

TE Vwgh Erkenntnis 1989/2/8 88/13/0049

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.02.1989

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1972 §30;

1. EStG 1972 § 30 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
2. EStG 1972 § 30 gültig von 13.12.1972 bis 31.12.1981

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 88/13/0050

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Iro, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Graf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Wimmer, über die Beschwerden 1. des RR in W und 2. der KR in W, beide vertreten durch Dr. Gernot Hain, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, Hauptplatz 11, und zwar des Erstbeschwerdeführers gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 23. November 1987, GZ. 6/4-2283/6/85, betreffend Einkommensteuer 1982 und der Zweitbeschwerdeführerin gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 23. November 1987, GZ. 6/4-2282/6/85, betreffend Einkommensteuer 1982, zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von je S 9.930,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das jeweilige Mehrbegehren wird in beiden Beschwerdefällen abgewiesen.

Begründung

Die beiden Beschwerdeführer sind ein Ehepaar. Bei dem Erstbeschwerdeführer, welcher am 31. August 1980 seinen Betrieb (Transportunternehmen, Sand- und Schottergewinnung) eingestellt hatte, und in der Folge als Kraftfahrer nichtselbständig tätig war, fand 1984 hinsichtlich des Streitjahres eine abgabenbehördliche Prüfung statt. Im Zuge derselben wurde unter anderem folgendes festgestellt:

Mit Kaufvertrag vom 16. Februar 1977 hätten der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin ein Grundstück gekauft. Die Anschaffungskosten hätten S 280.520,-- betragen. Diese Liegenschaft sei zunächst in der Bilanz des Unternehmens des Erstbeschwerdeführers als Anlagevermögen ausgewiesen und als Schottergrube

ausgebeutet worden. Zum 31. Dezember 1979 sei die Übernahme derselben "mit dem Restbuchwert ins Privatvermögen" erfolgt. Die Ausbuchung sei über das Kapitalkonto vorgenommen worden.

Laut Kaufvertrag vom 7./15. April 1982 hätten die Beschwerdeführer das in Rede stehende Grundstück um einen Verkaufspreis von S 1.841.300,- an die I GesmbH verkauft. Der genannte Betrag sei mittels Scheck am 6. April 1982 bezahlt worden. Auf Grund der nachstehend angeführten Indizien sei der Betriebsprüfer zu der Ansicht gelangt, daß die Liegenschaft durch die Beschwerdeführer in Form einer mündlichen Vereinbarung tatsächlich bereits vor Abschluß des oben erwähnten Kaufvertrages an die I GesmbH verkauft worden sei, "sodaß die Veräußerung des Grundstückes noch innerhalb des Spekulationszeitraumes von 5 Jahren erfolgte und daher ein Spekulationsgewinn zu berechnen war". Für diese These spräche insbesondere:

1. Die I GesmbH habe bereits am 6. Mai 1981 und 6. Juli 1981 beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eine Bauverhandlung für den Bau einer Wohnhausanlage in Wiener Neustadt beantragt. Die GesmbH habe zu diesem Zweck mehrere Grundstücke (Kaufverträge vom 10. und 17. Dezember 1980) erworben. Die in Rede stehende Liegenschaft der Beschwerdeführer befinde sich in der Mitte dieser Grundstücke und stelle als solches ein wesentliches Planungsobjekt dar". In dem zur Durchführung der Planung erstellten Teilungsplan sei auch das Grundstück der Beschwerdeführer enthalten. Im Teilungsplan werde die I GesmbH als außerbücherlicher Eigentümer bezeichnet. Der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt habe am 8. Oktober 1981 eine Bauverhandlung durchgeführt und am 13. November 1981 einen Baubewilligungsbescheid erlassen. In diesem sei unter anderem auch die Liegenschaft der Beschwerdeführer angeführt und die I GesmbH "als außerbücherlicher Eigentümer" genannt worden. Dieser Bescheid "wurde dem Bauwerber (I GesmbH) und den sonstigen Beteiligten zugestellt, nicht aber den ehemaligen Grundstückseigentümern, so auch nicht der Familie R".

