

TE Bvwg Erkenntnis 2022/6/23 I421 2250172-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.06.2022

Entscheidungsdatum

23.06.2022

Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a

GGG Art1 §26

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

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

I421 2250172-1/3E, I421 2250172-1/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Martin STEINLECHNER als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX , vormals vertreten durch Mag. Martin Schallhart, ehem. Rechtsanwalt in 6200 Jenbach, nun von

der Tiroler Rechtsanwaltskammer bestellter Kammerkommissär Mag. Philipp Moser, Rechtsanwalt in 6130 Schwaz, R809028, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes XXXX vom 23.11.2021, Zl. XXXX , zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Martin STEINLECHNER als Einzelrichter über die Beschwerde von römisch 40 , vormals vertreten durch Mag. Martin Schallhart, ehem. Rechtsanwalt in 6200 Jenbach, nun von der Tiroler Rechtsanwaltskammer bestellter Kammerkommissär Mag. Philipp Moser, Rechtsanwalt in 6130 Schwaz, R809028, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes römisch 40 vom 23.11.2021, Zl. römisch 40 , zu Recht erkannt:

A)

Der Beschwerde wird Folge gegeben und der bekämpfte Bescheid ersatzlos behoben.

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:, Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

Die Beschwerdeführerin kaufte mit Kaufvertrag vom 31.07.2019 bezüglich der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX XXXX die Anteile B LNR XXXX zum Kaufpreis von EUR 892.910,00. Die Beschwerdeführerin kaufte mit Kaufvertrag vom 31.07.2019 bezüglich der Liegenschaft EZ römisch 40 KG römisch 40 römisch 40 die Anteile B LNR römisch 40 zum Kaufpreis von EUR 892.910,00.

Verkäuferin der Liegenschaftsanteile war die XXXX . Verkäuferin der Liegenschaftsanteile war die römisch 40 .

Mit ERV-Antrag vom 16.08.2019 zu XXXX eingebracht beim Bezirksgericht XXXX beantragte die Beschwerdeführerin durch ihre Rechtsvertretung die Einverleibung des Eigentumsrechtes in der EZ XXXX , KG XXXX XXXX zu 465/3426 Anteilen auf Basis des Kaufvertrages. Mit ERV-Antrag vom 16.08.2019 zu römisch 40 eingebracht beim Bezirksgericht römisch 40 beantragte die Beschwerdeführerin durch ihre Rechtsvertretung die Einverleibung des Eigentumsrechtes in der EZ römisch 40 , KG römisch 40 römisch 40 zu 465/3426 Anteilen auf Basis des Kaufvertrages.

Als Gebührenbemessung wurden EUR 892.910,00 angeführt.

Das Bezirksgericht XXXX bewilligte mit Beschluss zu XXXX vom 26.08.2019 die beantragte Eigentumseinverleibung für die Beschwerdeführerin. Das Bezirksgericht römisch 40 bewilligte mit Beschluss zu römisch 40 vom 26.08.2019 die beantragte Eigentumseinverleibung für die Beschwerdeführerin.

Die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 b 1 GGG in Höhe von EUR 9.832,00 wurde mittels Selbstberechnung entrichtet.

Im Zuge der Gebührenrevision wurde festgestellt, dass der Kaufpreis von EUR 892.910,00 nicht plausibel erscheint. Ausgeführt wurde, dass bei Berücksichtigung einer angemessenen Wertsteigerung von 3 % pro Jahr der Verkehrswert für die Anteile zum Kaufzeitpunkt 16.07.2019 EUR 1.619.620,00 betrage. Daher sei die Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 17.761,00 abzüglich der durch Selbstberechnung geleisteten Zahlung in Höhe von EUR 9.832,00, sohin ein Restbetrag von EUR 7.938,00 der Beschwerdeführerin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorzuschreiben.

Mit Lastschriftanzeige wurde die restliche Eintragungsgebühr von EUR 7.938,00 vorgeschrieben.

