



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofräte Dr. Mairinger, Dr. Thoma und Mag. Straßegger sowie Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., über die Revision des Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22. Juli 2019, I413 2215754-1/7E, betreffend Gerichtsgebühren (mitbeteiligte Partei: AB in A), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Begehren auf Aufwandersatz wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

- 1 Aufgrund des Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrages vom 29. März 2017 wurde die im Alleineigentum von HB. stehende Liegenschaft EZ 1 KG A, bestehend aus dem Grundstück 2, bebaut mit einem Einfamilienhaus, mit einer Gesamtfläche von 957m² in sich selbst und in eine unbebaute Teilfläche von 248m² geteilt; für das neue Grundstück 4 wurde die neue Einlagezahl EZ 3 eröffnet und zugunsten des Sohnes A das Alleineigentum daran eingetragen.
- 2 Ein Einheitswert war lediglich für die Liegenschaft EZ 1 KG A im Zustand vor der Teilung und Abschreibung festgestellt worden; für das neue Grundstück 4 EZ 3 KG A besteht kein Einheitswert.
- 3 Die im Antrag auf Verbücherung geltend gemachte ermäßigte Bemessungsgrundlage nach § 26a GGG wurde im Rahmen der Selbstberechnung mit € 12.000,-- berechnet und eine Gerichtsgebühr von € 132,-- entrichtet.
- 4 Nachdem der Präsident des Landesgerichtes Innsbruck (der Revisionswerber) im Rahmen einer Gebührenrevision mit Lastschriftanzeige ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 30.398,-- eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG neu festgesetzt und zusätzlich zur bereits entrichteten die Zahlung





eines weiteren Betrages in Höhe von € 203,-- vorgeschrieben und der Mitbeteiligte dagegen Einwendungen erhoben hatte, schrieb dieser mit Mandatsbescheid vom 19. Dezember 2018 die weitere Eintragungsgebühr zuzüglich einer Einhebungsgebühr vor.

- 5 Dagegen erhob der Mitbeteiligte Vorstellung, worauf der Revisionswerber mit Bescheid vom 22. Jänner 2019 den Mitbeteiligten als Zahlungspflichtigen schuldig erkannte, die restliche Pauschalgebühr von € 203,-- sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GGG in Höhe von € 8,-- zu entrichten. Begründend führte der Revisionswerber in diesem Bescheid nach Darstellung des Verfahrensganges sowie Zitierung der maßgebenden Bestimmungen des GGG aus:

„Im vorliegenden Fall wurde eine Teilfläche abgeschrieben und diese (unbebaute) Teilfläche an den Sohn übergeben. Die Begünstigung des § 26a GGG ist daher jedenfalls anzuwenden.

Da für die abbeschriebene Teilfläche noch kein Einheitswert festgestellt wurde, hat die Partei einen Wert basierend auf dem Bodenwert als Bemessungsgrundlage errechnet.

Auf Nachfrage teilt das Bundesministerium für Justiz, Abteilung I 7, hierzu mit:

Die Abteilung I 7 hält die Ansicht aufrecht, dass der Bodenwert selbst kein taugliches Mittel zur Berechnung der Bemessungsgrundlage darstellt.

Gemäß § 26a Abs. 1 GGG ist abweichend von § 26 GGG für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts heranzuziehen.

Der Einheitswert wird vom Finanzamt auf Antrag mit Bescheid festgestellt. Die vom Vorstellungswerber angeführte Praxis der Finanzämter, einen für unbebaute Teilflächen eines Grundstücks (noch) nicht bestehenden Einheitswert nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes (§ 55 BewG iVm § 53 Abs. 1 und 2 BewG) ausgehend vom Bodenwert zu ermitteln, kann nicht auf die gerichtsbühnenvorschreibenden Behörden umgelegt werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, auch für Gerichtsgebühren als bundesrechtlich geregelte Abgaben. Die Bestimmungen des zweiten Teiles (§§ 18 bis 79 BewG) gelten



hingegen für die Vermögensteuer und für die Stempel- und Rechtsgebühren. § 26a Abs. 1 GGG bezieht sich zwar auf den Einheitswert, dessen Bewertung und Feststellung im zweiten Teil des BewG geregelt wird und ungeachtet dessen als nach diesen Bestimmungen festgestellter Wert auch für die Bemessung der Eintragungsgebühr nach § 26a Abs. 1 GGG maßgeblich ist. Eine Übernahme der dargelegten Praxis der Finanzämter ergibt sich dadurch jedoch nicht. Es kann nicht von der gebührenvorschreibenden Behörde nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes (§ 55 BewG iVm § 53 Abs. 1 und 2 BewG) selbst ein Einheitswert ermittelt werden, indem der Bodenwert für den unbebauten Liegenschaftsteil herangezogen wird, dessen dreifache Wert dann als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr dienen soll.

