

TE Vwgh Erkenntnis 1991/4/11 90/16/0036

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.04.1991

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
32/06 Verkehrssteuern;

Norm

ABGB §1053;
ABGB §1054;
ABGB §908;
ABGB §910;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1;
VwRallg;
WEG 1948 §2;
WEG 1975 §3;

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 des N gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 14. Jänner 1990, Zl. 37/1-9/Nd-1990, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.630,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich im wesentlichen folgendes:

Der Beschwerdeführer hatte an eine Gesellschaft m.b.H. ein - von ihrem Vertreter für sie als Verkäuferin am 19. April 1989 unterfertigtes, in Ablichtung mit einer Abgabenerklärung der Gesellschaft m.b.H. mit der Bitte um

Sofortbemessung und um Entschuldigung für die irrtümlich versäumte Frist zur Erstattung der Abgabenerklärung am 11. August 1989 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz (in der Folge: FA) eingelangtes - schriftliches (von ihm unterzeichnetes) Kaufanbot gerichtet:

"Ich erkläre hiemit verbindlich, daß ich nach eingehender Besichtigung des Objektes und nach Kenntnisnahme aller für mich wesentlichen Umstände hinsichtlich des Ihnen gehörendes Objektes:

Liegenschaft: X

in: Z

bestehend aus: kompl. Villa wie besichtigt mit ca.

4.000 m2 Grund, frei von jeglichem Inventar, ausgenommen Fixeinbauten.

Nach Annahme dieses Angebotes durch den Abgeber unwiderruflich einen Kaufvertrag abschließen werde und alle Kosten und Abgaben des Kaufvertrages sowie die Kosten einer grundbücherlichen Durchführung übernehme.

Gesamtkaufpreis: ÖS 9.850.000,--

(Neunmillionenachthundertfünfzigtausend)

Zahlbar: bis spätestens 31-08-1989

Übergabetermin: spätestens zum 31-12-1989

Ein Angeld von ÖS 500.000,-- des Haus- und Grundstückspreises

bezahle ich spätestens am 19-05-1989 per Scheck.

Gelesen, inhaltlich voll verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen. Durchschrift erhalten."

Darauf setzte das FA mit Bescheid vom 17. August 1989 gegenüber dem Beschwerdeführer für dieses (angenommene) Kaufanbot Grunderwerbsteuer und gemäß § 135 BAO einen Verspätungszuschlag fest.

Gegen diesen Bescheid brachte der Beschwerdeführer rechtzeitig Berufung ein, weil sich durch die Bezeichnung "ca. 4.000 m2 Grund" eindeutig ergebe, daß der Kaufgegenstand nicht genau umschrieben sei, sondern von einer späteren Einigung abhängig gemacht worden sei. Es lasse sich aus dem Kaufanbot ein rechtsgültiger Anspruch auf Übereignung nicht ableiten (Hinweis auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Mai 1980, Zl. 1043/79, Slg. Nr. 4787/F, vom 22. Mai 1980, Zl. 1181/79, und vom 6. November 1980, Zl. 2629/79). Im vorliegenden Fall sei die gesetzlich geforderte Bestimmbarkeit eines Liegenschaftsanteiles erst gegeben, wenn Einigung über eine Grundabteilung und die einvernehmliche Erstellung des Teilungsplanes erfolgt sei. Da ein derartiger Teilungsplan im Einvernehmen mit dem Beschwerdeführer bisher nicht erstellt worden sei, somit der Kaufgegenstand nicht feststehe, fehlten die gesetzlichen Voraussetzungen für die Steuerpflicht gemäß § 1 (Abs. 1 Z. 1) GrEStG (1987). Daher entfielen auch die Voraussetzungen für den Verspätungszuschlag.

In seinem rechtzeitigen Antrag auf Entscheidung über seine Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachte der Beschwerdeführer ergänzend vor, das Kaufanbot beziehe sich lediglich auf einen Teil der betreffenden - 19.153 m2 großen - Liegenschaft. Aus der Formulierung "ca. 4.000 m2" könne weder auf ein genaues Ausmaß noch auf die Lage dieses Grundstücksteiles geschlossen werden. Es habe weder eine Begehung des Grundstückes in der Natur noch eine Vermessung der Grundstücksgrenzen stattgefunden. Zum Beweis dafür beantragte der Beschwerdeführer die Einvernahme zweier Zeugen, die bei der Errichtung des Kaufangebotes anwesend gewesen seien.