Gegen diese Lastschriftanzeige erhob die Beschwerdeführerin am 11.08.2021 Einwendungen an das Bezirksgericht XXXX und wurde darin unter anderem ausgeführt, dass an reinen Umbauarbeiten noch zusätzliche EUR 250.000,00 angefallen seien, die den Kaufpreis gedrückt hätten und der Grundstückspreis in XXXX zwar gestiegen sein mag, allerdings nicht für derartige Flächen. Beantragt werde, die Lastschriftanzeige aufzuheben. Gegen diese Lastschriftanzeige erhob die Beschwerdeführerin am 11.08.2021 Einwendungen an das Bezirksgericht römisch 40 und wurde darin unter anderem ausgeführt, dass an reinen Umbauarbeiten noch zusätzliche EUR 250.000,00 angefallen seien, die den Kaufpreis gedrückt hätten und der Grundstückspreis in römisch 40 zwar gestiegen sein mag, allerdings nicht für derartige Flächen. Beantragt werde, die Lastschriftanzeige aufzuheben.

Mit Schreiben vom 25.08.2021 stellte das Bezirksgericht XXXX zu den erhobenen Einwendungen der

Beschwerdeführerin fest, dass sich der Verkehrswert der übernommenen Anteile mit EUR 1.170.380,00 errechnet und damit die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 b 1 GGG nach Abzug der bereits geleisteten Zahlung durch Selbstberechnung restliche EUR 3.052,00 beträgt. Darauf hingewiesen wurde, dass der Betrag binnen einer Frist von zwei Wochen beim Bezirksgericht XXXX einzuzahlen ist, widrigenfalls ein Zahlungsauftrag erlassen werde. Mit Schreiben vom 25.08.2021 stellte das Bezirksgericht römisch 40 zu den erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführerin fest, dass sich der Verkehrswert der übernommenen Anteile mit EUR 1.170.380,00 errechnet und damit die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 b 1 GGG nach Abzug der bereits geleisteten Zahlung durch Selbstberechnung restliche EUR 3.052,00 beträgt. Darauf hingewiesen wurde, dass der Betrag binnen einer Frist von zwei Wochen beim Bezirksgericht römisch 40 einzuzahlen ist, widrigenfalls ein Zahlungsauftrag erlassen werde.

Zahlung erfolgte nicht und erging sohin ein Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 06.10.2021 über den offenen Restbetrag.

Rechtzeitig erhob die Beschwerdeführerin dagegen Vorstellung am 21.10.2021, eingelangt beim Bezirksgericht XXXX am 22.10.2021. Rechtzeitig erhob die Beschwerdeführerin dagegen Vorstellung am 21.10.2021, eingelangt beim Bezirksgericht römisch 40 am 22.10.2021.

Mit dem nunmehr verfahrensgegenständlichen Bescheid vom 23.11.2021 hat der Präsident des Landesgerichts XXXX ausgesprochen, dass die Beschwerdeführerin schuldig ist, binnen 14 Tagen, die im Verfahren des Bezirksgerichtes XXXX , TZ XXXX entstandene Pauschalgebühr gem. TP 9 lit. b Z 1 GGG in Höhe von restl. EUR 3.052,00 und die Einhebungsgebühr gem. § 6a GEG in Höhe von EUR 8,00 auf ein näher genanntes Konto des Bezirksgerichtes XXXX einzuzahlen. Mit dem nunmehr verfahrensgegenständlichen Bescheid vom 23.11.2021 hat der Präsident des Landesgerichts römisch 40 ausgesprochen, dass die Beschwerdeführerin schuldig ist, binnen 14 Tagen, die im Verfahren des Bezirksgerichtes römisch 40 , TZ römisch 40 entstandene Pauschalgebühr gem. TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Höhe von restl. EUR 3.052,00 und die Einhebungsgebühr gem. Paragraph 6 a, GEG in Höhe von EUR 8,00 auf ein näher genanntes Konto des Bezirksgerichtes römisch 40 einzuzahlen.