Auch wenn dem Einschreiter beizupflichten ist, dass die anteilige Heranziehung des Einheitswertes bei Teilung in ein bebautes und ein unbebautes Grundstück den tatsächlichen Verhältnissen nicht entspricht, ist festzustellen, dass die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände anknüpft, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten und daher - wie im § 26a GGG normiert - nur der anteilige Einheitswert als Bemessungsgrundlage zur Anwendung kommen konnte.

Die offene Pauschalgebühr gem. TP 9 lit. b Z 1 GGG in Höhe von EUR 203,- sowie die Einhebungsgebühr gem. § 6a GEG in Höhe von EUR 8,- waren nunmehr mittels Vollbescheid vorzuschreiben.“

- 6 In der dagegen erhobenen Beschwerde brachte der Mitbeteiligte vor, bei der Bemessung der Eintragungsgebühr sei grundsätzlich nach § 26a GGG der dreifache Einheitswert heranzuziehen. Für das vorliegende neue Grundstück sei noch kein eigener Einheitswert festgestellt worden. Der Urkundenverfasser (Einschreiter im Verfahren) habe daher unter Heranziehung des § 6 Abs. 1 und 3 GrEStG in Verbindung mit den Vorschriften des Bewertungsgesetzes mangels eines bereits festgestellten Einheitswertes des gegenständlichen Grundstücks einen sogenannten „Hilfswert“ (im Vertrag undeutlich als Bodenwert bezeichnet) errechnet. Dieser Hilfswert sei nach den Grundsätzen der Bewertung von bebauten Baugrundstücken unter Heranziehung des Bodenwertes mit den entsprechenden Rundungen samt Zuschlag ermittelt worden. Im vorliegenden Fall gelte somit

„Bodenwert von EUR 12,3544 x 248 m² Bodenfläche = EUR 3.063,89 = ger. EUR 3.000

Erhöhung: EUR 3.000 x 1,35 = EUR 4.050 = gerundet EUR 4.000



Hilfswert für Einheitswert = EUR 4.000,00

Bemessungsgrundlage (3x Hilfswert) = EUR 12.000,00

Steuer (1,1%) = EUR 132,00“

Mit der vom Gericht durchgeführten Verhältnisrechnung erziele man im vorliegenden Fall bei der Berechnung der Eintragungsgebühr für von bebauten Baugrundstücken abgetrennten unbebauten Grundstücken völlig unsachliche Ergebnisse. Der ursprüngliche Einheitswert des bebauten Baugrundstückes setze sich nach § 53 BewG aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert zusammen. Bei anteiliger Aufteilung entsprechend der Flächen werde somit auch der Gebäudewert anteilig übernommen, obwohl das abzuschreibende Grundstück nicht bebaut sei. Eine solche Herangehensweise widerspreche dem Bewertungsgesetz, verstoße gegen das Gleichheitsgebot und sei verfassungswidrig.

Der im angefochtenen Bescheid wiedergegebenen Stellungnahme des Bundesministeriums für Justiz sei entgegen zu halten, dass dem Gesetz auch nicht zu entnehmen sei, dass die hilfsweise Berechnung für die Eintragungsgebühr nicht zulässig sei. Entgegen der Ansicht des Bundesministeriums für Justiz sei § 1 BewG auch nicht zu entnehmen, dass dessen Abs. 2 auf bundesrechtliche Abgaben (zumindest analog) nicht anzuwenden sei. Weiters verlange niemand, dass die gebührenvorschreibende Behörde einen Einheitswert ermittle. Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage obliege dem Urkundenverfasser im Rahmen der Selbstberechnung. Die Vorschreibungsbehörde habe lediglich die Rechenschritte, welche sich aus dem Bewertungsgesetz ergäben nachzuprüfen. Die Ansicht des Bundesministeriums für Justiz, wonach die Ermittlung des „Hilfswerts“ nicht auf die gerichtsgebührenvorschreibenden Behörden umgelegt werden könne, sei nicht nachvollziehbar begründet.

