

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/9/27 93/16/0047

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.09.1995

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

32/06 Verkehrssteuern;

33 Bewertungsrecht;

## Norm

ABGB §1053;

ABGB §1054;

ABGB §936;

BewG 1955 §10;

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §4 Abs1;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde der S-Gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. F, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 15. Dezember 1992, Zl. GA 11-1187/92, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Anlässlich einer Kapitalverkehrsteuerprüfung am 5. Juli 1991 fand das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien (im folgenden: Finanzamt) eine von beiden Vertragsteilen unterfertigte Vereinbarung zwischen der "K"-Aktiengesellschaft für Werkzeug- und Metallindustrie und der Beschwerdeführerin vom 6. April 1988 vor. Diese Vereinbarung lautet auszugsweise (S = Beschwerdeführerin, K = K-AG):

"Inhaltsverzeichnis:

Artikel 1: Definitionen

2: Präambel

3: Verkauf der Liegenschaft

4: Abtretung immaterieller Werte

5: Verkauf von K-Ausrüstung und -Werkzeugen

6: Verkauf des K-Lagerbestandes

7: Preis- und Zahlungskonditionen

8: Sonderbestimmungen

...

Artikel 1

Definitionen

1.1. LIEGENSCHAFT:

sind jene auf dem beiliegenden Plan Nr. 1 mit roter Farbe eingerahmten Grundstücke und Grundstückteile samt den darauf befindlichen Gebäuden. Bei den Grundstücken handelt es sich insbesondere um die Liegenschaft EZ 87 KG H, zu der das Grundstück 200/2 gehört und die Liegenschaft EZ 427 KG E, zu der unter anderem die Grundstücke 698, 693 (teilweise), 184, 185 und 186 gehören. Hinsichtlich der innerhalb der Umrandung in roter Farbe befindlichen Grundstückteile werden sich die Parteien bemühen, daß die Grenzen der verkauften Liegenschaft vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen so gezogen werden können, daß die tatsächlich verkaufte und übernommene Liegenschaft möglichst die in beiliegendem Plan mit roter Farbe eingerahmten Flächen abdeckt.

...

Artikel 2

PRÄAMBEL

2.1. Ziel der Vereinbarung

K hat beschlossen, die bisherigen Aktivitäten auf dem Gebiet der Erzeugung von Vertragsprodukten nicht weiter zu betreiben und sich aus diesem Geschäft nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Vereinbarung zurückzuziehen.

S hat als bisheriger Lohnauftraggeber für die Produktion von S-Rädern beschlossen, die bisherigen Aktivitäten von K auf dem Gebiet der Vertragsprodukte zu übernehmen und die damit in Zusammenhang stehenden, zur Fortsetzung dieser Produktion erforderlichen und in dieser Vereinbarung spezifizierten Werte, käuflich zu erwerben und diese in ihre bestehende Gesellschaft, die S-Gesellschaft m.b.H., einzubringen.

Die Parteien sind zu diesem Zweck übereingekommen, die Fertigung der Vertragsprodukte sowie die Vertriebsaktivitäten für K-Räder, K-Teile und K-Schränke nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Vereinbarung zu verkaufen und zu übertragen.

S wird die Produktion der Vertragsprodukte bis auf weiteres fortsetzen und den gesamten Vertrieb der K-Räder, K-Teile und K-Schränke selbst durchführen.

2.2. Das unter 2.1. angeführte Ziel wird wie folgt erreicht:

2.2.1. durch Verkauf der LIEGENSCHAFT gemäß Art.1.1. von K an S; die Bestimmungen und die Bedingungen für diesen Grundstückverkauf sind unter Art.3. dieser Vereinbarung angeführt.

2.2.2. durch Abtretung aller Rechte für die Herstellung der Vertragsprodukte und für den Vertrieb von K-Rädern, K-Teilen und K-Schränken an S; die Bestimmungen und Bedingungen für diese Abtretung sind unter Art.4. dieser Vereinbarung angeführt.

2.2.3. durch den Verkauf von K-Ausrüstung und Werkzeugen an S, wobei die Bestimmungen dieses Verkaufes in Art.5. festgehalten sind.

2.2.4. durch den Verkauf und die Übernahme des K-Lagerbestandes durch S, wobei die Bestimmungen eines solchen Verkaufes im Art.6 festgehalten sind.

## Artikel 3

### Verkauf der Liegenschaft

3.1. K ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 87 KG H, zu der unter anderem das Grundstück 200/2 gehört und der Liegenschaft EZ 427 KG E, zu der unter anderem die Grundstücke 698, 693 (teilweise), 184, 185 und 186 gehören.

