

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

12.05.1978

Geschäftszahl

1250/77

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Raschauer und die Hofräte Dr. Reichel, Dr. Salcher, Dr. Närr und Meisl als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Rosenmayr, über die Beschwerde der R-gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Erwin Englert, Rechtsanwalt in Wien I, Börsegasse 12, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. März 1977, Zl. GA 11-520/77, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Partei hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen

Begründung

Die Beschwerdeführerin erwarb unter ihrer vormaligen Bezeichnung K. & Comp. Gesellschaft m.b.H. mit Kaufvertrag vom 25. Juli 1973 gegen Zahlung einer monatlichen Rente von S 2.250,-- von Edith B. 2/3 Anteile der Liegenschaft EZ. 1314 KG P. Gemäß Artikel VII des Vertrages sollte die Übergabe der verkauften Anteile mit folgenden Ausnahmen lastenfrei erfolgen: 1) einer Reallast zugunsten der Gemeinde Wien, 2) von vier Darlehen, die die E. gewährt hatte; die Beschwerdeführerin erklärte an dieser Stelle des Vertrages, in Ansehung der übernommenen Lasten für deren pünktliche Bezahlung vorzusorgen. Da die Beschwerdeführerin angegeben hatte, auf der Liegenschaft eine Arbeiterwohnstätte errichten zu wollen, unterblieb zunächst die Festsetzung einer Grunderwerbsteuer. Die erworbenen Anteile wurden jedoch in der Folge mit Kaufvertrag vom 3. Dezember 1975 weiterveräußert, so daß mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vom 8. April 1976 auf einer unter Einbeziehung von 2/3 Anteilen der zum 1. Juli 1973 noch aushaftenden hypothekarischen Belastungen errechneten Bemessungsgrundlage von S 773.747,-- der Beschwerdeführerin Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 61.900,-- vorgeschrieben wurde. Die über die Berufung der Beschwerdeführerin ergangene abweisliche Berufungsvorentscheidung des genannten Finanzamtes gehört nicht mehr dem Rechtsbestand an, da gemäß § 276 BAO rechtzeitig die Vorlage des Rechtsmittels an die Abgabenbehörde zweiter Instanz verlangt wurde.

Mit Bescheid vom 22. März 1977 wies hierauf die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland die Berufung als unbegründet ab. Was die Einbeziehung der auf der Liegenschaft haftenden hypothekarischen Lasten in die Bemessungsgrundlage betraf - nur die Ausführungen dazu sind im Zusammenhang noch von Interesse -, bezog sich die Rechtsmittelbehörde auf § 11 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140, in der für den Beschwerdefall geltenden Fassung (GrEStG), und erklärte, eine Gegenleistung im Sinne dieser Bestimmung liege auch dann vor, wenn sich der Erwerber einer Liegenschaft verpflichte, auf dieser haftende Hypotheken zu übernehmen. Gemäß § 1408 ABGB sei in solchen Fällen im Zweifel Schuldübernahme anzunehmen. Maßgeblich sei das Innenverhältnis der Vertragsparteien. Nach Punkt VII des Vertrages gelte der 1. Juli 1973 als Stichtag für die Verrechnung der Erträge und Lasten der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile und erfolge die Übergabe der verkauften Anteile lastenfrei mit Ausnahme der ob der gesamten Liegenschaft haftenden Darlehen. Ebenso erkläre die Beschwerdeführerin als Käuferin, in Ansehung der übernommenen Lasten für deren pünktliche Bezahlung vorzusorgen. Demnach könne es nicht zweifelhaft sein, daß sie die persönliche Schuld - zumindest im Innenverhältnis - der Verkäuferin gegenüber auf sich genommen habe. Das Finanzamt habe daher zu Recht die übernommenen Hypotheken gemäß § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG der Gegenleistung zugerechnet.

