den in dessen Punkt II. näher genannten Pfandrechten zugrundeliegenden, die "kaufgegenständlichen" Anteile betreffenden Verbindlichkeiten übernommen, "und zwar insoweit, als es sich um gem. § 18/19 MRG auf die Mieter überwälzbare Verbindlichkeiten handelt."

Laut diesem Punkt II. waren - soweit für das vorliegende verwaltungsgerichtliche Verfahren von Bedeutung - einverleibt gewesen:

a) auf der Liegenschaft EZ. 468 je ein Pfandrecht für den (in der Folge als WWF bezeichneten) Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (auf Grund des Schuldscheines vom 10. August 1949) und für eine (in der Folge als solche bezeichnete) Kreditunternehmung (auf Grund des Schuldscheines vom 24. Juli 1984),

b) auf der Liegenschaft EZ. 470 je ein Pfandrecht für den WWF (auf Grund des Schuldscheines vom 5. Dezember 1951) und für die Kreditunternehmung (auf Grund des Schuldscheines vom 4. Mai 1983) und

c) auf der Liegenschaft EZ. 536 je ein Pfandrecht für den WWF (auf Grund des Schuldscheines vom 20. Juni 1952) und für die Kreditunternehmung (auf Grund des Schuldscheines vom 29. September 1983).

Eva Z. hatte ihre Anteile (1/8 an der EZ. 468 sowie je 5/16 an den EZ. 470 und 536) mit (von ihr zuerst unterfertigtem) Kaufvertrag vom (18. Juni/3. Juli 1986 um einen Kaufpreis von insgesamt S 900.000,-- an die Beschwerdeführerin veräußert. Als weitere Gegenleistung hatte die Beschwerdeführerin mit Punkt IV. Abs. 3 des zuletzt erwähnten - aber mit dem erstgenannten (bis auf die noch zu erwähnende Abweichung) im wesentlichen gleich formulierten - Kaufvertrages die den in dessen Punkt II. näher genannten Pfandrechten zugrundeliegenden, die "kaufgegenständlichen" Anteile betreffenden Verbindlichkeiten übernommen, jedoch ohne die oben angeführte Beschränkung ("und zwar insoweit ..."). Die diese Erwerbsvorgänge vom 3. Juli 1986 betreffende Grunderwerbsteuerfestsetzung wurde (durch Unterlassung eines Antrages auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz) rechtskräftig.

Im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist vor allem die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob die die insgesamt sechs Erwerbsvorgänge vom 24. April 1985 betreffende weitere Gegenleistung (wie die Beschwerdeführerin vermeint) aufschiebend bedingt ist oder (im Sinn der von der belangten Behörde vertretenen, in ihrer Gegenschrift verdeutlichten Auffassung) nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der belangten Behörde ist zwar insofern beizupflichten, daß die Beschwerdeführerin ihre Mitwirkungspflicht zur Ermittlung des Sachverhaltes (siehe z.B. Doralt-Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechts, Band II2, Wien 1988, S. 201 bis 203) keineswegs erfüllte. Aber ganz abgesehen davon, daß die Beschwerdeführerin ausdrücklich (siehe z.B. die am 26. März 1987 neuerlich beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien - in der Folge: FA - eingelangte Abgabenerklärung vom 24. April 1985 und die am 1. Juli 1987 beim FA eingelangte Beantwortung der Anfrage vom 18. Mai 1987) darauf hinwies, welche "Pfandrechte" (richtig: Schulden) sie als weitere Gegenleistung übernommen habe, ergebe sich aus dem Kaufvertrag, nahm auch die belangte Behörde eine von dessen Wortlaut abweichende Parteienabsicht - jedenfalls nach der Begründung der angefochtenen Berufungsentscheidung - nicht als erwiesen an. Daher ist der Gehalt der schriftlichen Willenserklärung im Punkt IV. Abs. 3 des Kaufvertrages vom 24. April 1985 im Wege der rechtlichen Beurteilung durch Auslegung zu ermitteln (siehe z.B. Rummel in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Band2, Wien 1990, Rz 23 zu § 914).