Aus all dem könne ersehen werden, daß die bereits mehrfach genannte GesmbH die Verfügungsmacht über die Grundstücke - also auch über die Liegenschaft der Beschwerdeführer - "innehatte".

2. Bereits am 5. Februar 1981 sei hinsichtlich des in Rede stehenden Bauvorhabens ein entsprechender Architektenauftrag vergeben worden. Es erscheine unwahrscheinlich, daß ein solcher Auftrag in einer derartigen Größenordnung vergeben würde, "wenn nicht bereits die Eigentumsverhältnisse eindeutig geklärt gewesen wären". Diese Ansicht sei auch "von dem nunmehrigen Geschäftsführer, Herrn EN, vertreten" worden. Dieser habe auch angegeben, daß der ehemalige Geschäftsführer, MS "am Telefon mitgeteilt habe, daß es seiner Meinung nach ein Schreiben oder eine Erklärung der Familie R geben müßte, nach der die Bauverhandlung abgewickelt werden konnte. Ein derartiges Schreiben oder Erklärung konnte aber in den Verhandlungsakten der Firma

I GesmbH nicht mehr aufgefunden werden".

Aus dem Dargelegten ergebe sich, daß der Verkauf des in Rede stehenden Grundstückes durch die Beschwerdeführer "bereits vor Ende der Spekulationsfrist erfolgte", weshalb der erzielte Veräußerungsgewinn bei der Veranlagung der Beschwerdeführer entsprechend ihren Anteilen an der Liegenschaft zu berücksichtigen sei.

Gegen die auf der Basis dieser Auffassung des Betriebsprüfers vom Finanzamt erlassenen Einkommensteuerbescheide erhoben die Beschwerdeführer inhaltlich und zum Teil auch wörtlich übereinstimmende Berufungen, in welchen sie im wesentlichen ausführten:

Unrichtig sei, daß der tatsächliche Verkauf der in Streit stehenden Liegenschaft durch die Beschwerdeführer auf Grund einer mündlichen Vereinbarung vor dem 7. bzw. 15. April 1982 erfolgt sei. Aus dem Akteninhalt lasse sich kein Hinweis dafür entnehmen, daß die Beschwerdeführer ihre Verfügungsmacht an die I GesmbH vor dem letztgenannten Zeitpunkt übertragen hätten. Allein aus dem Umstand, daß sich jemand als außerbücherlicher Eigentümer bezeichne, könne nicht der Schluß gezogen werden, "daß derjenige auch die rechtliche Verfügungsmacht über diese Grundstücke innehat".

Es sei von den Beschwerdeführern keine Handlung gesetzt worden, aus welcher zu entnehmen sei, daß die I GesmbH "Verfügungsmacht über die Grundstücke eingeräumt" erhalten hätte. Auch die genannte GesmbH könne auf Grund ihrer Unterlagen keine Auskunft darüber geben, weshalb sie sich "als Bauwerber als außerbücherliche Eigentümerin" auch hinsichtlich des Grundstückes der Beschwerdeführer bezeichnen habe. Die in diesem Zusammenhang eher vagen Angaben des EN könnten wohl nicht "einer objektiven Tatsachenfeststellung zugrunde gelegt werden".

Der Umstand, daß bereits 1981 ein Architektenauftrag erteilt worden sei, ließe in Verbindung mit der Tatsache, daß in

den Akten der I GesmbH keinerlei Hinweise für das außerbücherliche Eigentum dieser Gesellschaft an der Liegenschaft der Beschwerdeführer hätte gefunden werden können, nicht den Schluß zu, daß der GesmbH rechtliche Verfügungsmacht über das Grundstück eingeräumt worden sei; es müsse vielmehr geschlossen werden, daß bei dieser Firma "eher unvorsichtig gesteuert worden ist".