Bei der gegenständlichen Gebührenrevision sei die Eintragungsgebühr (ebenfalls hilfsweise, da kein Einheitswert für das neue schenkungsgegenständliche Grundstück vorgelegen sei) von einem Verhältnis der gegenständlichen Flächen zueinander aus dem bescheidmäßig für die Gesamtliegenschaft festgestellten Einheitswert berechnet worden. Es gehe



offenbar um die Frage der Methode der Berechnung. Die von der Kostenrevision angewendete Methode sei, wie der Revisionswerber zutreffend festhalte, den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechend und solle ungeachtet dieses Umstandes zur Anwendung kommen. Das Ergebnis benachteilige den Liegenschaftserwerber. Ohne größere Mühen könnte man jedoch eine Methode anwenden, die sachlich gerechtfertigt wäre. Es werde daher beantragt, den Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) ersatzlos aufzuheben.

- 7 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesverwaltungsgericht der Beschwerde statt und hob den angefochtenen Bescheid vom 22. Jänner 2019 zur Gänze - ersatzlos - auf; weiters sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei.

Begründend traf das Verwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges Sachverhaltsfeststellungen im Sinne des eingangs Wiedergegebenen und dazu, dass der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3 KG A mit dem Gst. Nr. 4 im Jahr 2017 € 102.386,80 betragen habe, um nach Darlegung seiner Beweiswürdigung, insbesondere seiner Ermittlungen zur Erhebung des Verkehrswertes, im Rahmen der rechtlichen Beurteilung zu folgenden Schlussfolgerungen zu kommen:

„Im vorliegenden Fall steht unstrittig fest, dass § 26a Abs 1 Z 1 GGG zur Anwendung kommt. Es wurde die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen. Es wurde auch ein von § 26a GGG Begünstigter - und zwar das Kind der Überträgerin - mit der Liegenschaft bedacht. Damit ist auf den dreifachen Einheitswert abzustellen.

Im vorliegenden Fall besteht jedoch für das neu gebildete Grundstück noch kein Einheitswert.

...

Es ist daher der Auffangtatbestand des § 26a Abs 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG zu bedenken, wonach maximal jedoch 30% des Wertes des einzutragenden Rechtes heranzuziehen ist. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass dieser Auffangtatbestand - wie die vorzitierte Anmerkung bei *Dokalik*, Gerichtsgebühren, 13. Auflage, § 26a Anmerkung 1, zeigt - für Fälle gedacht ist, in denen sich die Einheitswerte sich im Laufe der Jahre sehr unterschiedlich gegenüber den Verkehrswerten entwickelt haben, also gegenüber den



tatsächlich erzielten Verkehrswerten höher sind (ein in Tirol angesichts der Immobilienpreisentwicklung undenkbares Szenario). Der Fall, dass kein Einheitswert besteht, ist offensichtlich schlichtweg nicht bedacht worden. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese (zweifelsfrei planwidrige) Lücke durch Heranziehung des § 26a Abs 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG gelöst werden, sodass auf eine Bemessungsgrundlage auf Basis von maximal 30 % des Wertes des einzutragenden Rechtes in Fällen abzustellen ist, in denen ein Einheitswert nicht besteht.

3.4 Im vorliegenden Fall ist nach den getroffenen Feststellungen von einem Verkehrswert dieses Grundstückes 4 im Jahr 2017 von € 102.386,80 auszugehen. Die Bemessungsgrundlage des § 26a Abs 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG stellt auf ‚maximal 30 % des Wertes es einzutragenden Rechtes‘ ab. Diese Bestimmung ermöglicht es somit, bis maximal 30 % des Verkehrswerts zu gehen. Hinsichtlich des anzusetzenden Prozentsatzes besteht mangels ersichtlicher Determinanten für die Prozentzahl ein freies Ermessen, das sich wohl im Sinne der Motive des Gesetzgebers, eine Begünstigung zu schaffen und allenfalls überhöhte Einheitswerte nicht zur Anwendung zu bringen, ausgehend von der Höhe des Verkehrswerts nicht zwingend auszuschöpfenden Maximums des Prozentsatzes orientieren darf. Im gegenständlichen Fall ist der überaus stattliche, ein Vielfaches des Einheitswertes des ungeteilten Grundstückes 2 betragende Verkehrswert zu beachten. Zudem ist die Winzigkeit des Grundstücks, seine dadurch erschwerte Bebaubarkeit, die mangelnde Verwertbarkeit durch die eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote zugunsten der Eltern des Beschwerdeführers zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts die Bemessungsgrundlage im vorliegenden Fall mit 10 % des festgestellten Verkehrswertes zu bilden und beträgt damit (gerundet) € 10.239,00.

Gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG beträgt die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentums 1,1 % vom Wert des Rechts - hier von der oben ermittelten Bemessungsgrundlage gemäß § 26a Abs 1 GGG von € 10.239, 00. Die Eintragungsgebühr beträgt sohin gemäß TP9 lit b Z 1 iVm § 6 Abs 2 GGG € 113, 00. Hiervon sind bereits € 132,00 geleistet worden, sodass zu Gunsten des Beschwerdeführers ein Überling von € 19,00 verbleibt. Da Beschwerdegegenstand nur die Frage der Rechtmäßigkeit der Bemessungsgrundlage war, konnte über diesen Überling nicht im Rahmen dieses Verfahrens abgeprochen werden.

3.5 Für eine Vorschreibung eines restlichen Betrages an Eintragungsgebühr besteht im gegenständlichen Fall somit kein Raum. Daher war der Beschwerde stattzugeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos zu beheben.“



- 8 Seinen Ausspruch über die Zulässigkeit einer Revision begründete das Verwaltungsgericht damit, im vorliegenden Fall sei die über den Anlassfall hinausgehende Rechtsfrage zu klären, wie die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG zu bilden sei, wenn im Falle eines begünstigten Erwerbsvorganges kein Einheitswert bestehe. Der Verwaltungsgerichtshof habe sich zu dieser Fragestellung betreffend § 26a GGG idF BGBl. I Nr. 1/2013 noch nicht äußern können. Der Gesetzeswortlaut des § 26a Abs. 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG lasse auch eine andere Auslegung zu, sodass nicht von einer klaren Rechtslage ausgegangen werden könne.
- 9 Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Amtsrevision räumt das Vorliegen eines begünstigten Erwerbsvorganges nach § 26a GGG ein. Richtig möge auch - so die Amtsrevision - sein, dass der der Größe entsprechende Bruchteil des Einheitswertes des Grundstückes, aus dem der übertragene Teil herausgelöst worden sei, nicht hilfsweise zur Bildung der Bemessungsgrundlage nach § 26a GGG herangezogen werden könne. Ebenso träfen die Ausführungen des Verwaltungsgerichtes grundsätzlich zu, dass die Grenze von 30 % des Wertes des einzutragenden Rechtes (§ 26a Abs. 1 GGG) eingeführt worden sei, weil sich die Einheitswerte im Laufe der Jahre sehr unterschiedlich entwickelt hätten und sichergestellt werden solle, dass ohne regionale Unterschiede die Regelung ihre begünstigende Wirkung entfalte.

Die Grenze von 30 vH des Wertes des einzutragenden Rechtes stelle jedoch klar eine Höchstgrenze dar, die sich auf den im Halbsatz zuvor erwähnten dreifachen Einheitswert beziehe. Dass der Gesetzgeber einen Ermessensspielraum habe einräumen wollen, diese Grenze nach den jeweiligen Umständen (und damit entgegen dem Grundsatz der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände) auszuschöpfen, könne dem Gesetz nicht entnommen werden. Hätte der Gesetzgeber dies gewollt, wäre dies durch die Formulierung „maximal jedoch bis zu 30 % ...“ oder noch deutlicher durch Anführung möglicher Berücksichtigungsparadigma ausgedrückt worden. Es handle sich nach dem Wortlaut und der Intention der Begünstigung durch eine „Eindämmung“ unterschiedlicher Entwicklungen der Verkehrswerte klar um



einen „Deckel“, der eine Höchstgrenze darstellen sollte, falls der dreifache Einheitswert diesen Wert übersteigen sollte. Somit sei die Bemessungsgrundlage genau mit 30 % des Wertes des einzutragenden Rechtes zu errechnen. Dabei sei zu beachten, dass § 26a Abs. 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG auf § 26 Abs. 1 GGG verweise und dieser nicht vom Verkehrswert, sondern vom gemeinen Wert als Bemessungsgrundlage spreche. Somit sei der gemeine Wert zu ermitteln und davon die Höchstgrenze von 30 % der Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Dies wirke sich auch konkret aus: Für die Ermittlung des gemeinen Werts im Sinne des § 26 Abs. 1 GGG sei der Vergleichswert von € 450,-- pro Quadratmeter heranzuziehen (anstelle des Durchschnittswerts von € 412,84 pro Quadratmeter), weil die Größe von 248 m² zwar im Allgemeinen für Bauland gering sei, im Verhältnis zu der Angabe des Quadratmeter-Preises von € 450,-- bei Grundstücken von nicht mehr als 300 m² jedoch wiederum relativ nahe an der Grenze liege und es bei der Ermittlung des gemeinen Werts im Übrigen auch nicht auf die tatsächliche Veräußerung zu diesem Preis ankomme. Damit würde sich bereits ein gemeiner Wert von € 111.600,-- (anstelle von € 102.386,80) ergeben.

