

TE Vwgh Erkenntnis 1988/5/19 87/16/0167

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.05.1988

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

- ABGB §1053;
ABGB §885;
ABGB §914;
ABGB §936;
BAO §21 Abs1;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987;
1. ABGB § 1053 heute
 2. ABGB § 1053 gültig ab 01.01.1812
-
1. ABGB § 885 heute
 2. ABGB § 885 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
-
1. ABGB § 914 heute
 2. ABGB § 914 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
-
1. ABGB § 936 heute
 2. ABGB § 936 gültig ab 01.01.1812
-
1. BAO § 21 heute
 2. BAO § 21 gültig ab 01.01.1962
-
1. GrEStG 1987 § 1 heute
 2. GrEStG 1987 § 1 gültig ab 01.07.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
 3. GrEStG 1987 § 1 gültig von 15.08.2018 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
 4. GrEStG 1987 § 1 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
 5. GrEStG 1987 § 1 gültig von 17.07.1987 bis 31.12.2015

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr,

Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein des Schriftführers Rat Dr. Novak, über die Beschwerde der AH in L, vertreten durch Dr. Gottfried Peloschek, Rechtsanwalt in Wien I, Wipplingerstraße 10, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 17. November 1987, Zl. GA 11-2045/1/87, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein des Schriftführers Rat Dr. Novak, über die Beschwerde der AH in L, vertreten durch Dr. Gottfried Peloschek, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Wipplingerstraße 10, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 17. November 1987, Zl. GA 11-2045/1/87, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 9.690,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Nach Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens hatten die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte PH als Wohnungseigentumsbewerber ("WEB") einerseits und die "H" Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (in der Folge kurz "WBV" genannt) andererseits am 18. Oktober bzw. 5. November 1979 eine als "Anwartschaftsvertrag" überschriebene Vereinbarung betreffend den Erwerb der geplanten Eigentumswohnung in W, B-straße 133, mit einer Nutzfläche von ca. 121,25 m², abgeschlossen. Die wesentlichen Bestimmungen dieses Anwartschaftsvertrages lauten:

"5. Der Kaufpreis für die vorgenannte Eigentumswohnung setzt sich zusammen:

a) aus dem unveränderlichen und nicht abrechenbaren Fixbetrag für die Grundanteile für Wohnnutzfläche, per m²/S 650,--

S 78.000,--

b) aus dem veränderlichen Anteil an den Baukosteneigenmitteln für die Wohnnutzfläche, berechnet auf Lohn- und Preisbasis vom 1.11.1977 höchstens jedoch S 2.270,--/m²

c) aus dem unveränderlichen und nicht abrechenbaren Pauschalbetrag für die Baukosteneigenmittel für Terrasse, Balkon, Hobbyraum, Gartenfläche und geschlossene Garagenbox per

S 275.240,--

S -----

zusammen somit

S 353.240,--

in Worten: Schilling

dreihundertdreifünzigtausendzweihundertvierzig. ...

II. Anwartschaftsrecht: römisch zwei. Anwartschaftsrecht:

1) Die "WBV" räumt dem "WEB" das Anwartschaftsrecht ein, nach Erfüllung sämtlicher in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen und Verpflichtungen von der "WBV" jene Anteile der vertragsgegenständlichen Liegenschaft mit der

Eigentumswohnung käuflich zu erwerben, die zur Begründung des Wohnungseigentumsrechtes an der vertragsgegenständlichen Wohnung erforderlich sind.

2) Mit dem Erwerb der vorgenannten Grundanteile ist der Erwerb der vorgenannten Eigentumswohnung untrennbar verbunden. Der "WEB" verpflichtet sich daher sowohl gegenüber der "WBV" als auch gegenüber den übrigen "WEB" der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage mit diesen wechselseitig Wohnungseigentum an den Wohnungen dieser Anlage gemäß dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, BGBl. Nr. 417, in der Folge kurz "WEG 75" genannt, zu begründen. 2) Mit dem Erwerb der vorgenannten Grundanteile ist der Erwerb der vorgenannten Eigentumswohnung untrennbar verbunden. Der "WEB" verpflichtet sich daher sowohl gegenüber der "WBV" als auch gegenüber den übrigen "WEB" der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage mit diesen wechselseitig Wohnungseigentum an den Wohnungen dieser Anlage gemäß dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1975 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, Bundesgesetzblatt , Nr. 417, in der Folge kurz "WEG 75" genannt, zu begründen.

III. Zahlungstermine: römisch drei. Zahlungstermine:

1) Der "WEB" verpflichtet sich den im Punkt 5. der Einleitung genannten Kaufpreis für den Grundanteil sowie zusätzlich einen einmaligen und nicht rückzahlbaren Kostenbeitrag von S ----- binnen 14 Tagen ab seiner Unterfertigung dieses Vertrages sowie den gleichfalls unter Punkt 5. genannten Anteil an den Baukosteneigenmittel spätestens bis Baubeginn bzw. sofort nach Aufforderung durch die "WBV" je auf das von ihr bekanntgegebene Konto abzugsfrei zu überweisen.