Im übrigen habe auch der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt mit dem an den Vertreter der Beschwerdeführer gerichteten Schreiben vom 10. Februar 1985 eindeutig festgestellt, daß auf Grund der Aktenlage nicht gesagt werden könne, wieso die Liegenschaft der Beschwerdeführer im Baubewilligungsbescheid vom 13. November 1981 "als im außerbücherlichen Eigentum der I GesmbH stehend bezeichnet" wurde. Die Tatsache, daß jemand aus nicht nachvollziehbaren Gründen etwas offensichtlich Unrichtiges behauptete, könne nicht zu für den Beschwerdeführer negativen Feststellungen führen.

Für die vom Finanzamt getroffene Feststellung, daß im Streitfall ein Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 30 Abs. 1 Z. 1 lit. a EStG 1972 vorgelegen sei, fehlten die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen. Die von der Finanzverwaltung als "bewiesen behauptete" mündliche Vereinbarung der Beschwerdeführer mit der I GesmbH im Jahre 1980 werde nicht einmal so ausreichend beschrieben, "um sie als Rechtsgeschäft im Sinne der österreichischen Rechtsordnung gelten zu lassen". Für die vom Finanzamt getroffene Feststellung, daß im Streitfall ein Veräußerungsgeschäft im Sinne des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1972 vorgelegen sei, fehlten die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen. Die von der Finanzverwaltung als "bewiesen behauptete" mündliche Vereinbarung der Beschwerdeführer mit der I GesmbH im Jahre 1980 werde nicht einmal so ausreichend beschrieben, "um sie als Rechtsgeschäft im Sinne der österreichischen Rechtsordnung gelten zu lassen".

Anlässlich von mündlichen Einvernahmen am 27. August 1986 und 10. November 1986 beim Finanzamt gab MS zunächst an, er könne "mit ziemlicher Sicherheit sagen, daß über den Kauf der Liegenschaft der Familie R zumindest eine schriftliche Zusage über den definitiven Kaufabschluß vorlag, da ja ansonsten eine Einreichung um Baubewilligung nicht möglich gewesen wäre". Wo sich diese Vereinbarung allerdings befinde, könne er, MS, nicht sagen.

Über ausdrückliches Befragen, ob "vor Errichtung des Kaufvertrages vom April 1982 betreffend den Grundstückserwerb von der Familie R eine schriftliche Vereinbarung bzw. ein schriftlicher Vorvertrag oder eine schriftliche Zustimmung zum Verkauf errichtet und von den Vertragspartnern unterschrieben" worden sei, gab MS jedoch an, daß der Abschluß "keinerlei schriftlicher Vereinbarungen" erfolgt wäre. Die Beschwerdeführer hätten im Restaurant P in Wiener Neustadt lediglich ein an sie gerichtetes Schreiben der I GesmbH vom 10. Dezember 1980 unterfertigt.

Die GesmbH habe "fix" gewußt, daß die gesamte Liegenschaft einschließlich des Grundstückes R rund S 17 Mio kosten werde. Wie der Anteil der einzelnen Verkäufer ermittelt worden sei, könne er nicht sagen. "Es wurde der Gesamtkaufpreis festgelegt und somit auch der Anteil für die Familie R".

In dem oben erwähnten Schreiben vom 10. Dezember 1980, welches sich in Fotokopien in den vorgelegten Verwaltungsakten findet, führt die I GesmbH aus, sie beabsichtige, das Grundstück der Beschwerdeführer zu mieten und kündigt an, daß die entsprechenden Verträge in den nächsten Tagen zugesendet werden würden. Der Entwurf eines solchen Mietvertrages liegt auch vor, doch kam es unbestrittenermaßen nicht zu einem Abschluß dieses Vertrages.

Mit Schreiben vom 25. Februar 1981 hat die GesmbH den Beschwerdeführern auch den Entwurf eines Kaufvertrages übermittelt, doch wurde auch dieser Vertrag in der gegebenen Form nicht abgeschlossen.