3.2. K verkauft und übergibt und S kauft und übernimmt aus diesen Einlagezahlen die in beiliegendem Plan rot umrandeten Grundstücke und Grundstückteile. K wird auf ihre Kosten einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen binnen 30 Tagen nach Unterzeichnung der Vereinbarung beauftragen und einen Teilungsplan anfertigen lassen, der, sofern es die maßgebenden Vorschriften zulassen, entlang jener Grenzen verläuft, die in beiliegendem Plan mit roter Farbe eingezeichnet sind. Für den Fall, daß die Grenzziehung entlang der mit roter Farbe vorgezeichneten Linien nicht möglich sein sollte, halten die Parteien fest, daß die verkaufte LIEGENSCHAFT auf jeden Fall die Werksobjekte 1, 2, 3, 3b, 5, 6, 7, 8, 8a, 9, 9a, 9b, 10, 11, 12, 12a, 12b, 12c, 13, 13a, 14, 15, 15a, 16, 17, 17b, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23a, 23b, 26, 26a, 27, 27a, 29, 33, 36, 36a, 36b, 38, 38a, 39, 40, 41, 43, 46, 52, 53, 54, 55, 55a, 55b, 61, 69, 80, 81, 82, 83a, 83b, 83d und 84 zu umfassen hat.

3.3. Ein grundbücherlich einverleibungsfähiger Kaufvertrag über die LIEGENSCHAFT wird binnen dreißig Tagen nach Vorliegen der Vermessungsurkunde unterzeichnet.

3.4. K räumt der S an der in beiliegendem Plan 2 mit rot schraffierten Fläche und an dem darauf befindlichen Gebäude (mit den Werksobjekten 62, 62 a, 62 b) ein ausschließliches Benützungsrecht ein. Die Abgrenzung dieser Fläche erfolgt entlang der rot eingezeichneten Linie. Alle hinsichtlich dieser Fläche und dem darauf befindlichen Gebäude sich ergebenden Kosten für Instandhaltung sind von S zu tragen, solange diese nicht endgültig auf die Ausübung des Benützungsrechtes verzichtet. Das Benützungsrecht sowie die dazugehörige Instandhaltungsverpflichtung werden im Kaufvertrag über die Liegenschaft als einverleibungsfähiges Realservitut vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden.

3.5. Die Preis- und Zahlungskonditionen für den in diesem Artikel geregelten Verkauf sind in Artikel 7. enthalten.

...

## Artikel 7

### Preis- und Zahlungskonditionen

#### 7.1. Preis

7.1.1. Für den Verkauf der LIEGENSCHAFT gemäß Art. 3., für die Übertragung der immateriellen Rechte gemäß Art. 4. und den Verkauf der K-Ausrüstung und -Werkzeuge gemäß Art. 5., zahlt S an K insgesamt öS 24 Millionen (Schilling vierundzwanzigmillionen), zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

7.1.2. Für den Verkauf des K-Lagerbestandes gemäß Art. 6. zahlt S an K einen Betrag, der gemäß Art. 6.2. bestimmt wird, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

#### 7.2. Zahlungskonditionen

7.2.1. Der unter Punkt 7.1.1. genannte Preis wird bis 31.12.1988 von S bezahlt.

...

## Artikel 8

### Sonderbestimmungen

...

8.8. Hinsichtlich der auf dem beiliegenden Plan 3 mit blauer Farbe eingerahmten Grundstücke und Grundstückteile, insbesondere Liegenschaft EZ 427 KG E Grundstücke 696/1, 695, 742/7, 742-14, 745/2,3 und 746/5-8, samt dem darauf befindlichen Anschlußgleis wird sich K darum bemühen, daß vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen die Grenzen so gezogen werden, daß diese Fläche eine eigene Einlagezahl bilden kann. Für den Fall, daß diese Bemühungen erfolgreich sind, wird K im Rahmen des unter Artikel 3 angeführten Vertrages über den Ankauf der Liegenschaften bzw. im Rahmen eines separat abzuschließenden Kaufvertrages 50 % der Eigentumsanteile an dieser

Einlagezahl an S übertragen. S wird diese Eigentumsanteile annehmen. Der Kaufpreis für diese Eigentumsanteile ist im Preis gemäß Punkt 7.1.1. dieser Vereinbarung enthalten. S wird als Sprecher der Eigentumsgemeinschaft alle das Anschlußgleis betreffenden Verhandlungen mit den ÖBB führen.