Wollte man in den in § 26a Abs. 1 GGG genannten 30 % keine Höchstgrenze, sondern tatsächlich einen Spielraum für eine Ermessensentscheidung sehen, wäre das Erkenntnis dennoch unrichtig: Das Verwaltungsgericht habe nach seiner Beweiswürdigung bei der Ermittlung des Verkehrswertes (der ohnedies nicht heranzuziehen sei) die geringe Größe des Grundstückteil wertmindernd berücksichtigt. In der Folge habe es dieses Argument ein weiteres Mal zur Begründung der Ermessensentscheidung, lediglich 10 % des Verkehrswertes heranzuziehen, berücksichtigt. Damit wäre der Erwerber doppelt begünstigt.

Keine Rolle dürften auch die eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote zugunsten der Eltern des Mitbeteiligten spielen. Derartige persönliche Verhältnisse dürften auch bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nach § 26 Abs. 1 GGG nicht wertmindernd berücksichtigt werden, sodass es systemwidrig wäre, sie für eine (ohnedies abzulehnende) Ermessensentscheidung für die Höhe des Prozentsatzes berücksichtigen zu



dürfen. Dies würde eine sachlich nicht gerechtfertigte ungleiche Behandlung mit sich bringen.

Selbst wenn also die als „Deckel“ zu verstehende Höchstgrenze für unüblich hohe Einheitswerte doch als Möglichkeit einer Ermessensentscheidung „bis zu“ maximal 30 % des gemeinen Wertes beurteilt würde, müssten die 30 % ausgeschöpft werden, weil die vom Verwaltungsgericht angeführten Umstände nicht für eine Minderung des Prozentsatzes berücksichtigt werden dürften. Letztlich dürfe auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade in Tirol (selbst kleine) Liegenschaften einen hohen Wert hätten, auch bei 30 % noch immer eine große Begünstigung vorliege und die Intention des § 26a GGG erfüllt sei.

Die Amtsrevision beantragt, ihr Folge zu geben und das angefochtene Erkenntnis im Sinne einer Abweisung der Beschwerde unter Zuerkennung von Aufwändersatz abzuändern.

- 10 Der Mitbeteiligte hat eine Revisionsbeantwortung erstattet, in der er sinngemäß die Abweisung der Revision als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

- 11 Im Revisionsfall steht außer Streit, dass der zugrunde liegende Erwerbsvorgang einen begünstigten Erwerbsvorgang nach § 26a Abs. 1 Z 1 GGG darstellt.

- 12 Gemäß § 26a Abs. 1 GGG idF der Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013 - GGN, ist abweichend von § 26 für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30 % des Wertes des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1) heranzuziehen.

- 13 § 26 GGG lautet, soweit im Revisionsfall von Relevanz, in der Fassung der GGN sowie der Gerichtsgebühren-Novelle 2014, BGBl. I Nr. 19/2015 - GGN 2014:

„Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. (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. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

(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 ...,
2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen ...,
3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt ...,
4. bei der Enteignung

...

(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. 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.

...

(4a) Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung ... beim zuständigen Finanzamt ... zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer ... vorgesehen und stellt sich die Unrichtigkeit der Angaben in der Selbstberechnungserklärung nach § 12 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 nachträglich - etwa aus Anlass einer Gebührenrevision, auf Grund einer Mitteilung des Finanzamts ... oder eines die selbstberechnete Steuer betreffenden abgabenbehördlichen Verfahrens - heraus, so ist die Eintragungsgebühr von Amts wegen neu zu bemessen; dies gilt auch dann, wenn sich die Unrichtigkeit der Angaben erst nach Eintritt der Rechtskraft der Gebührenvorschreibung herausstellt.



...“

14 Gemäß § 6b GEG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes vorgesehen ist, für das Verfahren zur Einbringung die Bestimmungen des GOG mit der Ausnahme des § 91, und subsidiär des AVG anzuwenden.

