

§ 26 Abs 1 GGG;
§§ 11, 12 GrEStG
1987

VwGH
28. 2. 2014,
2013/16/0195
(Präs d
LG Salzburg
29. 8. 2013)

Liegenschafts-
verkauf;
Bemessung der
Grunderwerbsteuer;
Bindungswirkung;
Eintragungsgebühr;
rechtliches Gehör

2014/93

Berechnung der Eintragungsgebühr: keine Bindung an den GrESt-Bescheid, wenn der nach dem GEG Zahlungspflichtige keinen Zugang zum Verfahren betreffend Bemessung der GrESt hatte

Die Vorschreibung von Gerichtsgebühren und Kosten nach dem GEG stellt kein gerichtliches, sondern ein Verwaltungsverfahren dar; hierbei sind die allgemeinen Grundsätze eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens maßgebend. Zu den Grundsätzen eines solchen Verfahrens zählen insbesondere auch die Vorschriften über die Wahrung des Parteiengehörs sowie das Gebot, dass sich die Behörde mit den vom Berichtigungswerber zur Stützung seines Antrags vorgebrachten Einwendungen auseinanderzusetzen hat. Der Grundsatz der Wahrung des rechtlichen Gehörs durch die Justizverwaltungsbehörde bedeutet, dass diese Behörde nicht an eine Entscheidung in einem anderen Verfahren (hier: Bemessung der GrESt nach den Angaben der Liegenschaftskäuferin) gebunden sein kann, zu welchem der nach dem GEG Zahlungspflichtige (Liegenschaftskäufer) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keinen Zugang hatte.

Mit Kaufvertrag vom 13. 5. 2011 hatte der Beschwerdeführer (Bf) von H die Hälfteanteile an den Liegenschaften EZ XXX und EZ YYY KG ZZZ erworben. Aufgrund seines Grundbuchgesuchs vom 2. 9. 2011 trug das Bezirksgericht Zell am See sein Eigentum an den obbezeichneten Liegenschaften ein. Dem Grundbuchgesuch war eine Erklärung über die Berechnung der GrESt gem § 12 GrEStG angeschlossen, die eine Bemessungsgrundlage nach § 26 GGG iHv € 500.000,- aufwies.

Aufgrund dessen entrichtete der Bf eine Eintragungsgebühr von 1,1 vH im Betrag von € 5.500,-.

Mit Erledigung vom 11. 10. 2011 teilte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel gem § 26 GGG dem Bezirksgericht mit, dass die Bemessungsgrundlage zur Unbedenklichkeitsbescheinigung betreffend den Kaufvertrag und die Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag hinsichtlich der obgenannten Liegenschaften auf einen Wert von € 800.000,- abgeändert worden sei. Mit Zahlungsauftrag vom 25. 11. 2011 schrieb der Kos-

tenbeamte des Bezirksgerichts dem Bf eine weitere Eintragungsgebühr von € 3.300,- vor.

In dem dagegen erhobenen Berichtigungsantrag brachte der Bf vor, der Kaufpreis von € 800.000,- gehe offensichtlich auf nachträgliche Kaufpreisforderungen der Verkäuferin zurück. Ein Indiz dafür, dass auch die Verkäuferin nicht davon ausgehe, dass ihr weitere € 300.000,- an Kaufpreis zustünden, sei, dass es die Verkäuferin bisher unterlassen habe, ihre angebliche Kaufpreisforderung von € 800.000,- im Klagswege geltend zu machen. Das Finanzamt habe auf eine dementsprechende Eingabe des Bf vom 18. 10. 2011 nicht reagiert.

Mit Erledigung vom 13. 3. 2012 hielt der Präsident des Landesgerichts Salzburg (die belBeh) dem Bf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens vor, beim Finanzamt sei erhoben worden, dass aufgrund einer Selbstanzeige der Verkäuferin gem § 201 BAO die Bemessungsgrundlage mit Bescheid vom 19. 9. 2011 von € 500.000,- auf den Betrag von € 800.000,- berichtigt worden sei.

[...]

Der Bf erwiderte ua, er stelle entschieden in Abrede, dass es zu einer Änderung der Bemessungsgrundlage gekommen sei. Die Verkäuferin habe nicht einmal einen behaupteten Restkaufpreisanspruch von € 300.000,- zivilgerichtlich eingeklagt, sodass wohl kaum von einer Berechtigung dieser Forderung ausgegangen werden könne. Fehle es an dieser Forderung, sei auch die Änderung der Bemessungsgrundlage ebenso wenig berechtigt wie die Einforderung einer Eintragungsgebühr von weiteren € 3.300,-.