Sollte es nicht möglich sein, für die mit blauer Farbe umrandete Fläche eine eigene Einlagezahl zu erwirken, räumt K S ein Mitbenützungsrecht am Anschlußgleis ein und verpflichtet sich, ihrem allfälligen Nachfolger im grundbücherlichen Eigentum diese Mitbenützungsrechte als Last zu überbinden. S wird dieses Mitbenützungsrecht am Anschlußgleis annehmen.

Wenn keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, wird sich S - sofern diese nicht endgültig auf die Ausübung des Mitbenützungsrechtes verzichtet - an den Erhaltungskosten für den Gleisanschluß sowie an allen mit der in der Anlage blau umrandeten Flächen und den darauf befindlichen Anlagen zusammenhängenden Gebühren und Kosten zur Hälfte beteiligen.

...

8.18. S behält sich das Recht vor, unter Aufrechterhaltung ihrer eigenen Haftung Rechte und Pflichten, die aus dieser Vereinbarung entstehen, an Gesellschaften zu übertragen, an welchen die B- Beteiligungs Gesellschaft m.b.H. mehrheitlich beteiligt ist."

Die Anfrage des Finanzamtes vom 21. August 1991, welcher Kaufpreisanteil von dem vereinbarten Entgelt in Höhe von 24 Millionen Schilling auf die Liegenschaft laut Punkt 1. der Vereinbarung entfallen wäre und ob bereits ein verbüchertfähiger Kaufvertrag abgeschlossen worden wäre, beantwortete die Beschwerdeführerin mit einem mit "B" gezeichneten, bei der Behörde am 30. September 1991 eingelangten Schreiben wie folgt:

"In Abänderung der genannten Vereinbarung v. 6.4.88 erfolgte der endgültige Verkauf der genannten Liegenschaften nicht an die Firma S sondern an die Gesellschafter der Muttergesellschaft (B-Beteiligungs GesmbH), Martin W. und Mag. Adrian R. sowie an die Firma I GesmbH. Die diesbezüglichen Kaufverträge wurden unter der Nummer ... und ... bei Ihnen angezeigt. Die Grundlage für diese Abänderungen bildet der Punkt 8.18. der Vereinbarung, die wir in Kopie beilegen. Der Gesamtkaufpreis für die übertragenen Liegenschaften betrug AS 8,001.000,--. Die maschinelle Ausrüstung, Werkzeuge etc. wurde mit Fakturanummer 7/88 vom 1.6.88 von der Firma K an die Firma S in Rechnung gestellt."

Mit Bescheid vom 11. November 1991 schrieb das Finanzamt aufgrund der Vereinbarung vom 6. April 1988, betreffend die Liegenschaften EZ 87/H u.a. ausgehend von der Bemessungsgrundlage von S 8 Millionen die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 vor.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung brachte die Beschwerdeführerin im wesentlichen vor, daß weder das Kaufobjekt noch der Kaufpreis durch die Vereinbarung vom 6. April 1988 bestimmt seien. Es sei auch nur die Verpflichtung zum Abschluß eines künftigen Kaufvertrages eingegangen worden. Tatsächlich hätte die Berufungswerberin die Liegenschaftsteile nicht gekauft, sondern sei die Vereinbarung von den Parteien einvernehmlich aufgelöst worden und an Stelle der Beschwerdeführerin hätten die Herrn B. und R. die Liegenschaftsteile mit Kaufvertrag vom 15. Dezember 1988 erworben. Diesbezüglich sei die Auskunft vom 27. September 1991 irrtümlich erfolgt.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung begründete das Finanzamt insbesondere damit, daß Gegenstand der Grunderwerbsteuervorschreibung die in Art. 1.1. angeführten Liegenschaften gewesen seien. Diese seien durch Bezeichnung der Einlagezahl, Grundstücksnummer und rote Umrandung auf dem Plan hinreichend bestimmt. Hinsichtlich der in Art. 8.8.8. mit blauer Umrandung bezeichneten Liegenschaften sei die Vereinbarung als Vorvertrag gewertet und nicht der Grunderwerbsteuer unterzogen worden. Der Kaufpreis ergäbe sich aus der Vorbehaltsbeantwortung, sodaß auch die Gegenleistung ausreichend bestimmt sei.