Dagegen brachte die Beschwerdeführerin rechtsfreundlich vertreten fristgerecht am 15.12.2021 Beschwerde ein und beantragte den Bescheid ersatzlos aufzuheben. Es wird unter anderem vorgebracht, dass die Beschwerdeführerin Geschäftseinheiten angekauft hätte, die nach einer Bankfiliale ausgerichtet gewesen seien und sei daher von Anfang an klar gewesen, dass die Beschwerdeführerin massive Umbauarbeiten sprich Investitionen zu leisten gehabt hätte. Es sei unrichtig, dass, da die Liegenschaftsanteile zum Zeitpunkt des Kaufes durch die XXXX einen höheren Wert gehabt hätten, im vorliegenden Fall außergewöhnliche Umstände vorlägen. Die Beschwerdeführerin habe die Liegenschaftsanteile zu dem Preis angekauft, der zu diesem Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen gewesen wäre. Dagegen brachte die Beschwerdeführerin rechtsfreundlich vertreten fristgerecht am 15.12.2021 Beschwerde ein und beantragte den Bescheid ersatzlos aufzuheben. Es wird unter anderem vorgebracht, dass die Beschwerdeführerin Geschäftseinheiten angekauft hätte, die nach einer Bankfiliale ausgerichtet gewesen seien und sei daher von Anfang an klar gewesen, dass die Beschwerdeführerin massive Umbauarbeiten sprich Investitionen zu leisten gehabt hätte. Es sei unrichtig, dass, da die Liegenschaftsanteile zum Zeitpunkt des Kaufes durch die römisch 40 einen höheren Wert gehabt hätten, im vorliegenden Fall außergewöhnliche Umstände vorlägen. Die Beschwerdeführerin habe die Liegenschaftsanteile zu dem Preis angekauft, der zu diesem Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen gewesen wäre.

Die belangte Behörde hat mit Schriftsatz vom 27.12.2021 die Beschwerde samt Kostenakt aus dem Grundverfahren zur Entscheidung dem Bundesverwaltungsgericht vorgelegt, in dessen Außenstelle diese Unterlagen am 04.01.2022 einlangten.

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

1. Feststellungen:

Der unter Punkt I. wiedergegebene Verfahrensgang wird zu Feststellungen erhoben Der unter Punkt römisch eins. wiedergegebene Verfahrensgang wird zu Feststellungen erhoben.

Festgestellt wird, dass die Beschwerdeführerin mit Kaufvertrag vom 31.07.2019 von der XXXX bezüglich der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX XXXX , die Anteile B LNR XXXX zu einem Kaufpreis von EUR 892.910,00 erworben hat.

Festgestellt wird, dass die XXXX als nunmehrige Verkäuferin diese Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 zu einem Kaufpreis von EUR 1.214.000,00 angekauft hat. Festgestellt wird, dass die Beschwerdeführerin mit Kaufvertrag vom 31.07.2019 von der römisch 40 bezüglich der Liegenschaft EZ römisch 40 KG römisch 40 römisch 40, die Anteile B LNR römisch 40 zu einem Kaufpreis von EUR 892.910,00 erworben hat. Festgestellt wird, dass die römisch 40 als nunmehrige Verkäuferin diese Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 zu einem Kaufpreis von EUR 1.214.000,00 angekauft hat.

Festgestellt wird, dass der vertraglich vereinbarte Kaufpreis von EUR 892.910,00 zwischen der Beschwerdeführerin und der Verkäuferin dem Verkehrswert entspricht.