15 Die Verordnung der Bundesministerin für Justiz über die zur Ermittlung des Werts des einzutragenden Rechts sowie die für die Inanspruchnahme einer begünstigenden Bemessungsgrundlage erforderlichen Angaben und Bescheinigungen (Grundbuchsgebührenverordnung - GGV), BGBl. II Nr. 511/2013 lautet in der Fassung BGBl. II Nr. 251/2016 auszugsweise:

„Bescheinigung

§ 2. (1) Zur Bescheinigung des Werts des einzutragenden Rechts kann sich die Partei insbesondere auf jene Urkunden berufen, auf Grund derer die Eintragung erfolgen soll (§ 87 GBG), sofern sich daraus der Wert des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1 und 3 GGG) ermitteln lässt.

(2) Die Partei kann zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel (Abs. 3) aufgefordert werden, wenn

...

(3) Lässt sich der Wert des einzutragenden Rechts nicht mit Urkunden nach Abs. 1 bescheinigen, so können zum Nachweis der Plausibilität der Bezifferung insbesondere vorgelegt werden:

1. Auszüge aus einem Immobilien- oder Mietpreisspiegel in Ansehung vergleichbarer Objekte,
2. Inserate über Anbote vergleichbarer Liegenschaften, Leistungen oder Nutzungen,
3. Verträge oder Schätzgutachten über vergleichbare Liegenschaften, Leistungen oder Nutzungen oder
4. Fotos der Liegenschaft samt Einheitswertbescheid oder Auskunft über den Einheitswert laut FinanzOnline und sonstige erklärende Urkunden zur Vornahme der Bezifferung (etwa Berufung auf Erfahrungswerte des berufsmäßigen Parteienvertreters oder fachkundige Äußerungen), sofern keine aussagekräftigeren Bescheinigungsmittel vorhanden sind oder im Hinblick auf die Höhe der Gebühr nur mit unverhältnismäßigem Aufwand beschafft werden könnten.





Informationen zur Plausibilitätsprüfung

§ 3. (1) In den Fällen des § 26 Abs. 3 GGG können die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben (Beschreibung des Vertragsobjekts) auch im Vertrag gemacht werden, soweit eingangs der Eingabe (bei den für die Gebührenermittlung bestimmten Angaben), bei Einbringung im ERV in der Eingabe an leicht auffindbarer Stelle, darauf verwiesen wird.

(2) In den übrigen Fällen, in denen eine Bezifferung nach § 1 erforderlich ist, hat die Partei zur Prüfung der Plausibilität ihrer Angaben neben dem Wert des einzutragenden Rechts (§ 1) die nachfolgenden Informationen objektbezogen bei den für die Gebührenermittlung bestimmten Angaben anzuführen:

1. Fläche je Katastralgemeinde;
2. Wert je Quadratmeter;
3. Nutzungsart (§ 4);
4. Lagequalität bezogen auf die jeweilige Katastralgemeinde (§ 5);
5. Zustand des Bauwerks beziehungsweise des Wohnungseigentumsobjekts (§ 6).

(3) Die Informationen nach Abs. 2 sind für jedes Objekt gesondert anzugeben, auch wenn die Übertragung mehrerer Objekte in einem einheitlichen Vorgang erfolgt ist. Mehrere Grundstücke können als ein Objekt zusammengefasst werden, wenn sie in derselben Katastralgemeinde liegen und die gleiche Nutzungsart (§ 4) aufweisen.

Nutzungsart

§ 4. (1) In den Fällen des § 3 Abs. 2 ist jedem Objekt eine der nachstehend angeführten Nutzungsarten unter Verwendung der angeführten Abkürzungen zuzuordnen:

...

Lagequalität

§ 5. (1) In den Fällen des § 3 Abs. 2 ist die Qualität der Lage bezogen auf die Katastralgemeinde, in der das Objekt liegt, unter Verwendung der angeführten Abkürzung anzugeben. Innerhalb einer Katastralgemeinde wird zwischen überdurchschnittlicher ‚A‘, durchschnittlicher ‚B‘ und unterdurchschnittlicher ‚C‘ Lage unterschieden.

(2) Eine überdurchschnittliche Lage ist anzunehmen, wenn das Objekt bezogen auf die mögliche Nutzungsart in einem bevorzugten Gebiet liegt und über eine sehr gute Anbindung verfügt.



(3) Eine unterdurchschnittliche Lage ist anzunehmen, wenn das Objekt bezogen auf die mögliche Nutzungsart in einem benachteiligten Gebiet liegt und über eine schlechte Anbindung verfügt.

Bauzustand

...