In ihrem Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wiederholte die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt, daß die Vereinbarung vom 6. April 1988 insgesamt als Vorvertrag anzusehen sei. Der Kaufpreis sei in der Folge mit den tatsächlich eingetretenen Käufern B. und Mag. R. neu vereinbart worden. Durch diesen neu vereinbarten Kaufpreis sei der in der Vereinbarung vom 6. April 1988 nicht ausgewiesene Kaufpreis nicht bestimmbar geworden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Die belangte Behörde sah die in Punkt 1.1. der Vereinbarung definierte Liegenschaft als "streitgegenständlich" an und führte aus, daß der

Kaufpreis sich aus der Anfragebeantwortung vom 27. September 1991 ergeben hätte. Die Richtigkeit dieses Preises sei dadurch erhärtet worden, daß auch für den Verkauf der Liegenschaften an B. und Mag. R. ein Kaufpreis in gleicher Höhe vereinbart worden sei. Insgesamt sei ja eine Gesamtsache, nämlich ein Unternehmensgegenstand verkauft worden und eine Aufteilung des Vertrages auf einen Teil der zustande gekommen sei (Übertragung der immateriellen Werte, Ausrüstung, Werkzeuge, Lagerbestand) und einen Teil der nicht zustande gekommen sei (Liegenschaften) sei schon aus diesem Grund untunlich.

Mit der vorliegenden Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihren einfach-gesetzlich gewährleisteten Rechten, insbesondere in ihren Rechten, zu keiner Grunderwerbsteuerzahlung verpflichtet werden zu können, wenn hierfür die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, verletzt.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die Gegenschrift der belangten Behörde vor. Die Beschwerdeführerin erstattete eine Gegenäußerung.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer u.a. ein Kaufvertrag, der den Anspruch auf Übereignung inländischer Grundstücke begründet. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wird der Erwerbsvorgang bereits durch das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst durch ein allenfalls nachfolgendes Erfüllungsgeschäft verwirklicht. Der Tatbestand ist dann erfüllt, wenn der Erwerber seinen Anspruch auf Übereignung und damit auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letztendlich im Klageweg, also unmittelbar durchzusetzen vermag (siehe die Nachweise bei Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern II, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Ergänzung C Rz 108 f zu § 1 GrEStG).

Durch einen Kaufvertrag wird eine Sache um eine bestimmte Summe Geldes einem anderen überlassen (§ 1053 ABGB). Das vorliegende Vertragswerk bewirkt die Übertragung von Mobilien, Immobilien und Immaterialgüterrechten zum Zwecke der Verlagerung eines bestimmten, von der Verkäuferin bisher ausgeübten Produktionszweiges, auf die Käuferin. Kraft der im Schuldrecht bestehenden Vertragsfreiheit ist es ohne weiteres möglich, auch über mehrere selbständige Sachen einen einheitlichen Kaufvertrag zu schließen; erst für die Übereignung an den Käufer sind jeweils im einzelnen die entsprechenden Verfügungsgeschäfte nötig (Bydlinski in Klang, Kommentar zum ABGB2, IV/2, 108 f).

An der Einigkeit über den Preis kann im vorliegenden Fall kein Zweifel bestehen; als Gegenleistung für die Übereignung der im Vertrag angeführten Sachen und Rechte ist im Art. 7.1.1. ein Betrag von S 24 Millionen vorgesehen. Auch das Kaufobjekt ist - mit Ausnahme der im Art. 7.1.1. nicht aufgezählten Lagerbestände - eindeutig bestimmt. Der Aufzählung von Grundstücksnummern im Art. 3.1. ist zu entnehmen, daß die zu übereigenden Liegenschaften eine bestimmte Lage und Größe haben sollen; ein Abweichen auf das Mindestmaß laut Art. 3.2. war aber eingeräumt, ohne daß dieser Fall auf den Preis Einfluß haben sollte. Von der Gegenleistung laut Art. 7.1.1. ausdrücklich erfaßt waren auch die in Art. 8.8. angeführten Liegenschaften, wobei noch offen blieb, ob ein Eigentumserwerb oder eine Benützungserregelung insbesondere hinsichtlich des Anschlußgleises erfolgen werde.