Schon bei "einfacher" bzw. wörtlicher Auslegung (siehe z.B. Rummel, a.a.O., Rz 4 zu § 914) des hier in Rede stehenden Vertragspunktes liegt eine interne Vereinbarung zwischen den Schuldner (Verkäufern) und dem Erfüllungsübernehmer (Beschwerdeführerin) vor, kraft derer sich die Beschwerdeführerin verpflichtet, die Leistung an Stelle der Schuldner zu erbringen (siehe z.B. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts Band I8, Wien 1987, S. 287 E.), jedoch mit der Beschränkung, "insoweit, als es sich um gem. § 18/19 MRG auf die Mieter überwälzbare Verbindlichkeiten handelt."

Vorweg erhebt sich die - von der belangten Behörde zumindest nicht erkennbar geprüfte - Frage, ob eine Gegenleistung bzw. sonstige Leistung im Sinn des § 11 Abs. 1 Z. 1 (des hier auf Grund des § 12 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987 noch maßgebenden) GrEStG 1955 - in der Folge:

GrEStG - vorliegt oder nicht, wenn die - über die reine Sachhaftung hinaus - (intern) übernommene Pfandschuld (letztlich) aus dem Vermögen der Mieter (nach Erhöhung der von ihnen zu bezahlenden Hauptmietzinse "gem. § 18/19 MRG") beglichen wird.

Wie der Verwaltungsgerichtshof zu § 7 MietG, der früheren - mit den §§ 18 und 19 MRG vergleichbaren - Bestimmung, dargetan hat (siehe z.B. die in gleicher Weise wie das in der Folge zitierten Erkenntnis gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG angeführten Erkenntnisse vom 8. April 1963, Zl. 1229/62, ÖStZB 17/1963, S. 151, vom 18. März 1971, Zl. 628/70, ÖStZB 17/1971, S. 208, und vom 22. März 1973, Zl. 1402/72, Slg. Nr. 4522/F), ist für die Beantwortung der hier zuletzt aufgeworfenen Frage maßgebend, wer der Schuldner ist, und nicht, aus welchem Vermögen die Schuld beglichen wird. Der Tatsache, daß in dem hier in Rede stehenden Vertragspunkt z.B. nicht die Worte, die Beschwerdeführerin werde die Verkäufer "klag- und schadlos" halten, verwendet wurden, kommt entscheidende Bedeutung nicht zu (siehe z.B. das Erkenntnis vom 12. Mai 1978, Zl. 1250/77, ÖStZB 4/1979, S. 40).

Finden die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit einschließlich der nach § 3 Abs. 3 Z. 1 MRG anrechenbaren Verzinsung und Geldbeschaffungskosten in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung und übersteigen sie die während des Verteilungszeitraumes zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen, so kann gemäß § 18 Abs. 1 erster Satz MRG zur Deckung des Fehlbetrags eine Erhöhung der Hauptmietzinse begehrt werden.

Zur Antragstellung sind nach § 19 Abs. 1 zweiter Satz MRG der Vermieter, die Gemeinde, in deren Sprengel das Haus gelegen ist, im eigenen Wirkungsbereich oder der nach § 6 Abs. 2 bestellte Verwalter berechtigt.

§ 19 Abs. 1 erster Satz MRG bestimmt ausdrücklich, daß die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nur auf Grund einer Entscheidung des Gerichtes (der Gemeinde, § 39) zulässig ist.

Die Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 und 19 MRG besteht also in einem - auf den Verteilungszeitraum befristeten - rechtsgestaltenden Eingriff des Außerstreitrichters (bzw. der Schlichtungsstelle) in den Mietvertrag zum Zweck der Finanzierung des sonst nicht gedeckten Erhaltungsaufwandes in einem Haus. Daß die Voraussetzungen für eine Erhöhung vorgelegen wären, ist daher ohne derartige Entscheidung rechtlich irrelevant (siehe z.B. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹, Wien 1989, Rz 1 zu § 18

MRG).

Da die Aufstellung der hier in Rede stehenden Bedingung (siehe z.B. Koziol-Welser, a.a.O., S. 149) vom Parteiwillen abhängt, liegt eine echte Bedingung für die erwähnte interne Schuldübernahme vor, und zwar eine bis zum Vorliegen der (nicht gemäß § 40 Abs. 1 MRG außer Kraft getretenen) Entscheidung der Gemeinde oder der (rechtskräftigen) Entscheidung des Gerichtes aufschiebend, da die Rechtswirkungen (interne Schuldbefreiung der Verkäufer) erst dann eintreten sollten, wenn das ungewisse Ereignis eintritt.

