jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Bvwg Erkenntnis 2019/3/4 G314 2209981-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.03.2019

Entscheidungsdatum

04.03.2019

Norm

B-VG Art. 133 Abs4
GEG §6a Abs1
GEG §8 Abs1
GGG Art. 1 §2 Z4
GGG Art. 1 §25 Abs1 lita
GGG Art. 1 §26 Abs4
GGG Art. 1 §26a
GGG Art. 1 §32 TP 9 litb Z1
UGB §105
VwGVG §28 Abs2

Spruch

G314 2209981-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag.a Katharina BAUMGARTNER über die Beschwerde der XXXX (FN XXXX), vertreten durch die Rechtsanwälte XXXX und XXXX, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts XXXX vom 12.10.2018, XXXX, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht:

A) Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

B) Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Verfahrensgang:

Mit Übergabsvertrag vom 22.12.2012 übergab XXXX (im Folgenden "Übergeberin" genannt) ihre XXXX Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ XXXX GB XXXX, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung TOP XXXX Anteile B-LNr XXXX) und an den Stellplätzen TOP XXXX Anteile B-LNr XXXX) und PD XXXX Anteile B-LNr XXXX) verbunden ist, an die Beschwerdeführerin (BF), die der Übergeberin und deren Ehemann gleichzeitig ein Fruchtgenussrecht an den Anteilen einräumte.

Am 09.08.2013 beantragte die BF die Einverleibung des Eigentumsrechts und des Fruchtgenussrechts ob dieser Miteigentumsanteile und nahm gleichzeitig die Gebührenermäßigung nach § 26a Abs 2 GGG in Anspruch, weil die Gesellschafter der BF die Kinder der Übergeberin seien, sodass als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der dreifache Einheitswert (EUR 77.893,20) heranzuziehen sei.

Mit dem Beschluss des Bezirksgerichts XXXX vom XXXX2013, XXXX, wurde die Einverleibung des Eigentumsrechts und des Fruchtgenussrechts antragsgemäß bewilligt. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am XXXX2013. Mit Zahlungsauftrag vom XXXX2013 wurde - ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 77.893,20 - eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 857 vorgeschrieben, die am XXXX2013 entrichtet wurde.

Mit Zahlungsauftrag vom XXXX2018 wurde der BF für diese Eintragung nach erfolgloser Lastschriftanzeige ein weiterer Betrag von EUR

7.118 (restliche Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG sowie Einhebungsgebühr nach § 6a Abs 1 GEG) zur Zahlung vorgeschrieben. Dies wurde damit begründet, dass die in Anspruch genommene Gebührenermäßigung nicht vorliege, weil die Übergeberin keine Gesellschafterin der BF sei. Mangels Bezifferung des Werts im Grundbuchsantrag seien (ausgehend von dem 2007 für die Anteile entrichteten Kaufpreis) EUR 725.000 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Dagegen erhob die BF eine Vorstellung an den Präsidenten des Landesgerichts XXXX und brachte vor, dass die Übergeberin nie behauptet habe, Gesellschafterin der BF zu sein. Die nunmehr herangezogene Bemessungsgrundlage sei zu hoch, weil die Liegenschaftsanteile durch regelmäßige Verwendung eine erhebliche Abnützung erfahren hätten. Die knapp fünf Jahre später erfolgte Vorschreibung des Zehnfachen der ursprünglich mit der Behörde akkordierten Eintragungsgebühr verstoße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und benachteilige Familien mit mehreren Kindern gleichheitswidrig, weil bei einer Übergabe an ein oder zwei Kinder die Gebührenermäßigung angewendet worden wäre. Aus dem Gesetz gehe hervor, dass Übergaben im Familienkreis - wie hier - begünstigt werden sollten.

Mit Schreiben vom XXXX2018 wurde die BF aufgefordert, den Wert des eingetragenen Rechts gemäß § 26 Abs 2 GGG zu beziffern und unter Vorlage geeigneter Unterlagen nachvollziehbar zu bescheinigen sowie die Gründe für die allfällige Inanspruchnahme der Begünstigung nach § 26a GGG darzulegen.