Es kann dahin gestellt bleiben, ob, wie die Abgabenbehörden annahmen, hinsichtlich der zuletzt genannten Grundstücke ein Vorvertrag gemäß § 936 ABGB vorlag, weil (aus diesem Grunde) keine Besteuerung vorgenommen wurde. Hinsichtlich der im Art. 3.1. genannten Grundstücke kann aber keine Rede davon sein, daß nur die Verabredung getroffen worden wäre, erst künftig einen Vertrag zu schließen. Bei Konsensualverträgen ist ja im Zweifel ein Vorvertrag nicht anzunehmen, weil die Vertragsinhalte (Kaufgegenstand/Preis) mit denen des Hauptvertrages ident sind (Reischauer in Rummel, Kommentar zum ABGB I2, Rz 2 zu § 936 ABGB). Schon die hier verwendeten Worte "verkauft und übergibt ... kauft und übernimmt" schließen es aus, einen bloß auf einen KÜNFTIGEN Vertragsabschluß gerichteten Abschlußwillen anzunehmen. Dazu kommt, daß Fälligkeiten im einzelnen geregelt sind und insbesondere der Kaufpreis bis 31. Dezember 1988 zu entrichten war. Allein die Verpflichtung, einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag (hier binnen 30 Tagen nach Vorliegen der Vermessungsurkunde) zu unterzeichnen, macht den vorliegenden Kaufvertrag nicht zum Vorvertrag (siehe die Nachweise bei Reischauer aaO).

Im Einklang damit hat der Verwaltungsgerichtshof als zentrales Begriffsmerkmal des Vorvertrages den korrespondierenden Willen der Parteien angesehen, nicht schon den Hauptvertrag abzuschließen, sondern seinen Abschluß erst zu vereinbaren, also ein Hinausschieben der endgültigen Verpflichtungen, da die Zeit noch nicht reif sei

(hg. Erkenntnis vom 10. Juni 1991, Zl.90/15/0129). Die für die Verbücherung notwendigen formellen Erfordernisse (exakte Bezeichnung des Grundstückes, Aufsandungserklärung des Verkäufers und Beglaubigung der Unterschriften) sind nur Voraussetzungen für die Eintragung des Eigentumsrechtes, aber nicht für die obligatorische Verpflichtung aus dem Kaufvertrag (Fellner aaO, Ergänzung U, Rz 124 zu § 1 GrEStG).

Somit ist die Vereinbarung vom 6. April 1988 als gültiger Abschluß eines Verpflichtungsgeschäftes anzusehen, welches unter anderem den Anspruch auf Übereignung inländischer Grundstücke begründete, sodaß der Tatbestand des § 1 Abs. 1 GrEStG erfüllt ist. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen, bei einem Kauf ist die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG). Wird für ein Grundstück und rechtlich selbständige Sachen (also kein Zubehör) ein Gesamtpreis vereinbart, ist stets eine Aufteilung vorzunehmen, wobei der Gesamtpreis nach dem Verhältnis aufzuteilen ist, in dem der Wert des Grundstückes zum Wert der beweglichen Sache steht. Zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses sind die Grundstücke und beweglichen Sachen mit dem Verkehrswert zu bewerten (siehe die Nachweise bei Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 52 ff zu § 5 GrEStG; vgl zuletzt auch das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1992, Zl. 91/16/0053).

Die Angaben der Beschwerdeführerin im Schreiben aus September 1991 sind im Lichte der bei Czurda aaO, Rz 62 wiedergegebenen Rechtsprechung zu sehen, wonach Angaben und Vereinbarungen der Vertragsparteien über die Bewertung für die Abgabenbehörde nicht bindend sind; die Aufteilung des Gesamtentgeltes ist nicht allein dem Gutdünken der Steuerpflichtigen überlassen, die Abgabenbehörde kann von den Parteiangaben abgehen, wenn diese den Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen.

Die Abgabenbehörden haben den Verkaufspreis herangezogen, der Monate später bei einem (weiteren) Verkauf (diesmal mit Erfüllung des Vertrages) derselben Grundstücke erzielt worden ist. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 1988 verkaufte nämlich K an die Gesellschafter der Muttergesellschaft der Beschwerdeführerin, B. und Mag. R. Grundstücke, wie sie in Art. 3.1. des Vertrages vom 6. April 1988 aufscheinen, um einen vereinbarten Preis von S 8 Millionen. Mit weiterem Kaufvertrag vom 9. Jänner 1989 verkaufte K an B. und Mag. R. sowie an die I. GesmbH Grundstücke, wie sie auch in der Vereinbarung vom 6. April 1989 in Art. 8.8. aufscheinen, um den symbolischen Kaufpreis von S 2,--. Beide Rechtsvorgänge wurden dem Finanzamt angezeigt.