Am 24. September 1986 führte die Zweitbeschwerdeführerin vor dem Finanzamt niederschriftlich aus, daß zwar 1980 bereits erste Besprechungen über den Verkauf von Grundstücken im Gebiet des "Asees", wo auch ihr und ihres Gatten in Rede stehendes Grundstück gelegen sei, erfolgt wären, daß aber von den Beschwerdeführern eindeutig klar gelegt worden sei, daß zwar grundsätzlich ein Grundstücksverkauf möglich sei, jedoch keinesfalls innerhalb der "Spekulationsfrist". Im Zuge dieser Gespräche sei ein Betrag von S 20 Mio genannt worden, "welcher der Käuferin für den Erwerb der genannten Grundstücke zur Verfügung stand". Der auf die Beschwerdeführer entfallende Anteil sei mit 1,7 Mio S ermittelt worden. Die Beschwerdeführer hätten jedoch keinerlei Vereinbarungen unterschrieben oder genehmigt. Nach Ansicht der Zweitbeschwerdeführerin hätte sie und der Erstbeschwerdeführer jederzeit die Möglichkeit gehabt, nicht zu verkaufen.

Im folgenden Verfahren wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, daß sich aus dem gegebenen Sachverhalt nicht ableiten lasse, daß bereits am 10. Dezember 1980 mit dem Vertreter der GesmbH Einigung über die Modalitäten der Grundstücksübergabe erzielt worden sei. Es habe keine vertragliche Bindungen, die den wirtschaftlichen Vorteil des Verkaufsgeschäftes der Käuferin vor Ablauf der Spekulationsfrist verschafft haben würde, gegeben.

Die Beschwerdeführer haben auch im Rahmen ihrer Vernehmung als Parteien diesen Standpunkt aufrechterhalten. Zwei von ihnen nominierte Zeugen - es handelt sich um Personen, die bei den betreffenden Verkaufsverhandlungen als Vertreter von anderen Grundstücksverkäufern anwesend waren - haben denselben im wesentlichen bestätigt.

Mit dem Bescheid vom 23. November 1987, GZ. 6/4-2283/6/85, hat die belangte Behörde die Berufung des Erstbeschwerdeführers abgewiesen und begründend im wesentlichen ausgeführt:

Strittig sei, ob der Beschwerdeführer seinen in Rede stehenden Liegenschaftsanteil innerhalb der im § 30 Abs. 1 Z. 1 lit. a EStG 1972 normierten Fünfjahresfrist "an den Erwerber Strittig sei, ob der Beschwerdeführer seinen in Rede stehenden Liegenschaftsanteil innerhalb der im Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1972 normierten Fünfjahresfrist "an den Erwerber

übertragen hatte ... oder ob erst bei dem nach außen hin klar

manifestierten Vertragsabschluß verbunden mit der Kaufpreiszahlung, somit außerhalb dieses Fünfjahreszeitraumes der Übertragungsvorgang stattfand".

Außer Streit stehe der Anschaffungszeitpunkt des Grundstückes mit 16. Dezember 1977.

Zu überprüfen sei, ob - gegebenenfalls nach Maßgabe wirtschaftlicher Betrachtungsweise - vor dem Abschluß des schriftlichen Kaufvertrages "ein Sachverhalt verwirklicht wurde", der zur Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an den Käufer hinreiche oder nicht.

"Eine markante Zäsur im vorliegenden Sachverhalt" stelle das im Restaurant P in Wiener Neustadt am 10. Dezember 1980 erfolgte Treffen aller präsumtiven Verkäufer von Grundstücken dar. Während damals "die anderen Verkäufer mit der Firma I GesmbH die entsprechenden, bereits vorher abgesprochenen Verträge abgeschlossen" hätten, hätten sich der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin dagegen mit der - auch von den Zeugen bestätigten - Begründung "verwahrt", "wegen der gegenständlichen noch offenen Spekulationsfrist nicht verkaufen zu wollen".

Man könnte nun der Meinung des Beschwerdeführers folgen, er habe erst am 7./15. April 1982, also nach Ablauf der "Spekulationsfrist" das Grundstück veräußert und den Kaufpreis erhalten.