In ihrer Stellungnahme vom XXXX2018 verwies die BF darauf, dass Familien mit mehreren Kindern nicht schlechter gestellt werden dürften als Familien mit einem oder zwei Kindern. Die Übergeberin wollte jedem ihrer drei Kinder den gleichen Anteil an der Immobilie zukommen lassen. Die BF sei gegründet worden, weil das WEG keine gleichteilige Übergabe an drei Personen zulasse. Es sei gleichheitswidrig, in diesem Fall nicht dieselbe Gebührenermäßigung zu gewähren wie bei Eigentumsübertragungen im Familienkreis.

Nach einer Fristerstreckung zur Angabe des Werts des eingetragenen Rechts bezifferte die BF den Wert der Liegenschaftsanteile mit EUR 700.000. Davon sei das mit EUR 250.000 zu bewertenden Fruchtgenussrecht abzuziehen, sodass der Wert des eingetragenen Rechts EUR 450.000 betrage. Bescheinigungsmittel wurden nicht vorgelegt. Die Bewertung des Fruchtgenussrechts wurde nicht begründet.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der BF die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 7.260 (ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 660.000) zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 GEG von EUR 8, in Summe somit EUR 7.268, vorgeschrieben. Nach Abzug der bereits entrichteten Eintragungsgebühr von EUR 857 verbleibe ein offener Restbetrag von EUR 6.411.

Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Übergeberin, die keine Gesellschafterin der BF sei, die Liegenschaftsanteile XXXX um EUR 765.000 erworben habe. Aufgrund der gewöhnlichen Abnutzung durch den Gebrauch der Wohnung einerseits und der Wertsteigerung von Immobilien mit Zugang zum XXXX andererseits betrage der Wert des eingetragenen Rechts EUR 660.000 (EUR 700.000 abzüglich des im Übergabsvertrag mit EUR 40.000 bewerteten Fruchtgenussrechts).

Die Übertragung einer Liegenschaft von einer Person an die Personengesellschaft ihrer Kinder sei von § 26a GGG nicht umfasst, weil § 26a Abs 1 Z 1 GGG nur natürliche Personen umfasse und keine der gesellschaftsrechtlichen Konstellationen laut § 26a Abs 1 Z 2 GGG vorliege. Die BF sei mit einer eigenen, von ihren Gesellschaftern verschiedenen Rechtspersönlichkeit ausgestattet. Der Grund für die Gründung der BF (nämlich, dass das WEG keine Eigentümerpartnerschaft für drei Personen zulasse) sei in gebührenrechtlicher Hinsicht nicht von Belang. Für die

Eintragungsgebühr sei die grundbücherliche Eintragung maßgeblich und nicht, ob bei einer anderen Rechtsgestaltung allenfalls eine geringere Gebühr angefallen wäre. Das GGG räume kein Ermessen zur Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben ein.

Der von der BF mit EUR 700.000 bezifferte Wert der Liegenschaftsanteile (einer Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss eines Appartementhauses in unmittelbarer Nähe zum XXXX sowie zweier Abstellplätze im Parkdeck), mit denen die Dienstbarkeit der Nutzung der dem Gebäude vorgelagerten, direkt am XXXX gelegenen Liegewiese verbunden sei, sei plausibel. Das Fruchtgenussrecht sei mit dem im Übergabsvertrag angegebenen Wert von EUR 40.000 als wertmindernd zu berücksichtigen, weil dieser Wert - anders als der von der BF zuletzt angegebene Wert von EUR 250.000 - nachvollziehbar begründet worden sei, und zwar damit, dass die Eigentumswohnung in zentrumsferner Lage nur vier bis fünf Monate im Sommer vermietbar sei, sodass die jahresdurchschnittlich anzunehmende Bestandzinseinnahme mit EUR 500 pro Monat (EUR 6.000 pro Jahr) zu bewerten sei.