Die Heranziehung solcher später erzielter Verkaufspreise ist für die Ermittlung des Verkehrswertes zur Vornahme der Aufteilung nicht ungeeignet, zumal jene Verkaufspreise mit dem durch die Gesamtsumme gesteckten Rahmen von S 24 Millionen vereinbar sind. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist es unerheblich, ob der Neuverkauf entsprechend dem Art. 8.18. an "Gesellschaften" - oder, dem Wortlaut dieser Bestimmung widersprüchlich - an Gesellschafter erfolgte. Daß die Kaufpreise neu vereinbart worden wären, wurde zwar schon im Vorlageantrag behauptet; die Beschwerdeführerin hat aber nicht dargetan, inwieweit sich das Ergebnis dieser Neuverhandlungen von einer früheren Bewertung der Einzelkomponenten, die zum Gesamtpreis von S 24 Millionen geführt hatte, unterschieden hätte.

Die Angaben der Beschwerdeführerin im Schreiben vom September 1991 waren im Hinblick auf die später abgeschlossenen und der Steuerbemessung unterzogenen Kaufverträge allein nicht geeignet, die Verkehrswerte und damit den Anteil des Liegenschaftskaufes am Gesamtkauf zu klären: Gemäß Art. 8.8. der Vereinbarung vom 6. April 1988 war der Kaufpreis für die dort genannten, auf dem Plan blau eingezeichneten Grundstücke ebenso wie für die rot eingezeichneten Grundstücke im Gesamtkaufpreis enthalten. Ein Vergleich der Grundstücksnummern aus dem Vertrag vom 6. April 1988 mit den Grundstücken, die in den Verträgen vom 16. Dezember 1988 und vom 9. Jänner 1989 aufscheinen, ist zwar unzulänglich, weil der mehrfach genannte Teilungsplan vom 2. April 1988 nicht aktenkundig ist (im Bemessungsakt betreffend den Vertrag vom 16. Dezember 1988 befindet sich nur ein mit "Teilungsvorschlag" bezeichneter Plan vom 22. März 1988, der aber, was Grundstücksnummern betrifft, nicht aussagekräftig ist). Trotzdem ist die Annahme gerechtfertigt, daß speziell die in Art. 8.8. der Vereinbarung vom 6. April 1988 aufgezählten Grundstücke, die ja nur zur Hälfte an die Beschwerdeführerin übertragen werden sollten, Gegenstand des Vertrages vom 9. Jänner 1989 waren und dort zur Hälfte an die Gesellschafter B. und Mag. R. und zur Hälfte an die in der Vereinbarung vom 6. April 1988 noch nicht genannte I GesmbH übertragen wurden. In jenem Kaufvertrag wurde der Kaufpreis mit S 2,-- angenommen; der Beschwerdeführervertreter gab mit Schreiben vom 15. Juni 1989 erklärend an, daß der Kaufpreis (für beide Transaktionen) bereits durch die S 8 Millionen abgegolten war, die im Vertrag vom 16. Dezember 1988 vereinbart waren. Im Schreiben vom September 1991 verwies die Beschwerdeführerin auf BEIDE

Kaufverträge und nannte als Käufer auch die I GesmbH, damit war aber auch nach diesem Schreiben klar, daß ein Kaufpreis von 5 8 Millionen nicht nur die Grundstücke laut Art. 3.1., sondern wohl auch Grundstücke laut 8.8. der Vereinbarung vom 6. April 1988 erfaßte.

Da die belangte Behörde zur Ermittlung des Verkehrswertes der mit der Vereinbarung vom 6. April 1988 verkauften Grundstücke nur den Vertrag vom 16. Dezember 1988 heranzog, erweist sich der Sachverhalt als ergänzungsbedürftig, sodaß der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b VwGG aufzuheben war.

Soweit die Beschwerdeführerin allerdings ihre Berufung als Antrag gemäß § 11 Abs. 4 GrEStG angesehen haben will, muß ihr die Versäumung der Frist des § 11 Abs. 5 GrEStG entgegengehalten werden, weil diese Frist auf das den Anspruch auf Abänderung der Steuer begründende EREIGNIS und nicht etwa auf die Festsetzung der Steuer anknüpfte; eine Anwendung der diesbezüglich neu gefaßten Bestimmung im § 17 Abs. 5 GrEStG 1987 i.d.F. BGBl. Nr. 642/1994 kommt wegen des Grundsatzes der Zeitbezogenheit der Abgaben nicht in Betracht.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

Ungeachtet des Parteienantrages konnte der Verwaltungsgerichtshof von der Durchführung einer Verhandlung aus den Gründen des § 39 Abs. 2 Z. 3 und Z. 6 VwGG absehen.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1993160047.X00

**Im RIS seit**

14.01.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)