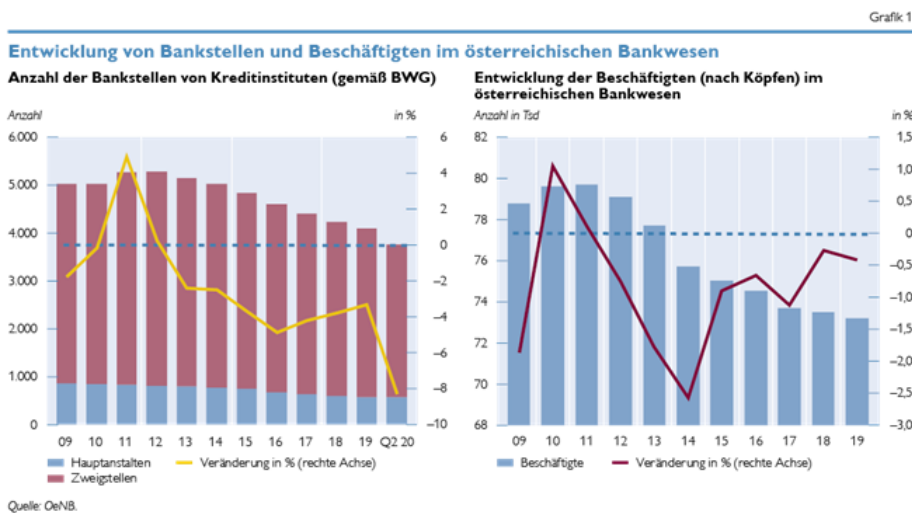
Mit Beschluss zu XXXX vom 26.08.2019 bewilligte das Bezirksgericht XXXX die beantragte Eigentumseinverleibung für die Beschwerdeführerin. Mit Beschluss zu römisch 40 vom 26.08.2019 bewilligte das Bezirksgericht römisch 40 die beantragte Eigentumseinverleibung für die Beschwerdeführerin.

Die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr wurde im Rahmen der Selbstberechnung ermittelt und eine Bemessungsgrundlage in Höhe des vorgenannten Kaufpreises zugrunde gelegt. Auf dem ERV-Antrag vom 16.08.2019 zu TZ XXXX ist sohin auf Grundlage dieser Bemessungsgrundlage eine Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 9.823,00 ausgewiesen. Die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr wurde im Rahmen der Selbstberechnung ermittelt und eine Bemessungsgrundlage in Höhe des vorgenannten Kaufpreises zugrunde gelegt. Auf dem ERV-Antrag vom 16.08.2019 zu TZ römisch 40 ist sohin auf Grundlage dieser Bemessungsgrundlage eine Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 9.823,00 ausgewiesen.

Auszug aus dem Kurzbericht „Anzahl der Bankstellen und Zahl der Bankmitarbeitenden sinken weiter“ in „Statistiken – Daten und Analysen Q4-20“ der Österreichischen Nationalbank:

„(...) So reduzierte sich die Anzahl der Hauptanstalten auf 572 (eine Fusion, eine Schließung und eine Neueröffnung), während die Anzahl der Zweigstellen um 339 (-9,6%) auf 3.182 sank. Im Jahr 2019 ging in Österreich die Zahl der Hauptanstalten um 24 zurück (davon 19 Fusionen), jene der Zweigstellen um 118.

Im 10-Jahresvergleich waren im Aktienbankensektor – abgesehen von den erwähnten Sondereffekten – (netto) rund 80 Neueröffnungen im Zehnjahresvergleich zu verzeichnen. Auch im Bausparkassensektor waren Zuwächse (+27) festzustellen. Rückgänge gab es vor allem im Raiffeisensektor (-343), im Volksbankensektor (-218) und im Sparkassensektor (-165).“



Darüber hinaus werden keine weiteren Feststellungen getroffen, zumal für die Beurteilung der Rechtssache nicht erforderlich.

2. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Verfahrensgang ergibt sich widerspruchsfrei aus dem Gerichts- und Behördenakt.

Dass der Kaufpreis laut Kaufvertrag EUR 892.910,00 beträgt, ergibt sich aus diesem und ist unstrittig. Dass dieser Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht, ergibt sich aus dem Ermittlungsverfahren.

Die Feststellung, dass die XXXX die Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 um EUR 1.214.000,00

angekauft hat, basiert auf dem im Akt liegenden Auszug aus dem damaligen Kaufvertrag, dem Aktenvermerk der belangten Behörde und einem Grundbuchsatz und wurde dies von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Die Feststellung, dass die römisch 40 die Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 um EUR 1.214.000,00 angekauft hat, basiert auf dem im Akt liegenden Auszug aus dem damaligen Kaufvertrag, dem Aktenvermerk der belangten Behörde und einem Grundbuchsatz und wurde dies von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten.