Die Gerichtsgebührenpflicht knüpfe an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Maßgeblich sei das, was tatsächlich im Grundbuch eingetragen worden sei, hier also die Einverleibung des Eigentumsrechts für eine von den Kindern der Übergeberin gegründete Personengesellschaft. Es sei nicht möglich, im Wege der Analogie einen vom Gesetzgeber nicht vorgesehenen Ausnahmetatbestand zu begründen und die Gebührenermäßigung nach § 26a GGG zur Gleichbehandlung von Mehrkindfamilien bei der Übergabe von Wohnungseigentumsobjekten auch auf Konstellationen wie die vorliegende anzuwenden. Daran ändere auch die von der BF befürchtete Gleichheitswidrigkeit nichts.

Der Anspruch des Bundes auf die nunmehr vorgeschriebenen Gebühren sei nicht verjährt, weil die Verjährungsfrist gemäß § 8 Abs 1 GEG fünf Jahre betrage und erst mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Anspruch entstanden sei und die Person des Zahlungspflichtigen feststünde, frühestens jedoch mit rechtskräftiger Beendigung des Grundverfahrens, zu laufen beginne.

Dagegen richtet sich die Beschwerde mit dem Antrag, den angefochtenen Bescheid dahin abzuändern, dass jedem der drei Gesellschafter der BF die Eintragungsgebühr auf Basis des anteiligen dreifachen Einheitswerts zu je einem Drittel vorgeschrieben werde. Dies wird zusammengefasst damit begründet, dass die belangte Behörde bei der Bewertung des Fruchtgenussrechts nicht von der bloß gebührenrechtlichen Bewertung im Übergabsvertrag ausgehen hätte dürfen. Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile werde durch das Fruchtgenussrecht, das aufgrund des Alters und des Gesundheitszustands der Fruchtgenussberechtigten noch 20 Jahre oder länger aufrecht sein werde, wobei ein potentieller Käufer während dieser Zeit nur über das "nackte Eigentum" (nuda proprietas) ohne Nutzungsmöglichkeit verfüge, deutlich stärker reduziert.

Außerdem sei der Erwerbsvorgang aufgrund des Gleichheitssatzes so zu behandeln, als wäre eine Eigentumsübertragung direkt an drei nahe Familienangehörige erfolgt. Nach dem Willen des Gesetzgebers, der beabsichtige, Liegenschaftstransaktionen im engen Familienkreis zu begünstigen, sei hier die Gebührenermäßigung nach § 26a GGG anzuwenden. Die BF sei nur deshalb gegründet worden, weil das WEG den Erwerb durch die drei Kinder der Übergeberin anders nicht ermögliche. § 26a GGG sei vor diesem Hintergrund dahin auszulegen, dass jedem der drei Gesellschafter der BF die Eintragungsgebühr anteilig - ausgehend vom dreifachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage - vorzuschreiben sei.

Der Präsident des Landesgerichts XXXX legte die Beschwerde und die Akten des Verwaltungsverfahrens (ohne Beschwerdevorentscheidung) dem Bundesverwaltungsgericht (BVwG) vor, wo sie am 23.11.2018 einlangten.

Feststellungen:

Mit Kaufvertrag vom XXXX2007 erwarb die am XXXX geborene Übergeberin XXXX Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ XXXX GB XXXX, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung TOP XXXX(XXXX Anteile B-LNr XXXX) und an den Stellplätzen TOP XXXX (XXXX Anteile B-LNr XXXX) und PD XXXX (XXXX Anteile B-LNr XXXX) verbunden ist, in der damals neu errichteten Appartementanlage XXXX am XXXX um EUR 765.000. Es handelt sich dabei um eine Wohnung im dritten Obergeschoss eines Gebäudes, das in einer touristisch genutzten Wohnungseigentumsanlage (XXXX) mit Hotel, Restaurant, Bar, Seminarräumen, Wellnessbereich, Badebrücken und Bootshaus liegt, sowie zwei Abstellplätze im Parkdeck. Die Wohnung besteht aus Vorraum, Küche, Wohnraum, WC, zwei Schlafzimmern und zwei Bädern im Gesamtausmaß von 104 m2, einem Balkon (28 m2), einer Dachterrasse (44 m2) und einem Abstellraum (4,09 m2). Während der Saison (XXXX) gibt es in der Anlage einen Rezeptionsbetrieb für die allfällige Vermietung der