Mit Erledigung vom 17. 9. 2012 teilte das Finanzamt der belBeh mit, dass die GrESt für den betreffenden Rechtsvorgang rechtskräftig festgesetzt worden und der Fall daher als abgeschlossen anzusehen sei. Über weiteres Ersuchen übermittelte das Finanzamt der belBeh eine elektronische Kopie eines an die Verkäuferin der Liegenschaftsanteile gerichteten GrESt-Bescheids, wonach die GrESt für den Kaufvertrag vom 7. 7. 2011 mit dem Bf ausgehend von einer Gegenleistung nach § 5 GrESt 1987 im Betrag von € 300.000,- mit € 10.500,- festgesetzt werde.

Mit Note vom 7. 1. 2013 hielt die bel Beh dem Bf dieses Ergebnis vor, zu dem dieser mit Eingabe vom 16. 1. 2013 dahin Stellung nahm, dass der GrESt-Bescheid vom 19. 9. 2011 ausschließlich an die Verkäuferin gerichtet sei. Der Bf sei nicht Bescheidadressat. Das Finanzamt habe die Übermittlung einer Ablichtung des GrESt-Bescheids mit dem Argument verwehrt, dass der Bf in diesem Verfahren im Hinblick auf die bescheidmäßige Vorschreibung an die Verkäuferin und umgehende Bezahlung des Betrags von € 10.500,- durch diese keine Parteistellung habe.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die bel Beh den Berichtigungsantrag des Bf gegen den Zahlungsauftrag vom 25. 11. 2011 ab.

Der VwGH hob diesen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts auf.

Aus den Entscheidungsgründen:

Gem § 79 Abs 11 VwGG idF der Novelle BGBl I 2013/122 sind auf das mit Ablauf des 31. 12. 2013 beim VwGH anhängige Beschwerdeverfahren die bis zum Ablauf dieses Tages geltenden Bestimmungen des VwGG 1985 weiter anzuwenden.

Der Bf sieht die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheids zusammengefasst darin, dieser gehe von einer Bindungswirkung des GrESt-Bescheids auch gegenüber dem Bf aus, obwohl dieser im Abgabeverfahren betreffend die GrESt keine Parteistellung gehabt habe und ihm diese über seinen Antrag sogar von den Abgabenbeh im Instanzenzug versagt worden sei. Es sei ihm sohin im Verfahren über die Bemessung der GrESt verwehrt geblieben, darzulegen und zu beweisen, dass nicht ein Kaufpreis von € 800.000,-, sondern, wie in den zur Verbücherung geführten Urkunden angeführt, ein solcher von € 500.000,- festgelegt gewesen sei. Indem die bel Beh eine Bindungswirkung auch für den am Verfahren betreffend die Bemessung der GrESt nicht beteiligten Bf angenommen habe, habe sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhalts belastet.

Damit ist die Beschwerde im Recht.

Als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ist der Betrag heranzuziehen, der der Ermittlung der GrESt zugrunde zu legen wäre. Die zur Vorschreibung der Gerichtsgebühr (Eintragungsgebühr) zuständige Justizverwaltungsbeh ist zwar nicht an die Unbedenklichkeitsbescheinigung eines Finanzamts gebunden, weil diese keinen Bescheid darstellt; nach der stRsp des VwGH besteht allerdings eine Bindung der Justizverwaltungsbeh an eine bescheidmäßige Bemessung der GrESt (oder der Erbschafts- und Schenkungssteuer) im abgabenbeh Verfahren (vgl etwa die Erk v 24. 1. 2001, 2000/16/0051 ua; v 29. 11. 2001, 2001/16/0272; v 24. 1. 2002, 2001/16/0566; v 22. 5. 2003, 2003/16/0020; v 4. 12. 2003, 2003/16/0091; v 23. 2. 2006, 2005/16/0241; v 23. 3. 2006, 2005/16/0254 und 2005/16/0255; sowie v 28. 6. 2007, 2007/16/0021).

Nach der ebenso stRsp des VwGH stellt die Vorschreibung von Gerichtsgebühren und Kosten nach dem GEG kein gerichtliches, sondern ein Verwaltungsverfahren dar, auf das weder die Bestimmungen der Prozessordnung noch (bis zum Ablauf des 31. 12. 2013) das AVG (oder die BAO) anzuwenden sind. Mangels gesetzlicher Regelungen sind vielmehr die allgemeinen Grundsätze eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens maßgebend (vgl etwa die in *Wais/Dokalik* MAG GGG¹⁰, unter E 2 und 3 zu § 6 GEG sowie unter E 1 und 2 zu § 7 GEG wiedergegebene Rsp).