Der Beschwerdeführer sei allerdings - siehe die Aussage des Zeugen MS - bereit gewesen, zu dem vereinbarten Kaufpreis von 1,7 Mio S (bezogen auf das gesamte Grundstück) "zu übergeben". Einigung über Ware und Preis sei daher bereits 1980 zustande gekommen, jedoch mit dem Vorbehalt, den (formellen) Abschluß erst nach Ablauf der "Spekulationsfrist") zu vollziehen.

Nicht schlüssig aufgeklärt sei worden, weshalb der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin auf das Schreiben der I GesmbH vom 10. Dezember 1980 in Anwesenheit der anderen Käufer ihre Unterschriften gesetzt hätten. "Der Zeuge MS erachtete diese Unterschriften als ausreichende vertragliche

Bindung für den Käufer, was ... zwar bestritten wird, diesem

Faktum jedoch nach Ansicht des Senates ausschlaggebende Bedeutung zukommt". Es erfolge nämlich eine - nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise - zu würdigende Kette von Indizien, "die für eine gewollte Übertragung der Verfügungsrechte am Grundstück an die Firma I GesmbH zu diesem Zeitpunkt spricht"; denn in Verbindung mit den anderen Verkäufen werde klar, daß der Käufer auch von den Beschwerdeführern "eine entsprechende Absicherung für den Grundstückserwerb wollte". Wohl im Zusammenhang mit - im Verfahren allerdings nicht bekanntgewordenen - mündlich getroffenen Absprachen sei "über den Umweg eines projektierten

Miet- und Kaufvertrages eine auch im Klagsweg für den

Käufer, die Firma I GesmbH, erfolgsversprechende Absicherung auf Übergabe des Grundstückes" erfolgt.

Tatsächlich sei somit der formelle Kaufvertrag vom April 1982 nur ein Teil der mündlich vereinbarten Zusätze zu dem bereits am 10. Dezember 1980 rechtsgültig abgeschlossenen Vertrag gewesen.

Die Berufung sei abzuweisen, da die Veräußerung des Grundstückes innerhalb der im § 30 Abs. 1 Z. 1 lit. a EStG 1972 normierten Zeitraumes erfolgt sei. Der wirtschaftliche Vorteil für beide Vertragspartner sei bereits am 10. Dezember 1980 eingetreten, "da der Käufer frei über alle erworbenen GrundstückeDie Berufung sei abzuweisen, da die Veräußerung des Grundstückes innerhalb der im Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1972 normierten Zeitraumes erfolgt sei. Der wirtschaftliche Vorteil für beide Vertragspartner sei bereits am 10. Dezember 1980 eingetreten, "da der Käufer frei über alle erworbenen Grundstücke

disponieren und der Verkäufer mit einem im Vergleich zu

seinen Anschaffungskosten äußerst günstigen Kaufpreis rechnen konnte".

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften zu hg. Zl. 88/13/0050 erhobene Beschwerde.