Begünstigte Erwerbsvorgänge

§ 7. Die Begünstigung nach § 26a Abs. 1 GGG ist eingangs der Eingabe, bei Einbringung im ERV in der Eingabe an leicht auffindbarer Stelle, unter Hinweis entweder auf § 26a Abs. 1 Z 1 GGG oder auf § 26a Abs. 1 Z 2 GGG und unter Bezifferung der ermäßigten Bemessungsgrundlage in Anspruch zu nehmen. Soweit sich die Partei nicht auf 30% des Werts des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage beruft, bezieht sich die angegebene Bemessungsgrundlage auf den dreifachen Einheitswert.

§ 8. (1) Beruft sich die Partei auf den dreifachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage, so hat sie den Einheitswertbescheid oder sonst geeignete Bescheinigungsmittel über den Einheitswert der übertragenen Liegenschaft auf Verlangen des Gerichts vorzulegen.

(2) Beruft sich die Partei auf 30 % des Werts des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage, so sind die §§ 1 bis 6 anzuwenden.

...“

- 16 Unbestritten ist, dass für die durch Teilung und Abschreibung neu entstandene Liegenschaft ein Einheitswert nicht besteht.

Im Revisionsfall hatte der Rechtsfreund des Mitbeteiligten unter Geltendmachung der Begünstigung nach § 26a Abs. 1 GGG zunächst die Gerichtsgebühr selbst berechnet, woraufhin die Justizverwaltung offenbar eine amtswegige Neubemessung gemäß § 26 Abs. 4a GGG vornahm.

- 17 Für das Verfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage trifft die Grundbuchsgebührenverordnung nähere Bestimmungen; für den Fall der Inanspruchnahme der Bemessungsgrundlage für einen begünstigten Erwerbsvorgang nach § 26a Abs. 1 GGG verweist § 8 GGV auf die §§ 1 bis 6 GGV, sohin auf das Verfahren für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG.



18 Nach § 26 Abs. 4 dritter Satz GGG ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen.

19 Für das Verfahren verweist § 6b Abs. 1 GEG im Übrigen subsidiär auf das AVG, fallbezogen auf § 37 AVG.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes müssen die für eine Schätzung herangezogenen Grundlagen in einem einwandfreien Verfahren ermittelt werden. Auch die Schätzungsergebnisse unterliegen der Pflicht zur Begründung; die Begründung hat u.a. die Schätzungsmethode, die der Schätzung zugrunde gelegten Sachverhaltsannahmen und die Ableitung der Schätzungsergebnisse darzulegen (vgl. etwa VwGH 20.5.2008, 2007/12/0105, mWN).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 184 BAO, an die im gegebenen Rahmen Anlehnung genommen werden kann, müssen bei einer nach dieser Bestimmung vorgenommenen Schätzung die herangezogenen Grundlagen in einem einwandfreien Verfahren ermittelt werden, wobei die Behörde Parteiengehör zu gewähren und insbesondere auf vom Abgabepflichtigen substantiiert vorgetragene relevante Behauptungen einzugehen hat. Auch die Schätzungsergebnisse unterliegen der Pflicht zur Begründung. Die Begründung hat u.a. die Schätzungsmethode, die der Schätzung zugrunde gelegten Sachverhaltsannahmen und die Ableitung der Schätzungsergebnisse darzulegen (vgl. etwa VwGH 28.5.1998, 96/15/0260).

20 Wie der Beweiswürdigung des angefochtenen Erkenntnisses zu entnehmen ist, hatte das Verwaltungsgericht Ermittlungen angestellt, wie sie in der zitierten Verordnung genannt sind, und gelangte anhand dieser Ermittlungsergebnisse zur Überzeugung, dass für Grundstücke von der Größe wie dem revisionsgegenständlichen der Quadratmeterpreis (für Bauland) € 412,84 betragen haben, woraus sich der festgestellte Verkehrswert der abgetrennten Teilfläche mit € 102.386,80 erbe.

Soweit die Amtsrevision dem apodiktisch einen Quadratmeterpreis von € 450,-- entgegen stellt, kann dies mangels substantiiertes Auseinandersetzung



mit der Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichtes dessen Feststellungen nicht erschüttern, weshalb im Rahmen der weiteren Überprüfung des angefochtenen Erkenntnisses von dem eingangs wiedergegebenen Verkehrswert ausgegangen werden kann (§ 41 VwGG).

21 Im Zuge seiner rechtlichen Beurteilung ging das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit seinen Feststellungen zunächst vom Verkehrswert von € 102.386,80 aus.