Wohnung sowie (gegen gesonderte Verrechnung) Frühstück und Abendessen im Restaurant auf dem Standard eines Vier-Sterne-Hotels sowie eine hotelübliche Reinigung der Wohnung samt Wäscheversorgung. Mit den Liegenschaftsanteilen ist die Dienstbarkeit der Nutzung einer dem Gebäude vorgelagerten, direkt am XXXX gelegenen Liegewiese samt Badebrücken zu Aufenthalts- und Erholungszwecken verbunden. Gelichzeitig mit dem Kauf räumte die Übergeberin ihrem am XXXX geborenen Ehemann ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht ein.

Unbeschränkt haftende Gesellschafter der mit Gesellschaftsvertrag vom XXXX2012 gegründeten und am XXXX2013 in das Firmenbuch eingetragenen BF sind die drei gemeinsamen Kinder der Übergeberin und ihres Ehemanns, der am XXXXXXXX geborene XXXX, die am XXXX geborene XXXX und der am XXXX geborene XXXX.

Der Übergabsvertrag zwischen der Übergeberin und der BF lautet auszugsweise wie folgt:

"... I. ... 1. Die Gesellschafter der übernehmenden Gesellschaft ...

sind eheliche Kinder der Übergeberin, die sich mit Gesellschaftsvertrag vom 03.12.2012 zur übernehmenden Gesellschaft XXXX zusammengeschlossen haben, um gemeinsam an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gleichteiliges Eigentum erwerben zu können, was sonst nach den einschlägigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, wonach maximal zwei Personen gemeinsames Wohnungseigentum erwerben können, nicht möglich gewesen wäre.

...

4. Bei der Wohnungseigentumseinheit XXXX handelt es sich um eine im Seedomizil Gebäude im 3. Obergeschoss gelegene Wohnungseigentumseinheit, welche über ein Gesamtausmaß inklusive Balkon und Kellerabteil von 180,09 m2 verfügt. Sie besteht aus Vorraum/Gang, Küche, Wohnraum, Bad 1, WC, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2 und Bad 2 im Gesamtausmaß von 104 m2, Balkon im Ausmaß von 28 m2, Terrasse im Ausmaß von 44 m2 und Abstellraum XXXXim Parkdeckgebäude im Ausmaß von 4,09 m2. Die Stellplätze TOP

XXXX und TOP PD XXXX befinden sich in der Parkgarage im Obergeschoss.

...

II. ... 2. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Maßgabe des Punktes

VI. im Hinblick darauf, dass der Wert der Wohnungseigentumseinheiten den Wert des zurückbehaltenen Fruchtgenussrechts übersteigt, überwiegend unentgeltlich, sodass es sich bei dem gegenständlichen Rechtsgeschäft um eine gemischte Schenkung handelt.

...

VI. ... 1. Die Übernehmerin räumt der Übergeberin sowie deren

Ehegatten ..., welcher hiermit diesem Vertrag beitritt, an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen zur ungeteilten Hand das Fruchtgenussrecht gemäß § 521 zweiter Satz ABGB ein und nehmen die Übernehmerin [sic] und [der Ehegatte der Übergeberin] diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

2. Für die Dauer der Ausübung des Fruchtgenussrechts verpflichten sich die Fruchtgenussberechtigten, sämtliche auf die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten anfallenden Kosten, Abgaben und Gebühren, insbesondere die Betriebskosten und öffentliche Abgaben, aus eigenem zu bezahlen und die Wohnungseigentumseinheiten unter Berücksichtigung einer üblichen Abnutzung ordnungsgemäß in Stand zu halten.

3. Im Falle des Ablebens eines der beiden Fruchtgenussberechtigten geht das Fruchtgenussrecht ebenso wie die Verpflichtung zur Bezahlung der im Vorpunkt genannten Aufwendungen zur Gänze auf den überlebenden Fruchtgenussberechtigten über.

...