Die Feststellungen zum Kaufgegenstand und zur Selbstberechnung der Eintragungsgebühr, ergeben sich aus der vorliegenden Kaufvertragsurkunde und dem vorliegenden per ERV eingebrachten Grundbuchsatz zu TZ XXXX Bezirksgericht XXXX .Die Feststellungen zum Kaufgegenstand und zur Selbstberechnung der Eintragungsgebühr, ergeben sich aus der vorliegenden Kaufvertragsurkunde und dem vorliegenden per ERV eingebrachten Grundbuchsatz zu TZ römisch 40 Bezirksgericht römisch 40 .

Die Feststellungen zur Entwicklung im österreichischen Bankwesen sowie die Grafiken waren dem Kurzbericht „Anzahl der Bankstellen und Zahl der Bankmitarbeitenden sinken weiter“ von Patrick Thienel in „Statistiken – Daten und Analysen Q4-20“ der österreichischen Nationalbank zu entnehmen (Statistiken – Daten und Analysen Q4-20 - Oesterreichische Nationalbank (OeNB).

3. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 6 BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gemäß Paragraph 6, BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist.

Gegenständlich liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

Zu A)

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis E 14. November 1996, 94/16/0116) knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten.

Die maßgebliche Bestimmung des GGG (Gerichtsgebührengesetz) für die Wertberechnung der Eintragungsgebühr lautet:

„Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. Paragraph 26,

(1) Die Eintragungsgebühr ist 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.

(2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung

des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.(2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Absatz eins,) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (Paragraph 4, Absatz 7,) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (Paragraph 2, Ziffer 4, zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach Paragraph 26 a, Absatz 3, geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

(3) Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen,

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,
3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,
4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Abs. 1 bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 441 Euro nicht übersteigen.(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Absatz eins bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 441 Euro nicht übersteigen.

.....“

Gegenständlich liegt der Eigentumsübertragung und Grundbuchseintragung ein Kauf zugrunde. Die Beschwerdeführerin war die Käuferin. Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts vom Wert des einzutragenden Rechts zu berechnen, wobei der Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG). Beim Kauf ist der Wert der Gegenleistung, also der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen heranzuziehen (§ 26 Abs. 3 Z 1 GGG). Von dieser Bewertungsbestimmung kann nur dann abgewichen werden, soweit außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben (§ 26 Abs. 3 erster Halbsatz GGG). Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. § 26 Abs. 3 leg. cit. legt also als Bemessungsgrundlage fest, dass der Wert der Gegenleistung heranzuziehen ist. Nur wenn außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis

entspricht, ist die im Kaufvertrag ausgewiesene Gegenleistung (meist der Kaufpreis) nicht als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Solche außerordentlichen Verhältnisse nimmt die Rechtsprechung z.B. bei einer gemischten Schenkung oder bei Erwerb des Mieters von einer gemeinnützigen Bauvereinigung anhand der Bestimmungen des WGG an (Ra 2018/16/0012). Gegenständlich liegt der Eigentumsübertragung und Grundbucheintragung ein Kauf zugrunde. Die Beschwerdeführerin war die Käuferin. Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts vom Wert des einzutragenden Rechts zu berechnen, wobei der Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (Paragraph 26, Absatz eins, GGG). Beim Kauf ist der Wert der Gegenleistung, also der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen heranzuziehen (Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG). Von dieser Bewertungsbestimmung kann nur dann abgewichen werden, soweit außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben (Paragraph 26, Absatz 3, erster Halbsatz GGG). Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Paragraph 26, Absatz 3, leg. cit. legt also als Bemessungsgrundlage fest, dass der Wert der Gegenleistung heranzuziehen ist. Nur wenn außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspricht, ist die im Kaufvertrag ausgewiesene Gegenleistung (meist der Kaufpreis) nicht als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Solche außerordentlichen Verhältnisse nimmt die Rechtsprechung z.B. bei einer gemischten Schenkung oder bei Erwerb des Mieters von einer gemeinnützigen Bauvereinigung anhand der Bestimmungen des WGG an (Ra 2018/16/0012).