Mit dem nunmehr angefochtenen, in seiner Begründung mit dem oben angeführten Bescheid vom 23. November 1987, GZ. 6/4- 2283/6/85, übereinstimmenden Bescheid vom 23. November 1987, GZ. 6/4-2282/6/85, wies die belangte Behörde die Berufung der Zweitbeschwerdeführerin gegen den sie betreffenden Einkommensteuerbescheid 1982 ab. Gegen den letztgenannten Bescheid richtet sich die inhaltlich mit der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers übereinstimmende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften zu hg. Zl. 88/13/0049 erhobene Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die vorliegenden beiden Beschwerden wegen ihres sachlichen und rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Einziger Streitpunkt in beiden Beschwerdefällen ist lediglich die Frage, ob der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung des in Rede stehenden, im Eigentum der beiden Beschwerdeführer stehenden Grundstückes nicht mehr als fünf Jahre betragen hat und deshalb ein Spekulationsgewinn im Sinne des § 30 Abs. 1 Z. 1 lit. a EStG 1972 vorliegt oder ob der genannte Zeitraum fünf Jahre überstiegen hat und daher ein Spekulationsgeschäft nicht gegeben erscheint. Unbestritten ist, daß die Beschwerdeführer die betreffende Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 16. Februar 1977 erworben haben. Außer Streit steht auch, daß, wenn der Verkauf der Liegenschaft tatsächlich erst mit Kaufvertrag vom 7./15. April 1982 erfolgte, von einem Spekulationsgeschäft der Beschwerdeführer im vorliegenden Zusammenhang nicht gesprochen werden kann. Einziger Streitpunkt in beiden Beschwerdefällen ist lediglich die Frage, ob der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung des in Rede stehenden, im Eigentum der beiden Beschwerdeführer stehenden Grundstückes nicht mehr als fünf Jahre betragen hat und deshalb ein Spekulationsgewinn im Sinne des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1972 vorliegt oder ob der genannte Zeitraum fünf Jahre überstiegen hat und daher ein Spekulationsgeschäft nicht gegeben erscheint. Unbestritten ist, daß die Beschwerdeführer die betreffende Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 16. Februar 1977 erworben haben. Außer Streit steht auch, daß, wenn der Verkauf der Liegenschaft tatsächlich erst mit Kaufvertrag vom 7./15. April 1982 erfolgte, von einem Spekulationsgeschäft der Beschwerdeführer im vorliegenden Zusammenhang nicht gesprochen werden kann.

Im Hinblick auf den gegebenen Sachverhalt und den Umstand, daß die Rechtsmittel der Beschwerdeführer, die angefochtenen Bescheide und die dagegen erhobenen Beschwerden an den Verwaltungsgerichtshof in ihren Argumentationen und darüber hinaus zum Teil wörtlich übereinstimmen, erübrigen sich gesonderte Ausführungen des Gerichtshofes zu den beiden vorliegenden Beschwerden. Es ist vielmehr nur die Frage zu prüfen, ob die belangte Behörde in den Streitfällen zu Recht davon ausgegangen ist, daß der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung des in Rede stehenden Grundstückes durch die Beschwerdeführer weniger als fünf Jahre betragen hat oder nicht.

Nach übereinstimmender Auffassung von Lehre und Rechtsprechung (vgl. z.B. hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1965, Zl. 2372/64, Slg. N.F. Nr. 3382/F, sowie Hofstätter-Reichel, Kommentar zu § 30 EStG 1972 Tz 9, Schubert-Pokorny-Schuch-Quantschnigg, Einkommensteuerhandbuch, Seite 670 f) sind unter Anschaffung und Veräußerung im hier maßgeblichen Sinn die schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte zu verstehen, auf Grund derer die Leistung und Gegenleistung erfließen. Der Zeitpunkt des förmlichen Abschlusses des Kaufvertrages ist aber dann nicht maßgebend, wenn schon vorher ein Tatbestand verwirklicht wurde, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäftes für beide Vertragsteile vorwegnimmt. Nach übereinstimmender Auffassung von Lehre und Rechtsprechung vergleiche ,

z.B. hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 1965, Zl. 2372/64, Slg. N.F. Nr. 3382/F, sowie Hofstätter-Reichel, Kommentar zu Paragraph 30, EStG 1972 Tz 9, Schubert-Pokorny-Schuch-Quantschnigg, Einkommensteuerhandbuch, Seite 670 f) sind unter Anschaffung und Veräußerung im hier maßgeblichen Sinn die schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte zu verstehen, auf Grund derer die Leistung und Gegenleistung erfließen. Der Zeitpunkt des förmlichen Abschlusses des Kaufvertrages ist aber dann nicht maßgebend, wenn schon vorher ein Tatbestand verwirklicht wurde, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäftes für beide Vertragsparteien vorwegnimmt.