Die Finanzlandesdirektion für Oberösterreich (in der Folge: belangte Behörde) gab der Berufung des Beschwerdeführers mit Berufungsentscheidung vom 14. Jänner 1990 nicht Folge. Dies im wesentlichen mit folgender Begründung:

Nach den Vorschriften des ABGB werde ein Kaufvertrag durch Willenseinigung über Ware und Preis abgeschlossen. Hierzu genüge es nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71), daß zwischen den Vertragsparteien Willensübereinstimmung darüber erzielt worden sei, einen bestimmten oder durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbar Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch die Adresse bezeichnet werde, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis zu erwerben.

Es sei zwar zutreffend, daß durch die Formulierung "ca. 4.000 m²" das exakte Grundflächenausmaß, das Gegenstand der Übereignung sein solle, noch nicht festgelegt sei, doch werde damit vertragsmäßig, auch im Hinblick auf den fix vereinbarten Gesamtkaufpreis und die detaillierte Regelung über die Zahlungsmodalität, keine Möglichkeit eingeräumt, die Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes zu vereiteln. Aus der Umschreibung "ca." könne nicht abgeleitet werden, daß dadurch der Anspruch auf Übereignung eines Grundstücksanteiles und damit auch die Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde nicht wirksam durchgesetzt werden könne.

Die Tatsache, daß die Kaufpreissumme, der Zahlungstermin, wie der Termin für die Leistung eines betragsmäßig festgesetzten Angeldes, ferner auch die Art dessen Bezahlung und darüber hinaus sogar ein mit "spätestens" bezeichneter Übergabetermin vereinbart worden sei, lasse für einen objektiv auszulegenden Erklärungsinhalt nur den Schluß zu, daß über alle Vertragspunkte ein Konsens erzielt werden sollen, um den Anspruch auf Übereignung zu begründen. Dem sei hinzuzufügen, daß das zu übereignende Grundflächenausmaß zumindest exakt nach Adresse und im Rahmen der (nach den Angaben des Beschwerdeführers insgesamt 19.153 m² großen) Liegenschaft fixiert sei.

Der angebotene Zeugenbeweis zu der Frage, ob

1.

keine Begehung der Grundflächen und

2.

keine Vermessung der Grundstücksgrenzen stattgefunden habe (oder doch), gebe keinerlei Aufschluß für die zu prüfende Rechtsfrage, ob es sich bei dem Kaufanbot um einen steuerpflichtigen Erwerbsvorgang im Sinn des § 1 Abs. 1 (Z. 1) GrEStG (1987) handle (oder nicht). Mit den angebotenen Zeugenaussagen zu dem beschriebenen Beweisthema sei schon deshalb nichts gewonnen, weil selbst unter der Annahme der Richtigkeit mangelnder Begehung der Grundgrenzen und unterlassener Vermessung der Grundstücksgrenzen nichts Rechtserhebliches ermittelt werden könne.

Nach dem bisher Gesagten ergebe sich aus dem Wortlaut des angenommenen Kaufanbotes (insbesondere der Wortfolge: ... "ich erkläre hiemit verbindlich ... nach Kenntnisnahme aller für mich wesentlichen Umstände ... unwiderruflich einen Kaufvertrag