Zu den Grundsätzen eines solchen Verfahrens zählen insb auch die Vorschriften über die Wahrung des Parteienghört sowie das Gebot, dass sich die Beh mit den von einem Berichtigungswerber zur Stützung seines Antrags vorgebrachten Einwendungen auseinanderzusetzen hat (vgl etwa das oben zitierte Erk v 22. 5. 2003 sowie die in *Wais/Dokalik*, aaO, unter E 8 bis 11 zu § 7 GEG wiedergegebene Rsp).

Wenngleich ein Verfahren nach §§ 6 und 7 GEG weder ein gerichtliches Verfahren noch (bis zum Ablauf des 31. 12. 2013) ein solches nach dem AVG (oder nach der BAO) ist und auch nicht per se unter den Anwendungsbereich des Art 6 EMRK oder des Art 47 GRC fällt, bedeutet der Grundsatz der Wahrung des rechtlichen Gehört durch die Justizverwaltungsbeh im Verfahren, dass diese Beh nicht an eine Entscheidung in einem anderen Verfahren gebunden sein kann, zu welchem der nach dem GEG Zah-

lungspflichtige aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen keinen Zugang hatte.

Dies steht im Einklang mit den oben zitierten Erk, wonach die Justizverwaltungsbeh bei der Vorschreibung der Gerichtsgebühren an die bescheidmäßige Feststellung der Bemessungsgrundlage der GrESt im abgabenbeh Verfahren gebunden ist, hatten diese Erk doch durchwegs Beschwerdefälle zum Gegenstand, in denen die Bf Parteien des abgabenbeh Verfahrens waren, in denen ihnen Gehör zur Frage der Bemessungsgrundlage eingeräumt war.

Im vorliegenden Beschwerdefall hatte der Bf im Justizverwaltungsverfahren ausdrücklich vorgebracht, keinen Zugang zum Verfahren betreffend die Bemessung der GrESt (gegenüber der Verkäuferin) gehabt und deshalb dort seinen Standpunkt nicht vorgebracht zu haben. Nach dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs hätte die Beh daher nicht ohne Weiteres die Ergebnisse des Verfahrens betreffend die Bemessung der GrESt (gegenüber der Verkäuferin) dem Justizverwaltungsverfahren zugrunde legen dürfen, sondern sich mit den Einwendungen des Bf gegen die Annahme einer höheren Bemessungsgrundlage ohne Zugrundelegung einer Bindungswirkung des GrESt-Bescheids v 19. 9. 2011 auseinanderzusetzen gehabt.

Anmerkung:

Bereits der Erstsemestrige lernt, dass Verwaltungsbehörden nur durch Bescheide individuell-konkret und durch Verordnungen generell-abstrakt tätig werden können. Da der verfahrensgegenständliche GrESt-Bescheid nur

an den Vertragspartner des Bf adressiert war, überrascht das vorliegende, auf „allgemeine Grundsätze eines geordneten rechtsstaatlichen Verfahrens“ basierende Urteil des VwGH nicht.

Viel interessanter ist aber der diesem Erkenntnis ursprünglich zugrunde liegende Sachverhalt: Es liegt auf der Hand, dass der Bf die Liegenschaft zum Teil „schwarz“ von seinem Vertragspartner erworben hat. Dass sich das nicht unbedingt lohnt, zeigt schon allein der Umstand, dass der Bf zwar dieses konkrete Verfahren gewonnen hat, die Behörde ihm aber in der Folge wohl das ihm tatsächlich zustehende rechtliche Gehör einräumen wird und – nach einer Würdigung aller zur Verfügung stehender Beweise, vor allem der Aussage des Liegenschaftsverkäufers – ihm dann (zu Recht) den von ihr intendierten Betrag vorschreiben wird. Dies ist aber bei näherer Betrachtung nicht einmal negativ für den Bf: Ein wesentlicher Grund, der seit 1. 4. 2012 gegen die „Minderung“ des Kaufpreises (zur Verringerung der GrESt und Eintragsgebühr) spricht, ist die Immobilienertragsbesteuerung. Im Hinblick auf die zukünftige Veräußerung einer Liegenschaft macht es neuerdings durchaus Sinn, die damaligen Anschaffungskosten, die durch den Kaufvertrag ja eindeutig dokumentiert sind, nicht wahrheitswidrig zu reduzieren: Jeder durch wahrheitswidrige Angaben „gesparte“ Euro macht sich in dieser Hinsicht teuer bezahlt. Insofern bekommt der bekannte Stehsatz „Unehrlichkeit lohnt sich nicht!“ eine ganz neue Bedeutung.

Stefan Malainner/Andreas Staribacher

Dr. Stefan Malainner ist Rechtsanwalt und Immobilienverwalter in Wien.
Dr. Andreas Staribacher ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Wien.