Die belangte Behörde vertritt die Auffassung, daß im Beschwerdefall bereits am 10. Dezember 1980, demnach unstrittig innerhalb der sogenannten "Spekulationsfrist" ein derartiger Tatbestand geschaffen worden sei und behauptet - ungeachtet des Umstandes, daß sie konkret nicht in Streit stellt, daß die Beschwerdeführer im Hinblick auf die "noch offene Spekulationsfrist" damals nicht verkaufen wollten - schon zu dem genannten Zeitpunkt sei - wohl lediglich mündlich - eine Einigung über Preis und Ware zwischen den Beschwerdeführern und der I GesmbH zustande gekommen. Dieser Ansicht vermag sich der Gerichtshof im Hinblick auf den bisher von der Finanzverwaltung ermittelten Sachverhalt nicht anzuschließen; denn alle von der belangten Behörde für ihre Meinung vorgebrachten Argumente - mögen sie auch im einzelnen mehr oder weniger plausibel erscheinen - verlassen im gesamten gesehen den Rahmen des rein Spekultativen nicht. Mangelt es doch - worauf von den Beschwerdeführern zu Recht sinngemäß hingewiesen wird - konkret an jeglichem Beweis dafür, daß bereits am 10. Dezember 1980 eine beide Vertragsparteien unwiderruflich bindende, den späteren Kaufvertrag vom April 1982 wirtschaftlich vorwegnehmende Vereinbarung über die Veräußerung des in Rede stehenden Grundstückes der Beschwerdeführer an die I GesmbH abgeschlossen wurde (vgl. hg. Erkenntnisse vom 30. Oktober 1964, Zl. 1718/63, und vom 7. April 1981, Zl. 14/3294/80). Das Bestehen einer solchen Vereinbarung zu dem genannten Zeitpunkt kann schlüssig weder aus der angeblich damals grundsätzlich erklärten Bereitschaft der Beschwerdeführer ihre Liegenschaften nach Ablauf der "Spekulationsfrist" allenfalls verkaufen zu wollen und einem Kaufpreisanbot der präsuntiven Käuferin noch durch die Unterschrift der Beschwerdeführer auf das Schreiben der I GesmbH vom 10. Dezember 1980, in welchem lediglich die Übermittlung eines Mietvertragsentwurfes angekündigt wird, abgeleitet werden. Dies gilt umsomehr, als es zum Abschluß dieses Mietvertrages, wie auch eines wenig später im Entwurf übermittelten Kaufvertrages nie gekommen ist. Die belangte Behörde vertritt die Auffassung, daß im Beschwerdefall bereits am 10. Dezember 1980, demnach unstrittig innerhalb der sogenannten "Spekulationsfrist" ein derartiger Tatbestand geschaffen worden sei und behauptet - ungeachtet des Umstandes, daß sie konkret nicht in Streit stellt, daß die Beschwerdeführer im Hinblick auf die "noch offene Spekulationsfrist" damals nicht verkaufen wollten - schon zu dem genannten Zeitpunkt sei - wohl lediglich mündlich - eine Einigung über Preis und Ware zwischen den Beschwerdeführern und der I GesmbH zustande gekommen. Dieser Ansicht vermag sich der Gerichtshof im Hinblick auf den bisher von der Finanzverwaltung ermittelten Sachverhalt nicht anzuschließen; denn alle von der belangten Behörde für ihre Meinung vorgebrachten Argumente - mögen sie auch im einzelnen mehr oder weniger plausibel erscheinen - verlassen im gesamten gesehen den Rahmen des rein Spekultativen nicht. Mangelt es doch - worauf von den Beschwerdeführern zu Recht sinngemäß hingewiesen wird - konkret an jeglichem Beweis dafür, daß bereits am 10. Dezember 1980 eine beide Vertragsparteien unwiderruflich bindende, den späteren Kaufvertrag vom April 1982 wirtschaftlich vorwegnehmende Vereinbarung über die Veräußerung des in Rede stehenden Grundstückes der Beschwerdeführer an die I GesmbH abgeschlossen wurde (vergleiche, hg. Erkenntnisse vom 30. Oktober 1964, Zl. 1718/63, und vom 7. April 1981, Zl. 14/3294/80). Das Bestehen einer solchen Vereinbarung zu dem genannten Zeitpunkt kann schlüssig weder aus der angeblich damals grundsätzlich erklärten Bereitschaft der Beschwerdeführer ihre Liegenschaften nach Ablauf der "Spekulationsfrist" allenfalls verkaufen zu wollen und einem Kaufpreisanbot der präsuntiven Käuferin noch durch die Unterschrift der Beschwerdeführer auf das Schreiben der I GesmbH vom 10. Dezember 1980, in welchem lediglich die Übermittlung eines Mietvertragsentwurfes angekündigt wird, abgeleitet werden. Dies gilt umsomehr, als es zum Abschluß dieses Mietvertrages, wie auch eines wenig später im Entwurf übermittelten Kaufvertrages nie gekommen ist.