X. ... Im Hinblick darauf, dass die vertragsgegenständliche

Eigentumswohnung an sich in zentrumsferner Lage und nur im Sommer über vier bis fünf Monate zu einem angemessenen Mietzins vermietbar ist, wird die jahresdurchschnittlich erzielbare Bestandzinseinnahme mit EUR 500 pro Monat, somit mit jährlich EUR 6.000, bewertet. Ausgehend davon wird das der Übergeberin und ihrem beitretenden

Ehegatten ... gemäß Vertragspunkt VI. eingeräumt[e]

Fruchtgenussrecht zum Zwecke der Gebührenbemessung mit EUR 40.000 bewertet. ..."

Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und die Feststellungen ergeben sich widerspruchsfrei aus dem Akteninhalt, insbesondere aus den von der belangten Behörde vollständig vorgelegten, unstrittigen Verwaltungsunterlagen, aus dem Firmenbuch, in das die BF zu FN XXXX eingetragen ist, und aus dem Grundbuch, insbesondere aus der Urkundensammlung, wo zu TZ XXXX des Bezirksgerichts XXXX der Vertrag vom XXXX2007, dem Grundrisspläne der Wohnung SD XXXX und des Areals samt Liegewiese sowie der Wohnungseigentumsvertrag der Wohnungseigentumsanlage XXXX vom XXXX2005 angeschlossen sind, und zu TZ XXXX des Bezirksgerichts XXXX der Übergabsvertrag vom XXXX2012 samt Vertragsnachtrag über die firmenmäßige Zeichnung vom XXXX2013 erliegen.

Die Bewertung der Miteigentumsanteile mit EUR 700.000 ist im Beschwerdeverfahren nicht mehr strittig, zumal der Wert des Rechts von der BF und der Behörde übereinstimmend mit diesem Betrag beziffert wurde, der aufgrund der im angefochtenen Bescheid angeführten Argumente (sehr gute Lage der Immobilie, Seezugang, Wertminderung durch gewöhnliche Abnutzung infolge zeitweisen Wohnungsgebrauchs in den Sommermonaten, Wertsteigerung infolge großer Nachfrage für Immobilien mit Wörtherseezugang) ausgehend von dem 2007 gezahlten Kaufpreis plausibel und nachvollziehbar ist.

Der relevante Sachverhalt steht somit anhand der Aktenlage und des Beschwerdevorbringens fest, sodass sich mangels widerstreitender Beweisergebnisse eine eingehendere Beweiswürdigung erübrigt.

Rechtliche Beurteilung:

Die für die Entscheidung maßgeblichen Bestimmungen sind jeweils in der am 02.09.2013 geltenden Fassung heranzuziehen.

TP 9 GGG sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechts. Die Eintragungsgebühren betragen dabei gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG 1,1 % vom Wert des Rechts.

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird gemäß § 2 Z 4 GGG hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in öffentliche Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Gemäß § 6 Abs 2 GGG sind nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden.

Für die Eintragungsgebühr ist gemäß § 25 Abs 1 lit a GGG in erster Linie derjenige, der den Antrag auf Eintragung stellt, zahlungspflichtig.

§ 26 GGG mit der Überschrift "Wertberechnung für die Eintragungsgebühr" lautet in der am 02.09.2013 geltenden Fassung auszugsweise wie folgt:

"(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.

(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 vorhinein 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. 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 400 Euro nicht übersteigen.

..."

§ 26a GGG mit der Überschrift "Begünstigte Erwerbsvorgänge" lautet in der am 02.09.2013 geltenden Fassung wie folgt:

"(1) Abweichend von § 26 ist für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs 1), heranzuziehen:

1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers; 2. bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund einer Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Realteilung, Spaltung oder eines Zusammenschlusses von Gesellschaften, aufgrund eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft;

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften.

(2) Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

(3) Die Bundesministerin für Justiz hat unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung die näheren Umstände und Modalitäten für die zur Ermittlung des Werts erforderlichen Angaben nach § 26 Abs 2, für die Inanspruchnahme der Begünstigungen nach § 26a Abs 1 sowie für die Bescheinigungen nach § 26a Abs 2 nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu bestimmen."

Die Verordnung laut § 26a Abs 3 GGG war am 02.09.2013 noch nicht in Kraft.