abschließen werde ...") und bei ganzheitlicher Betrachtung, daß damit nicht bloß die Absicht bekundet werde, künftig einen Kaufvertrag abzuschließen zu wollen, sondern es der Wille der Vertragsparteien gewesen sei, bereits mit Abschluß (richtig wohl: Annahme) dieses Kaufanbotes grundsätzlich einen Übereignungsanspruch zu verwirklichen, dessen (allenfalls gerichtliche) Durchsetzbarkeit schon durch die Bezahlung eines Angeldes als von den Vertragsparteien gewollt anzunehmen sei. Der Ausdruck "ca. 4.000 m²" vermöge dabei diesen als objektiv anzunehmenden Erklärungsinhalt mit dem Einwand mangelnder Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes nicht zu entkräften, da, folge man dieser Argumentation, ein auffallendes und gewolltes Mißverhältnis in der objektiven Äquivalenz unterstellt werde.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragt wird.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. In dieser wird die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer erachtet sich nach seinem gesamten Vorbringen im Sinn des § 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG (Beschwerdepunkte) in seinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt, für das angenommene Kaufanbot mangels ausreichender Bestimmbarkeit des Grundstücksanteiles Grunderwerbsteuer - und deshalb auch einen Verspätungszuschlag - nicht entrichten zu müssen, verletzt.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 (in der Folge: GrEStG) unterliegen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 8 Abs. 1 GrEStG entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Der Kauf ist nach österreichischem Recht ein grundsätzlich an keine Formvorschriften gebundener Konsensualvertrag, der - entsprechenden Abschlußwillen vorausgesetzt - durch die Willensübereinstimmung der Parteien über Ware und Preis zustande kommt (§ 1053 ABGB). Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits wiederholt (siehe z.B. das in gleicher Weise wie die in der Folge zitierten Erkenntnisse gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG angeführte Erkenntnis vom 19. Mai 1988, Zl. 87/16/0167, ÖStZB 23/1988, S. 536, mit weiteren Hinweisen) dargetan, es genüge für die Begründung des Anspruches auf Übereignung, daß zwischen den Vertragsparteien Willensübereinstimmung darüber erzielt wurde, einen bestimmten oder doch durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbareren Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch die Adresse bezeichnet wird, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis zu erwerben.

Zunächst ist zur Vermeidung von Mißverständnissen darauf hinzuweisen, daß der Verwaltungsgerichtshof mit der Formulierung "durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbareren Anteil an einer Liegenschaft" die - im maßgebenden Zeitpunkt noch fehlende - Festsetzung des Jahresmietwertes gemäß § 2 WEG 1948 (Parifizierung) bzw. Festsetzung des Nutzwertes nach § 3 WEG 1975 bei von Wohnungseigentumsbewerbern geschlossenen Verträgen erfaßt hat (siehe z.B. das von der belangten Behörde in der angefochtenen Berufungsentscheidung zitierte Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71, ÖStZB 11/1972, S. 146, und das in der Gegenschrift angeführte Erkenntnis vom 24. April 1980, Zl. 315/78, ÖStZB 4/1981, S. 37).

In den - dem von der belangten Behörde in der Gegenschrift weiters zitierten Erkenntnis vom 22. Oktober 1981, Zl. 2571 u.a./79, ÖStZB 20/1982, S. 301, - zugrunde gelegenen Fällen hat der Verwaltungsgerichtshof die erforderliche Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der Kaufobjekte bejaht, weil sich die angenommenen Angebote je auf den Erwerb eines planlich bekannten, seiner Flächengröße und deren Kennzeichnung nach genau bestimmten Einfamilienhauses innerhalb einer Gruppe gleichzeitig vorgesehener, auf nach Einlagezahl und Katastralgemeinde bekannten Liegenschaften bezogen. Im übrigen stand der betreffenden Verkäuferin nach den Verträgen u.a. die Auswahl der Bestimmung des Kaufgegenstandes in bezug auf Allein- oder Wohnungseigentum zu.

In dem - dem bereits oben angeführten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Mai 1980, Zl. 1043/79, Slg. Nr. 5487/F, zugrunde gelegenen - Fall war nach der damaligen schriftlichen Vereinbarung noch kein (allenfalls gerichtlich durchsetzbarer) Übereignungsanspruch unmittelbar begründet worden. Abgesehen davon, mangelte dem Kaufobjekt auch deshalb die hinreichende Bestimmbarkeit, weil im Vertrag festgelegt wurde, der Gutsbestand könne durch Arrondierungen und Abtretungen sowie durch Maßnahmen nach dem Vermessungsgesetz in Ausmaß und Bezeichnung noch verändert werden. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof weiters dargetan, der Vertragswille müsse sich jedenfalls auf einen bestimmten bzw. objektiv bestimmbareren Anteil an einer Liegenschaft beziehen, um einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücksanteiles und damit auf die Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde wirksam durchsetzen zu können, d. h. (z.B. mit den Worten des bereits angeführten Erkenntnisses vom 19. Mai 1988) ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klagewege, also unmittelbar.

Entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Auffassung geht es nicht an, die hier wesentliche Frage der Bestimmbarkeit des Kaufobjektes durch eine ganzheitliche Betrachtung (Abschlußwille, Kaufpreis, Angeld) bzw. durch die Existenz anderer unbestrittener Vertragselemente zu bejahen.

Es muß nämlich nicht nur der Kaufpreis, sondern auch das Kaufobjekt zumindest bestimmbar sein. Diesen Anforderungen genügt es beim Liegenschafts Kauf, wenn die Einigung über den Kauf eines NACH AUSMASS UND LAGE bestimmten Grundstücksteiles zustande kommt, wenn auch dessen genauere Form erst später durch Vermessung festgestellt werden soll (siehe z.B. Aicher in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch,

1. Band 2, Wien 1990, Rz 8 zu § 1054, und die dort zitierte Entscheidung des OGH. vom 19. April 1967, AZ. 6 Ob 105/67, NZ 1968, S. 93). In seinem von Aicher aaO angeführten Beschluß vom 24. Februar 1954, AZ. 3 Ob 714/54, SZ 27/300, hat der OGH. ausgesprochen, daß Grund nur Gegenstand eines Kaufvertrages sein kann, wenn er

noch anders als durch Angabe der Flächengröße determiniert sei. Aicher bemerkt dazu, der OGH. lasse den Kaufvertrag zu Unrecht mangels Bestimmbarkeit des Kaufobjektes scheitern, weil der Verkäufer die Liegenschaft, die er zu verkaufen gedacht und die er als sein Eigentum bezeichnet habe, mit dem Käufer besichtigt gehabt habe.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag dieser Kritik Aichers jedenfalls nicht bei der Beurteilung des vorliegenden Falles zu folgen, weil durch eine bloße, wenn auch eingehende Besichtigung des Kaufobjektes (Villa ca. 4.000 m² Grund) keineswegs die Lage dieses Grundstücksanteiles innerhalb einer insgesamt 19.153 m² großen, der Form nach in keiner Weise dargestellten oder aktenkundigen Liegenschaft bestimmt oder bestimmbar wird.

Die Formulierung "ca." hindert in gleicher Weise wie "etwa" oder "rund" (siehe z.B. den Beschluß des OGH. vom 1. Oktober 1985, AZ. 5 Ob 66/85, NZ 1986, S. 207) aber nicht die Bestimmbarkeit des AUSMASSES des Grundstücksanteiles.

Maßgebend ist hier ebenfalls die - von der belangten Behörde in Verkennung der Rechtslage unbeantwortet gebliebene - Frage, ob eine Willenseinigung der Vertragspartner auch über die Lage des mit der Villa mitgekauften Grundstücksanteiles zustande kam oder nicht.

Dem GrEStG ist ein starres Urkundenprinzip fremd. Der Steuer nach diesem Bundesgesetz unterliegen, wie schon aus dessen § 1 Abs. 1 erhellt, Rechtsvorgänge, vorzüglich Rechtsgeschäfte, und es wäre verfehlt, bei der Beurteilung eben eines solchen Rechtsgeschäftes bloß vom Urkundeninhalt auszugehen und den tatsächlichen Erwerbsvorgang außer Betracht zu lassen (siehe z.B. das Erkenntnis vom 31. Jänner 1985, Zl. 84/16/0215, ÖStZB 1/2/1986, S. 5).

Die belangte Behörde wird daher im fortgesetzten Verfahren im Sinn des § 115 BAO - in erster Linie durch Vernehmung der Vertragspartner (siehe z.B. den auch die Bestimmbarkeit eines zu übergebenden Grundstücksanteiles betreffenden Beschluß des OGH. vom 27. Oktober 1981, AZ. 5 Ob 702/81), aber auch der angebotenen Zeugen - die in oben erwähnter Verkennung der Rechtslage unterlassenen Feststellungen zu treffen haben.

Aus allen dargelegten Erwägungen ist die angefochtene Berufungsentscheidung wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung ~~ß~~ GBl. Nr. 104/1991.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1990160036.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at