Wenn die belangte Behörde in der von ihr erstatteten Gegenschrift vermeint, der hier in Rede stehende Vertragspunkt stelle eine auflösende Bedingung dar, dann scheint sie folgendes zu übersehen:

Ein Geschäft ist unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, wenn die Rechtswirkungen des Geschäftes sofort eintreten, aber wieder aufhören, wenn und sobald ein ungewisses Ereignis eintritt (siehe z.B. Koziol-Welser, a.a.O., S. 150). Die in diesem Zusammenhang von der belangten Behörde erwähnte

-

gemäß § 19 Abs. 1 zweiter Satz MRG erforderliche - Antragstellung (siehe zur Frage der Antragslegitimation bei Eigentümermehrheit z.B. Würth-Zingher, a.a.O., Rz 14 zu § 18 MRG) spricht nicht gegen eine aufschiebende Bedingung, weil

-

auch im Falle der Antragslegitimation der Beschwerdeführerin - für die Zeit der Schweben der allgemeine

Rechtsgrundsatz gilt, daß niemand daraus einen Vorteil ziehen darf, daß er gegen Treu und Glauben den Ablauf der Ereignisse zu seinen Gunsten beeinflusst. Wenn also jener, dem der Eintritt der Bedingung zum Nachteil gereicht, diesen gegen Treu und Glauben vereitelt, gilt die Bedingung als eingetreten (siehe z. B. Koziol-Welser, a.a.O., S. 151 Mitte, und Rummel, a.a.O., Rz 7 zu § 897).

Nun lagen in bezug auf die Liegenschaften EZ. 468 und 536 - nach Lage der vorgelegten Verwaltungsakten offensichtlich nicht außer Kraft getretene - Entscheidungen der zuständigen Gemeinde (Schlichtungsstelle) betreffend die Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 und 19 MRG vor (EZ. 468 vom 13. Oktober 1988 und EZ. 536 vom 18. April 1988).

Hingegen fällt in bezug auf die LIEGENSCHAFT EZ. 470 auf, daß die belangte Behörde - im Gegensatz zu den Liegenschaften EZ. 468 und 536 - nicht die zuständige Gemeinde (Schlichtungsstelle), sondern nur das für einen Fall des § 40 MRG anzurufende zuständige Bezirksgericht mit Schreiben vom 28. Juli 1988 um Mitteilung ersuchte, ob hinsichtlich dieser Liegenschaft ein Mietzinserhöhungsverfahren gemäß §§ 18 und 19 MRG anhängig sei bzw. gewesen sei. Die verneinende Antwort vom 1. August 1988 enthub die belangte Behörde - trotz der bereits erwähnten mangelnden Erfüllung der Mitwirkungspflicht der Beschwerdeführerin - nicht davon, im Rahmen des § 115 Abs. 1 BAO und des § 158 BAO auch hinsichtlich der Liegenschaft EZ. 470 - dem Aufbau der §§ 39 und 40 MRG entsprechend - noch die Gemeinde (Schlichtungsstelle) um entsprechende Mitteilung zu ersuchen.

Ganz abgesehen davon, daß die Beschwerdeführerin weiters zur Frage der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage weder im Abgabenverfahren (dort mit Ausnahme der in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Berufungsentscheidung aufgeworfenen - hier aus nachstehend anzuführenden Gründen nicht mehr wesentlichen - Frage der Bewertung der anteilig übernommenen Schulden gegenüber dem WWF) noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Konkretes vorbrachte, findet der Verwaltungsgerichtshof im Zusammenhang mit den intern von der Beschwerdeführerin übernommenen, auf den LIEGENSCHAFTEN EZ. 468 UND 536 durch Pfandrechte gesicherten, anteiligen SCHULDEN der Verkäufer GEGENÜBER DER KREDITUNTERNEHMUNG - diesbezüglich ist die hier in Rede stehende Bedingung eingetreten - keine von Amts wegen wahrzunehmende Rechtswidrigkeit. Die Beschwerdeführerin wurde im vorliegenden Fall nämlich durch die Nichtbeachtung der Rechtslage, wonach grundsätzlich jeder Erwerbsvorgang (im Falle des Kaufvertrages vom 24. April 1985 lagen hinsichtlich der EZ. 468 und 534 insgesamt vier vor) selbständig die Grunderwerbsteuer auslöst, in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt, weil auch bei gesetzmäßiger getrennter Berechnung der Wert der Gegenleistung jeweils über S 100.000,- gelegen wäre, sodaß auf keinen Fall der Steuersatz nur 7 v.H. (statt 8 v.H.) gemäß § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG betragen hätte.