Im vorliegenden Fall behauptet die belangte Behörde das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände, mit der Begründung, dass die Liegenschaftsanteile zum Zeitpunkt des Kaufes einen höheren Wert gehabt hätten und die Beschwerdeführerin anführe, dass ein Vergleich mit dem Verkauf zu TZ XXXX nicht möglich gewesen wäre, da der Preis von der Verwendung abhängen würde. Die Beschwerdeführerin bestreitet das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Verhältnisse gemäß § 26 Abs. 3 GGG. Im vorliegenden Fall behauptet die belangte Behörde das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände, mit der Begründung, dass die Liegenschaftsanteile zum Zeitpunkt des Kaufes einen höheren Wert gehabt hätten und die Beschwerdeführerin anführe, dass ein Vergleich mit dem Verkauf zu TZ römisch 40 nicht möglich gewesen wäre, da der Preis von der Verwendung abhängen würde. Die Beschwerdeführerin bestreitet das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Verhältnisse gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG.

Tatsächlich mag beim gegenständlichem Rechtserwerb zwar auf dem ersten Blick außergewöhnlich sein, dass die nunmehrige Verkäuferin die Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 noch um EUR 1.214.000,00 erworben hat und nun der Beschwerdeführerin diese um einen Kaufpreis von EUR 892.910,00 verkauft hat. Die nunmehrige Verkäuferin ist die XXXX, die Beschwerdeführerin nützt die von ihr erworbene ehemalige Bankfiliale als Steuerberatungskanzlei. Tatsächlich mag beim gegenständlichem Rechtserwerb zwar auf dem ersten Blick außergewöhnlich sein, dass die nunmehrige Verkäuferin die Liegenschaftsanteile mit Kaufvertrag vom 01.04.2008 noch um EUR 1.214.000,00 erworben hat und nun der Beschwerdeführerin diese um einen Kaufpreis von EUR 892.910,00 verkauft hat. Die nunmehrige Verkäuferin ist die römisch 40, die Beschwerdeführerin nützt die von ihr erworbene ehemalige Bankfiliale als Steuerberatungskanzlei.

Bedenkt man allerdings, dass - wie in den Feststellungen zu II. 1. ausgeführt - laut dem Kurzbericht in „Statistiken – Daten und Analysen Q4-20“ der österreichischen Nationalbank in den letzten Jahren die Anzahl der Bankstellen und Zahl der Bankmitarbeitenden reduziert wurden und weiter sinken und es vor allem im Volksbankensektor im Zehnjahresvergleich 218 Rückgänge gab, ist es allerdings nicht außergewöhnlich, dass auch die XXXX veranlasst war – wenn auch zu einem niedrigeren Preis – die Filiale aufzugeben und zur Nutzung für andere Zwecke zu verkaufen. Da der Verkaufsgegenstand räumlich noch eine Bankfiliale war, hatte die Beschwerdeführerin mit dem Erwerb zahlreiche Umbauarbeiten und Investitionen zu tätigen, um die ehemalige Bankfiliale als Steuerberatungskanzlei verwenden zu können. Diesen Aufwand an Kosten, Zeit und Personal hat sich die Verkäuferin erspart. Vor diesem Hintergrund erscheint es plausibel, dass die Beschwerdeführerin den Kaufgegenstand um einen vertraglichen Kaufpreis von EUR 892.910,00 erworben hat und wäre der Kaufpreis aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen gewesen. Schließlich wird auch von der Verkäuferin in einem Schreiben (ON 3, 14) an die vormalige Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin festgehalten, dass der Verkauf entsprechend den damaligen Marktverhältnissen zu einem angemessenen Kaufpreis vorgenommen wurde. Es