22 Soweit sich das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner weiteren rechtlichen Erwägungen sodann zur Ausübung eines „freien Ermessens“ berechtigt sah, entfernt es sich darin allerdings von dem in § 26 und § 26a GGG und der Grundbuchsgebührenverordnung vorgezeichneten Verfahren zur Ermittlung des Wertes, die der Behörde und insbesondere dem Verwaltungsgericht eine Schätzung auftragen, jedoch kein Ermessen einräumen:

Art. 130 Abs. 2 B-VG in der Fassung vor der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, definierte Ermessen dahingehend, dass der Gesetzgeber von einer bindenden Regelung des Verhaltens der Verwaltungsbehörde absieht und die Bestimmung dieses Verhaltens der Behörde selbst überlässt.

Art. 130 Abs. 3 und Art. 133 Abs. 3 B-VG in der Fassung der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 sehen - ohne den Begriff des „Ermessens“ zu definieren - Beschränkungen der Überprüfbarkeit von Ermessensentscheidungen vor.

23 Die Einräumung einer Schätzungsbefugnis in besagtem Sinne (vgl. auch § 184 BAO) ist nicht mit der Einräumung von Ermessen (vgl. etwa auch § 20 BAO) gleichzusetzen.

24 Soweit das Verwaltungsgericht im Rahmen der rechtlichen Beurteilung von dem von ihm festgestellten Verkehrswert der revisionsgegenständlichen Liegenschaft in Ausübung eines „freien Ermessens“ abging, belastete es das angefochtene Erkenntnis mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes.



- 25 Im Übrigen wäre die rechtliche Beurteilung auch nicht geeignet, eine Schätzung nachvollziehbar zu begründen, weil - wie die Amtsrevision zutreffend aufzeigt - der Umstand der geringen Größe der Liegenschaft (von 248 m²) bereits im Rahmen der Beweiswürdigung in die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft eingeflossen war.
- 26 Soweit das Verwaltungsgericht eine weitere Wertminderung durch eine erschwerte Bebaubarkeit und die erschwerte Verwertbarkeit durch eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbote veranschlagte, hätten diese Faktoren allenfalls schon im Rahmen der Schätzung in die Ermittlung eines geringeren Verkehrswertes einfließen können und müssen und im Rahmen der Beweiswürdigung nachvollziehbar zum Ausdruck gelangen müssen.
- 27 Eine Berücksichtigung dieser Umstände ist - entgegen der Ansicht der Amtsrevision - im Revisionsfall auch nicht ausgeschlossen:

Der Verwaltungsgerichtshof hat zwar ausgesprochen, dass für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr gemäß § 1 Abs. 1 BewG die Bestimmungen des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes maßgebend sein können, sofern sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften etwas anderes ergibt, weil es sich bei der Gerichtsgebühr um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe handelt (vgl. etwa VwGH 16.12.2014, 2013/16/0148). Die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG weicht aber von jener des § 10 Abs. 2 BewG ab und entspricht vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dass bei einer Ermittlung des Verkehrswertes etwa Abschläge vom Sachwert betreffend ein auf der Liegenschaft lastendes Wohnrecht vorzunehmen sind, hat der Verwaltungsgerichtshof bereits im Erkenntnis vom 24. November 2011, 2009/15/0115 = Slg 8684/F, ausgesprochen. Der Verkehrswert kann daher wegen einer auf einer Liegenschaft ruhenden Belastung und der damit erschwerten Veräußerbarkeit unter dem Sachwert liegen (vgl. VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037, unter Hinweis auf OGH 24.4.2014, 1 Ob 241/13t).



- 28 Ausgehend von einem derart (allenfalls verringerten) festgestellten Verkehrswert wären sodann gemäß § 26a Abs. 1 GGG (mangels eines Einheitswertes) hievon 30 v.H. als Wert des einzutragenden Rechts heranzuziehen gewesen. Mangels näherer Determinanten verbietet es sich, die Tatbestandsmerkmale „maximal jedoch 30 % des Wertes des einzutragenden Rechts“ als Einräumung eines weiteren Beurteilungsspielraumes zu deuten, zumal eine solche Deutung dem für die Auslegung des Gerichtsgebührengesetzes tragenden Grundsatz der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände im Sinne einer möglichst einfachen Handhabung des Gesetzes (vgl. etwa die in *Dokalik*, GGG¹³, unter E 12 ff zu § 1 GGG wiedergegebene Rechtsprechung) widerspräche.
- 29 Das angefochtene Erkenntnis ist daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.
- 30 Die Abweisung des Begehrens von Aufwandersatz gründet sich auf § 47 Abs. 4 VwGG.

W i e n , am 12. November 2019