2) Der "WEB" nimmt zur Kenntnis, daß dieser Vertrag erst dann beiderseits verbindlich und von der "WBV" gegengezeichnet wird, wenn der Kaufpreis für den Grundanteil und der Kostenbeitrag vollständig eingezahlt wird.

3) Die Baukosten sind auf Grund der im Punkt 5.b) der Einleitung benannten Lohn- und Preisbasis errechnet. Im Falle der Erhöhung der Baukosten, sei es durch Erhöhung der Löhne und Materialpreise, sei es durch unvorhergesehene technische Umstände oder notwendig gewordener Änderungen der Bauausführung, verpflichtet sich der "WEB" die auf seine Anteile entfallende Erhöhung der Baukosteneigenmittel, höchstens jedoch die Differenz auf den im Punkt 5.b) der Präambel genannten Höchstbetrag nach Aufforderung durch die "WBV" fristgerecht zu bezahlen.

4) Bei dem im Punkt 5.a) der Einleitung genannten Kaufpreis für den Grundanteil handelt es sich, falls nicht eine wesentliche Änderung im Sinne des Punkt V.(3) eintritt, um einen Fixbetrag der in der genannten Höhe auch in dem späteren Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen wird. 4) Bei dem im Punkt 5.a) der Einleitung genannten Kaufpreis für den Grundanteil handelt es sich, falls nicht eine wesentliche Änderung im Sinne des Punkt römisch fünf.(3) eintritt, um einen Fixbetrag der in der genannten Höhe auch in dem späteren Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen wird.

V. Ausführung und Baukosten: römisch fünf. Ausführung und Baukosten:

.....

4) Der "WEB" verpflichtet sich bereits in diesem Vertrag sowie im späteren Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sämtliche von der "WBV" für die Liegenschaft und das Wohnhaus begründeten Rechtsverhältnisse, insbesondere Darlehensverträge sowie Bau- und sonstige Werkverträge, Versicherungsverträge, Dienstverträge sowie Service- und Betreuungsverträge anzuerkennen, in alle deren Bestimmungen sowie Rechte und Pflichten einzutreten und die "WBV" hinsichtlich der sich aller daraus ergebenden Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten. ...

VI. Rücktritt vom Vertrag: römisch sechs. Rücktritt vom Vertrag:

1) Sämtliche Vertragsteile können von diesem Vertrag zurücktreten, falls die Errichtung der geplanten Wohnhausanlage aus technischen oder rechtlichen Gründen unmöglich oder unzweckmäßig wird oder die Finanzierung der Baukosten aus Mitteln der Wohnbauförderung 1968 nicht möglich ist oder sich die Förderungsbedingungen derart verschlechtern sollten, daß die Durchführung finanziell unzweckmäßig wird.

2) Der "WEB" kann vom Vertrag zurücktreten, falls im Zuge der Baudurchführung das Flächenausmaß der für ihn bestimmten Eigentumswohnung um mehr als fünf Prozent auf oder ab gegenüber dem angegebenen Rohbaumaß verändert werden muß.

3) Die "WBV" kann nach Setzung einer Nachfrist von vier Wochen mittels eingeschriebenen Schreibens an die zuletzt genannte Anschrift des "WEB" von diesem Vertrag zurücktreten, falls

a) der "WEB" den vereinbarten Kaufpreis für den Grundanteil oder die Eigenmittel oder spätere Zahlungen, welche sich auf Grund von Kostenerhöhungen oder notwendigen Änderungen der Bauausführung oder auf Grund von Nachzahlungen ergeben, nach Vorschreibung durch die "WBV" nicht fristgerecht leistet oder überhaupt seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder später schriftlicher Vereinbarungen nicht erfüllt;

b) nach Aufforderung durch die "WBV" die schlüsselfertige Wohnung nicht fristgerecht übernimmt oder mit der Unterfertigung "noch" Verträgen, Erklärungen oder Eingaben, insbesondere des späteren Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages sowie Erklärungen gegenüber der Wohnbauförderungsbehörde oder mit der Beibringung von Urkunden, welche zur Durchführung des Bauvorhabens, dessen Finanzierung und Durchführung der Grundbucheintragungen notwendig sind, länger als dreissig Tage, wenn auch ohne sein Verschulden, in Verzug gerät;

c) die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung nicht erfüllt oder gegenüber der "WBV" oder Behörden unrichtige Erklärungen abgibt, welche die Wohnbauförderung des Bauvorhabens gefährden oder sonstige vertragswidrige Handlungen setzt, welche das Interesse der "WBV" oder die anderen "WEB" schädigen oder gegen die Förderungsbestimmungen bzw. überhaupt gegen die Gesetze verstoßen.