Aber auch aus dem Umstand, daß bereits im Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 13. November 1981 - ebenso wie im Teilungsplan - die I GesmbH als außerbücherliche Eigentümerin auch des Grundstückes der Beschwerdeführer genannt wird, kann auf Grund der bisherigen Sachverhaltsermittlungen für den Standpunkt der belangten Behörde nichts gewonnen werden, da sich der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt in seinem Schreiben vom 7. Februar 1985 außer Stande erklärte dazulegen, wieso die Liegenschaft der Beschwerdeführer in dem genannten Bescheid "als im außerbücherlichen Eigentum der I GesmbH stehend bezeichnet" wurde.

Ebensowenig vermag sich die belangte Behörde bei dem sonst gegebenen Sachverhalt auf den Umstand zu stützen, daß die I GesmbH bereits 1981 den weiter oben erwähnten Architektenauftrag erteilt hat.

Da die belangte Behörde demnach zu Unrecht zu dem Schluß gelangt ist, daß der Kaufvertragsabschluß zwischen den Beschwerdeführern als Verkäufern und der I GesmbH als Käuferin rechtsgültig bereits am 10. Dezember 1980 erfolgte und der formelle Kaufvertrag vom 7./15. April 1982 "nur ein Teil der mündlich vereinbarten Zusätze" zu diesem Vertrag darstelle, erweisen sich beide angefochtenen Bescheide mit Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes belastet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben waren. Von der Durchführung der in beiden vorliegenden Beschwerden beantragten Verhandlungen wurde gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen, da die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten der Verwaltungsverfahren erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache insbesondere der getroffenen Sachverhaltsfeststellungen nicht erwarten läßt. Da die belangte Behörde demnach zu Unrecht zu dem Schluß gelangt ist, daß der Kaufvertragsabschluß zwischen den Beschwerdeführern als Verkäufern und der I GesmbH als Käuferin rechtsgültig bereits am 10. Dezember 1980 erfolgte und der formelle Kaufvertrag vom 7./15. April 1982 "nur ein Teil der mündlich vereinbarten Zusätze" zu diesem Vertrag darstelle, erweisen sich beide angefochtenen Bescheide mit Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes belastet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben waren. Von der Durchführung der in beiden vorliegenden Beschwerden beantragten Verhandlungen wurde gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen, da die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten der Verwaltungsverfahren erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache insbesondere der getroffenen Sachverhaltsfeststellungen nicht erwarten läßt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 243/1985. Das Mehrbegehren war in beiden Beschwerdefällen abzuweisen, da für die Beschwerdeschriftsätze pro Ausfertigung nur eine feste Gebühr von S 120,-- zu entrichten ist. Wien, am 8. Februar 1989 Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985,. Das Mehrbegehren war in beiden Beschwerdefällen abzuweisen, da für die Beschwerdeschriftsätze pro Ausfertigung nur eine feste Gebühr von S 120,-- zu entrichten ist. Wien, am 8. Februar 1989

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1989:1988130049.X00

Im RIS seit

08.02.1989

Zuletzt aktualisiert am

20.03.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at