Abgesehen davon, daß bei den durch Pfandrechte gesicherten anteiligen Schulden der Verkäufer gegenüber dem WWF schon auf Grund der Errichtungszeit der Schuldscheine (EZ. 468:

10. August 1949, EZ. 470: 5. Dezember 1951, EZ. 536:

20. Juni 1952) schwerlich von "durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeiten" um die Zeit des Kaufvertragsabschlusses am 24. April 1985 gesprochen werden kann, scheint die belangte Behörde folgendes zu übersehen:

Die Bestimmung des Mietzinses gemäß § 15 WWG war vom Vermieter eigenverantwortlich vorzunehmen. Es bedurfte daher nicht - wie im Falle einer Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 7 MietG - einer ziffernmäßigen Entscheidung (§ 28 Abs. 3 MietG) - siehe z.B. MietSlg. Nr. 17.688.

Schon auf Grund vorstehender Ausführungen ergibt sich bei Auslegung des hier in Rede stehenden Vertragspunktes, daß er die - aufschiebend bedingte - Übernahme der anteiligen Schulden gegenüber dem WWF nicht umfaßte, sodaß sie von der belangten Behörde zu Unrecht als sonstige Leistung behandelt wurden.

Die belangte Behörde verletzte durch die von ihr vorgenommene Verböserung (Einbeziehung eines im Zusammenhang mit der Liegenschaft EZ. 536 durch die Kreditunternehmung gewährten weiteren Darlehens in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage) die Beschwerdeführerin in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf grundsätzliche Nichteinbeziehung der diesem Darlehen zugrundeliegenden Schuld, weil diese nicht in Punkt II. des Kaufvertrages vom 24. April 1985 (im übrigen auch nicht in Punkt II. des Kaufvertrages vom 3. Juli 1986) genannt ist.

Die Beschwerdeführerin weist zutreffend darauf hin, daß die Bezeichnung "vorläufig" im Sinn des § 200 Abs. 1 BAO ein Bestandteil des Spruches ist (siehe z.B. Stoll, Bundesabgabenordnung - Handbuch, Wien 1980, S. 472 Abs. 4). Richtig

bemerkt aber die belangte Behörde in der von ihr erstatteten Gegenschrift, daß ein in der Begründung des angefochtenen Bescheides gelegener Mangel bei Zutreffen des Spruches der Entscheidung unbeachtlich wäre. Im übrigen ist dem Wesen des Ermessens entsprechend dem Abgabepflichtigen - auch bei Zutreffen der Voraussetzungen des § 200 Abs. 1 BAO - ein unbedingter Rechtsanspruch auf Erlassung eines vorläufigen Bescheides nicht eingeräumt (siehe z.B. Stoll, a.a.O., S. 471 letzter Abs. Mitte). Die Beschwerdeführerin kann sich daher durch die bloß in der Begründung der angefochtenen Berufungsentscheidung enthaltene Aussage "... wird der angefochtene Bescheid für vorläufig erklärt" in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt erachten.

Aus den schon vorher angeführten Erwägungen ist aber die angefochtene Berufungsentscheidung wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes gemäß § 42 Abs. 1 Z. 1 VwGG aufzuheben, und zwar mangels Teilrechtskraft der mit einem Gesamtbetrag erfolgten (verbösernden) Grunderwerbsteuerfestsetzung (siehe z.B. Stoll, a. a.O., S. 473 Abs. 1, 494 f, 695 f und 732 unten) zur Gänze.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Abgesehen davon, daß die schon am 26. September 1988 erteilte Vollmacht bereits wiederholt vorgelegt worden war, sind Stempelgebühren nur für die Beschwerde (dreifach) und eine (aus zwei Bogen bestehende) Beilage zu ersetzen.

Schlagworte

Schuldübernahme interne

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1990160069.X00

Im RIS seit

28.06.2001

Zuletzt aktualisiert am

07.11.2009

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at