Gemäß § 32 GGG gelten für die Einbringung der Gerichtsgebühren die Bestimmungen des GEG. Gemäß § 1 Z 1 GEG sind Gerichtsgebühren von Amts wegen einzubringen. Werden Gerichtsgebühren nicht sogleich entrichtet oder ist die Einziehung erfolglos geblieben, so sind sie gemäß § 6a Abs 1 GEG durch Bescheid zu bestimmen (Zahlungsauftrag). Der Zahlungsauftrag hat eine Aufstellung der geschuldeten Beträge und die Aufforderung, diese binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu zahlen, zu enthalten. Gleichzeitig ist dem Zahlungspflichtigen eine Einhebungsgebühr von EUR 8 vorzuschreiben.

§ 8 Abs 1 GEG lautet in der am 02.09.2013 geltenden Fassung wie folgt:

"Der Anspruch des Bundes auf Bezahlung der Gebühren und Kosten und der Anspruch auf Rückerstattung von unrichtig berechneten Gebühren und Kosten verjähren in fünf Jahren. Die Verjährungsfristen beginnen mit Ablauf des Jahres zu laufen, in dem der Gebühren- und Kostenanspruch entstanden ist und die Person des Zahlungspflichtigen feststeht, frühestens jedoch mit rechtskräftiger Beendigung des Verfahrens."

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze ist vorweg festzuhalten, dass das BVwG die Beschwerdeausführungen für nicht stichhältig, die damit bekämpften Entscheidungsgründe des angefochtenen Bescheids dagegen für zutreffend

erachtet. Die Begründung des angefochtenen Bescheids ist ausführlich und richtig; sie geht auf sämtliche Argumente der BF ein und löst die Tatsachen- und Rechtsfragen im Einklang mit der maßgeblichen höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Dem Beschwerdevorbringen ist somit lediglich Folgendes zu erwidern:

Die Beschwerde kritisiert einerseits die Bewertung des Fruchtgenussrechts mit EUR 40.000 (statt mit EUR 250.000) und vertritt andererseits, dass die Liegenschaftstransaktion bei verfassungskonformer, am Willen des Gesetzgebers orientierter Auslegung von § 26a GGG als begünstigte Übergabe im Familienkreis anzusehen sei. Beide Einwände überzeugen nicht.

Das Fruchtgenussrecht wurde im Übergabsvertrag einvernehmlich und unter Offenlegung schlüssiger Bewertungsgrundlagen (ausgehend von der zentrumsfernen Lage und der Vermietbarkeit nur in den Sommermonaten) mit EUR 40.000 bewertet. Die BF ist gemäß § 26 Abs 2 und 4 GGG zur Mitwirkung bei der Wertermittlung verpflichtet und hat dabei nicht nur den Wert zu beziffern, sondern auch die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.

Die BF hat hier zwar den Wert des Fruchtgenussrechts mit EUR 250.000 (und davon ausgehend den Wert des einzutragenden Rechts mit EUR 450.000) beziffert, es aber trotz einer entsprechenden Aufforderung der Behörde unterlassen, die für die Prüfung der Plausibilität dieser Bezifferung maßgeblichen Angaben zu machen. Sie legt weder dar, wie der von ihr angegebene Wert ermittelt wurde, noch legt sie Bescheinigungsmittel vor. Der Wert des einzutragenden Rechts ist daher gemäß § 26 Abs 4 GGG unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Behörde dabei die im Übergabsvertrag vorgenommene Bewertung des Fruchtgenussrechts heranzog, die zu Gebührenbemessungszwecken erfolgte und nachvollziehbare Grundlagen für die Wertermittlung enthält. Diese ist - auch bei Berücksichtigung der vereinbarten Kostentragungs- und Instandhaltungspflicht der Fruchtgenussberechtigten und deren Alter - schlüssig und nachvollziehbar.