liegen keine außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs. 3 GGG dar, die im Verhältnis Käuferin und Verkäuferin begründet sind. Bedenkt man allerdings, dass - wie in den Feststellungen zu römisch zwei. 1. ausgeführt - laut dem Kurzbericht in „Statistiken – Daten und Analysen Q4-20“ der österreichischen Nationalbank in den letzten Jahren die Anzahl der Bankstellen und Zahl der Bankmitarbeitenden reduziert wurden und weiter sinken und es vor allem im Volksbankensektor im Zehnjahresvergleich 218 Rückgänge gab, ist es allerdings nicht außergewöhnlich, dass auch die römisch 40 veranlasst war – wenn auch zu einem niedrigeren Preis – die Filiale aufzugeben und zur Nutzung für andere Zwecke zu verkaufen. Da der Verkaufsgegenstand räumlich noch eine Bankfiliale war, hatte die Beschwerdeführerin mit dem Erwerb zahlreiche Umbauarbeiten und Investitionen zu tätigen, um die ehemalige Bankfiliale als Steuerberatungskanzlei verwenden zu können. Diesen Aufwand an Kosten, Zeit und Personal hat sich die Verkäuferin erspart. Vor diesem Hintergrund erscheint es plausibel, dass die Beschwerdeführerin den Kaufgegenstand um einen vertraglichen Kaufpreis von EUR 892.910,00 erworben hat und wäre der Kaufpreis aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen gewesen. Schließlich wird auch von der Verkäuferin in einem Schreiben (ON 3, 14) an die vormalige Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin festgehalten, dass der Verkauf entsprechend den damaligen Marktverhältnissen zu einem angemessenen Kaufpreis vorgenommen wurde. Es liegen keine außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG dar, die im Verhältnis Käuferin und Verkäuferin begründet sind.

Aufgrund des kontinuierlichen Rückganges von Bankstellen im österreichischen Bankwesen und dem Umstand, dass der Verkaufsgegenstand für eine Bankfiliale ausgerichtet war, kann der Kaufpreis, der dem Kaufvertrag vom 01.04.2008 zugrunde lag, nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Kaufpreis im Sinne der Plausibilitätsprüfung gemäß § 26 Abs. 4 GGG verglichen werden. Aufgrund des kontinuierlichen Rückganges von Bankstellen im österreichischen Bankwesen und dem Umstand, dass der Verkaufsgegenstand für eine Bankfiliale ausgerichtet war, kann der Kaufpreis, der dem Kaufvertrag vom 01.04.2008 zugrunde lag, nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Kaufpreis im Sinne der Plausibilitätsprüfung gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG verglichen werden.

Tatsächlich hat damit die belangte Behörde hier nicht Gleiches mit Gleichem verglichen und in einem Rückschluss aus angenommener nicht marktüblicher Gegenleistung auf die laut Gesetz geforderten außergewöhnlichen Verhältnisse geschlossen.

Das erkennende Gericht erkennt beim gegenständlichen Kaufgeschäft keine besonderen Verhältnisse gemäß § 26 Abs. 3 GGG, die offensichtlich Einfluss auf den Kaufpreis gehabt hatten, sodass der vereinbarte Kaufpreis offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspräche. Das erkennende Gericht erkennt beim gegenständlichen Kaufgeschäft keine besonderen Verhältnisse gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG, die offensichtlich Einfluss auf den Kaufpreis gehabt hatten, sodass der vereinbarte Kaufpreis offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspräche.

Damit stellt der Kaufpreis laut Vertrag die Gegenleistung dar, die als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist. Die so ermittelte Eintragungsgebühr wurde bereits entrichtet.

Aus den genannten Gründen war daher der Beschwerde Folge zu geben und der bekämpfte Bescheid ersatzlos zu beenden.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

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

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Bemessungsgrundlage Bescheidbehebung Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr ersatzlose Behebung
Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbuchseintragung Kaufpreis Liegenschaftserwerb Pauschalgebühren
Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2022:I421.2250172.1.00

Im RIS seit

27.07.2022

Zuletzt aktualisiert am

27.07.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at