

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.12.1978

Geschäftszahl

2890/78

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Raschauer und die Hofräte Dr. Reichel, Dr. Salcher, Dr. Närr und Dr. Herberth als Richter, im Beisein des Schriftführers Oberkommissär Gaismayer, über die Beschwerde der Ch M in S vertreten durch Dr. Peter Franzmayr, Rechtsanwalt in Vöcklabruck, Stadtplatz Nr. 32, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 14. September 1978, Zl. 288/1-9/Hb-1978, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Wie der beim Verwaltungsgerichtshof eingebrachten Beschwerde und der ihr beigefügten Ablichtung des angefochtenen Bescheides zu entnehmen ist, hat die Beschwerdeführerin mit Kaufvertrag vom 7. Dezember 1977 von Gerhard W. 122/10.000 Anteile der Liegenschaft EZ. 196, eingetragen im Grundbuch der Katastralgemeinde L., mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 6 in dem auf dem Grundstück Nr. 133/4 errichteten Wohnhaus verbunden ist, um den Kaufpreis von S 375.100,-- erworben.

Der Punkt IV, des Kaufvertrages lautet:

"Dazu stellen beide an diesem Verträge beteiligten Parteien übereinstimmend fest, daß die mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen verbundene Eigentumswohnung derzeit noch nicht bezugsfertig ist und für die Fertigstellung dieser Eigentumswohnung an den Bauträger zufolge der von demselben mit dem Verkäufer getroffenen Vereinbarungen noch ein Betrag von S 104. 900,-- (Schilling einhundertviertausendneuhundert auszubezahlen ist.

Die Käuferin verpflichtet sich, diesen Betrag an den Bauträger gemäß den zwischen demselben und dem Verkäufer getroffenen Vereinbarungen allein und aus eigenem zu bezahlen und diesbezüglich den Verkäufer vollkommen klag- und schadlos zu halten."

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die Finanzlandesdirektion für Oberösterreich der Berufung der Beschwerdeführerin gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz vom 1. März 1978, das neben dem Kaufpreis von S 375.100,-- auch den genannten Betrag von S 104.900,-- der Grunderwerbsteuer unterzogen hatte, keine Folge. In der Begründung der Berufungsentscheidung wird ausgeführt, der Verkäufer habe mit Kaufvertrag vom 21. Jänner 1977 von der Firma H.

Wohnungseigentumsges.mBH die Eigentumswohnung um den vereinbarten fixen Kaufpreis von S 419.600,-- erworben, der in Teilbeträgen je nach Baufortschritt fällig werden sollte. Unabhängig davon, ob die Wohnung fertiggestellt oder noch im Zustand des Rohbaues sei, bestehe im Falle einer Weiterveräußerung auf Grund des Kaufvertrages die Verpflichtung des Verkäufers, den Kaufpreis von S 419.600,-- zur Gänze zu entrichten. Im Zeitpunkt der Veräußerung habe noch der Teilbetrag von S 104.940,-- ausgehäftet. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, ihre mit Punkt IV des Kaufvertrages übernommene Verpflichtung, den Betrag von S 104.900,-

- zur Zahlung zu übernehmen und diesbezüglich den Verkäufer klag- und schadlos zu halten, bringe diesem keinen Vermögensvorteil, treffe nicht zu, weil der Verkäufer der Vorbesitzerin weiterhin zur Bezahlung verpflichtet bleibe, wenn die Beschwerdeführerin nicht bezahle. In der Befreiung von dieser Verpflichtung liege dessen Vermögensvorteil. Zu den sonstigen Leistungen im Sinne des § 11 GrEStG gehöre auch die Übernahme von Schulden bzw. Verpflichtungen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, mit der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes beantragt wird. Der Inhalt der Beschwerdeschrift läßt jedoch erkennen, daß die von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat daher ohne weiteres Verfahren erwogen:

Die für die Bemessung der Grunderwerbsteuer bestimmende Gegenleistung ist gemäß § 11 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140 (GrEStG), bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Verpflichtet sich der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinne des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, das heißt, die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Juli 1957, Slg. Nr. 1684/F, vom 22. März 1973, Slg. Nr. 4522/F und vom 18. April 1974, Slg. Nr. 4674).

Der Vermögensvorteil für den Verkäufer liegt in diesem Falle darin, daß er durch die Schuldübernahme des Käufers von der wirtschaftlichen Belastung im Sinne des § 1404 ABOB (Erfüllungsübernahme) in gleicher Weise entlastet erscheint, wie wenn ihm der Käufer die Zahlung des vom Verkäufer geschuldeten Betrages als Teil des Kaufpreises verspricht. Der Verkäufer, der zwar seinem Gläubiger gegenüber Schuldner bleibt, wird wirtschaftlich von der Schuld durch die Verpflichtung des Käufers befreit, weil ihm dieser nach der zitierten Bestimmung dafür haftet, daß ihn der Gläubiger nicht in Anspruch nimmt. Bei dieser Verpflichtung handelt es sich somit um eine schuldrechtliche Vereinbarung, die mit der Frage eines Schadenersatzanspruches überhaupt nichts zu tun hat, sodaß die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerde ins Leere gehen.

Der Umstand, daß die Wohnung nach den Beschwerdeausführungen zur Zeit des Vertragsabschlusses noch nicht bezugsfertig war und durch die Leistungen, zu denen der Bauträger noch verpflichtet war, nur der Beschwerdeführerin ein Vermögensvorteil zukommen hätte können, steht der Festsetzung der Grunderwerbsteuer auf der Grundlage einer Gegenleistung, die neben dem Kaufpreis auch die übernommene Schuldverpflichtung enthält, deswegen nicht entgegen, weil Gegenstand des Kaufvertrages auch eine künftige Sache oder eine Sache sein kann, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften erst geschaffen werden müssen (siehe die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1971, Slg. Nr. 4234/F und vom 6. September 1973, Slg. Nr. 4569/F).

Da die Beschwerde dies verkannt hat, war sie gemäß § 35 Abs. 1 VwGG 1965 im Zusammenhalt mit § 42 Abs. 1 VwGG 1965 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 23. Juli 1976, BGBl. Nr. 316, als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 15. Dezember 1978