Die Übergabe der Liegenschaftsanteile an die von den Kindern der Übergeberin gegründete BF erfüllt keinen der Tatbestände des § 26a Abs 1 Z 1 und 2 GGG. Die von der BF gewünschte Interpretation geht über den Wortlaut der Bestimmung hinaus, ohne dass eine planwidrige, durch Analogie zu schließende Lücke vorliegt. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes knüpft die Gerichtsgebührenpflicht bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elements des im Gesetz umschriebenen Tatbestands, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme hievon geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden. Es geht auch nicht an, im Wege der Analogie einen vom Gesetzgeber nicht vorgesehenen Ausnahme- oder Ermäßigungstatbestand zu begründen (vgl. z.B. VwGH 29.04.2011, 2011/16/0004, sowie die bei Dokalik, Gerichtsgebühren13 § 1 GGG E 11 ff zitierte Judikatur). Auf dem Boden dieser Rechtsprechung bleibt in Anbetracht des klaren Wortlauts des § 26a GGG kein Raum für eine Gebührenermäßigung, wenn eine Liegenschaft (oder Liegenschaftsanteile) nicht an nahe Angehörige, sondern an eine Personengesellschaft naher Angehöriger übertragen wird. Dabei ist nicht von Bedeutung, aus welchen Gründen die Personengesellschaft gegründet wurde. Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet. Für die Gebührenpflicht ist der (formale) rechtliche Gehalt und nicht die wirtschaftliche Auswirkung des gebührenpflichtigen Ereignisses maßgebend (siehe VwGH 29.04.2013, 2012/16/0063).

Wenn es die BF oder ihre Gesellschafter für gleichheitswidrig erachten, dass das WEG keine Eigentümerpartnerschaft von mehr als zwei Personen ermöglicht, hätte sie die entsprechenden Bestimmungen des WEG als verfassungswidrig bekämpfen müssen. Die Frage einer allfälligen Gleichheitswidrigkeit des WEG in Bezug auf das gemeinsame Wohnungseigentum von drei oder mehr Personen ist hier nicht präjudiziell, weil die Liegenschaftsanteile an den Wohnungseigentumsobjekten nicht an drei natürliche Personen, sondern an eine Personengesellschaft übertragen wurden. Der Grund, warum diese Konstruktion gewählt wurde, ist für die Bemessung von Gerichtsgebühren irrelevant. Das BVwG erachtet es jedenfalls nicht als gleichheitswidrig, wenn die Eintragungsgebühr für eine Übergabe an eine von nahen Angehörigen gegründete Personengesellschaft nicht ebenso ermäßigt wird wie für eine direkte Übergabe an nahe Angehörige, zumal die BF gemäß § 105 UGB ein von ihren Gesellschaftern zu differenzierendes Rechtssubjekt ist und zwischen dem Vermögen der Gesellschaft einerseits und dem der Gesellschafter andererseits zu unterscheiden ist. Die von der BF angestrebte anteilige Vorschreibung der Eintragungsgebühr an ihre Gesellschafter ist daher vor

dem Hintergrund von § 25 Abs 1 GGG nicht möglich.

Das GGG räumt kein den Grundsatz von Treu und Glauben berücksichtigendes Ermessen ein (vgl. VwGH 14.07.2013, 2013/16/0150), sodass die Nachforderung der Eintragungsgebühr innerhalb der Verjährungsfrist nicht zu beanstanden ist.

Der angefochtene Bescheid ist daher nicht zu beanstanden, sodass die Beschwerde abzuweisen ist.

Die Durchführung einer Beschwerdeverhandlung unterbleibt gemäß § 24 Abs 4 VwGVG, weil der maßgebliche Sachverhalt aus der Aktenlage in Verbindung mit der Beschwerde geklärt werden konnte und die mündliche Erörterung keine weitere Klärung der Rechtssache erwarten lässt.

Erhebliche Rechtsfragen von der über den Einzelfall hinausgehenden, grundsätzlichen Bedeutung iSd Art 133 Abs 4 B-VG stellten sich nicht, weshalb die Revision an das Höchstgericht nicht zuzulassen ist.

Schlagworte

begünstigter Erwerbsvorgang, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr,
Gerichtsgebührenpflicht, Liegenschaftsanteile, Mitwirkungspflicht,
Nachforderung, Personengesellschaft, Schätzverfahren,
Wertermittlung, Zahlungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2019:G314.2209981.1.00

Zuletzt aktualisiert am

11.10.2019

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at