Dieser Bescheid wird mit der vorliegenden Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften bekämpft. Die Beschwerdeführerin erachtet sich dabei in dem Recht verletzt, daß die pfandrechtlich sichergestellten Darlehen der E. in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht einbezogen werden. Sie bemängelt, daß es die belangte Behörde unterlassen habe, sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin näher auseinanderzusetzen, mit dem diese die Übernahme einer persönlichen Haftung für die Darlehen gegenüber dem kreditgewährenden Bankinstitut in Abrede gestellt habe. In diesem Zusammenhang wäre es erforderlich gewesen, im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens zumindest eine Auskunft der E. darüber einzuholen, ob die Verkäuferin auch weiterhin für die gewährten Darlehen persönlich hafte oder ob die Beschwerdeführerin die persönliche Haftung für die Rückzahlung übernommen habe. Sei nämlich die Verkäuferin Darlehensschuldnerin geblieben, hätten die Forderungen bei der Besteuerung mitberücksichtigt werden dürfen. Dazu komme, daß gemäß § 1408 ABGB der Gläubiger, mit dessen Einwilligung die Schuldübernahme erst vollzogen gewesen wäre, hätte verständigt werden müssen. Ob dies geschehen sei, habe die belangte Behörde nicht festgestellt. Aber auch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise sei die belangte Behörde nicht zu dem richtigen Ergebnis gelangt, denn - und hier verweist die Beschwerdeführerin auch auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. April 1963, Zl. 1229/62 - es sei nur entscheidend, wer als Schuldner hafte, nicht jedoch, aus wessen Vermögen die übernommenen Verbindlichkeiten tatsächlich bezahlt werden.

Über die Beschwerde und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift hat der Verwaltungsgerichtshof erwogen:

Gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer - sofern nicht Abs. 2 oder 3 Anwendung findet, was im Beschwerdefall nicht zutrifft - vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Zur Gegenleistung gehört demgemäß auch die Übernahme unbeglichener Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Es ist daher auch die unvollständige, der Einwilligung des Gläubigers ermangelnde Schuld- im Sinne einer Belastungsübernahme, als die im Zweifel die Übernahme einer Hypothek durch den Liegenschaftskäufer zu verstehen ist (§§ 1408 in Verbindung mit 1405 und 1404 ABGB), eine solche Gegenleistung, sofern sich der Übernehmer über die reine Sachhaftung hinaus verpflichtet, die Schuld durch Rückzahlung zu tilgen. Wenn nun die belangte Behörde angenommen hat, daß die Beschwerdeführerin eine derartige Verpflichtung im bezeichneten Kaufvertrag eingegangen ist, weil sie dort erklärt hat, "in Ansehung der übernommenen Lasten für deren pünktliche Bezahlung vorzusorgen", steht dieses Vorgehen mit dem Gesetz durchaus im Einklang und läßt im Zusammenhang relevante Verfahrensmängel nicht erkennen. Es liegt darüber hinaus auch ganz auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wie sie etwa im Erkenntnis vom 18. April 1974, Slg. Nr. 4674/F, aber auch in den zu Unrecht von der Beschwerdeführerin für ihre Rechtsansicht ins Treffen geführten Erkenntnissen vom 2. Mai 1961, Slg. Nr. 2431/F, und vom 18. März 1971, Zl. 628/70, zum Ausdruck kommt, wenn auch im hier zu beurteilenden Vertragstext nicht die Worte, der Käufer werde den Verkäufer "klag- und schadlos" halten, verwendet wurden. Schließlich läßt sich für die Beschwerdeführerin auch aus dem Erkenntnis dieses Gerichtshofes vom 8. April 1963, Zl. 1229/62 - derselbe Rechtsstandpunkt wird in den beiden zuvor erwähnten Erkenntnissen vertreten - nichts gewinnen, da wohl generell unbeachtlich ist, aus welchen Mitteln der Erwerber in einem Fall wie dem vorliegenden aushaftende Darlehensschulden abtattet, damals aber genauso wie hier der beschwerdeführende Käufer den Verkäufer von der Pflicht zur Rückzahlung der zur Debatte stehenden Darlehen zumindest wirtschaftlich befreit hat; die für unerheblich erkannte Frage, ob die Darlehensrückzahlung letztlich das Vermögen Dritter belasten werde, war im vorliegenden Fall hingegen überhaupt nicht aktuell. Dafür wiederum, daß sich etwa der Veräußerer seinerseits zum Ersatz der durch die Beschwerdeführerin zur Tilgung der Schuld aufzuwendenden Beträge verpflichtet hätte, findet sich nicht der geringste Anhaltspunkt; die Beschwerdeführerin hat in diese Richtung gehende Behauptungen auch nicht aufgestellt.

Die vermeinte Verletzung subjektiver Rechte der Beschwerdeführerin hat somit nicht stattgefunden. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 316/1976 als unbegründet abzuweisen.

Der Zuspruch von Aufwandsersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG 1965 in der zitierten Fassung und der Verordnung BGBl. Nr. 542/1977, die gemäß ihrem Art. III Abs. 2 im Beschwerdefall anzuwenden war.

Wien, am 12. Mai 1978