4) Im Falle einer Auflösung dieses Vertrages durch einseitigen Rücktritt der "WBV" nach Punkt 3) dieses Vertrages, also aus einem Grund, welcher vom "WEB" verursacht wurde, ist die "WBV" erst dann zur Rückzahlung des Kaufpreises für den Grundanteil sowie der treuhändig erlegten Eigenmittel verpflichtet, wenn ein geeigneter Nachfolger an Stelle des ausgeschiedenen "WEB" den frei gewordenen Grundanteil erworben hat, in alle Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen "WEB", insbesondere aus diesem Vertrag eingetreten ist und alle bereits fälligen Zahlungen geleistet hat. Geeignet ist ein solcher Nachfolger nur dann, wenn auch Gewähr besteht, daß er die allenfalls noch offenen Verbindlichkeiten fristgerecht wird erfüllen können. Falls ein solcher Nachfolger nicht die Erfordernisse der Wohnbauförderung erfüllt, müßte die sofortige Rückzahlung der geförderten Darlehensmittel bzw. die Aufbringung jener Baukosten, welche den anteiligen Wohnbauförderungsdarlehen entsprechen, erfolgen. Der ausgeschiedene "WEB" haftet sowohl der "WBV" als auch den übrigen "WEB" für jeden durch sein vertragswidriges Verhalten, welches zum Rücktritt geführt hat, entstandenen Schaden.

5) Eine Verzinsung oder Wertsicherung der geleisteten Zahlungen sowohl für den Grundanteil als auch für die treuhändig erlegten Eigenmittel findet in keinem Fall statt. Die Auszahlung erfolgt überdies nur Zug um Zug gegen Übergabe aller Urkunden sowie ordnungsgemäßer Räumung einer allenfalls bereits übergebenen Wohnung.

6) Der Rücktritt ist vom rücktretenden Vertragsteil dem anderen Vertragspartner mittels eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekanntgegebene Adresse zu erklären. Mit dem Einlangen dieser eingeschriebenen Rücktrittserklärung gilt das Vertragsverhältnis als aufgelöst und rückgängig gemacht. Im Falle einer solchen Auflösung erlischt auch ein allenfalls durch Übergabe der schlüsselfertigen Wohnung bereits zustande gekommenes Nutzungsverhältnis. Im Falle des Rücktrittes gemäß Punkt 1) und 2) dieses Vertragspunktes hat die "WBV" den vom "WEB" bezahlten Grundanteil sowie die treuhändig erlegten Baukosteneigenmittel innerhalb eines Monats vom Zeitpunkt der Auflösung rückzuzahlen.

7) Im Falle der Auflösung des Vertrages hat der "WEB" weder gegenüber der "WBV" noch gegenüber einem Wohnungsnachfolger Anspruch auf Ersatz seiner allenfalls bereits geleisteten zusätzlichen Aufwendungen für die Wohnung oder in der Wohnung. Die "WBV" wird sich jedoch um eine einvernehmliche Regelung einer Ablöse von objektiv werterhöhender Investition bemühen.

VII. Rechtswirksamkeit: römisch sieben. Rechtswirksamkeit:

1) Wie bereits im Punkt II. festgestellt, erwirbt der "WEB" durch diesen Vertrag lediglich ein Anwartschaftsrecht auf die Errichtung eines Kaufvertrages samt entsprechendem Mindestgrundanteil und nicht einen unmittelbaren Anspruch auf die Übertragung des Eigentumsrechtes. Der Anspruch auf Übergabe der Wohnung zur Nutzung sowie auf Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages und damit Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch wird daher erst rechtswirksam, sobald der "WEB" sämtliche in Punkt 5. der Einleitung genannten Grund- und Baukosten sowie alle sonstigen Kosten geleistet und auch alle für die Genehmigung der Eigentumsübertragung durch die Wohnbauförderungsbehörde verlangten Erklärungen und Urkunden abgegeben bzw. vorgelegt hat. 1) Wie bereits

im Punkt römisch zwei. festgestellt, erwirbt der "WEB" durch diesen Vertrag lediglich ein Anwartschaftsrecht auf die Errichtung eines Kaufvertrages samt entsprechendem Mindestgrundanteil und nicht einen unmittelbaren Anspruch auf die Übertragung des Eigentumsrechtes. Der Anspruch auf Übergabe der Wohnung zur Nutzung sowie auf Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages und damit Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch wird daher erst rechtswirksam, sobald der "WEB" sämtliche in Punkt 5. der Einleitung genannten Grund- und Baukosten sowie alle sonstigen Kosten geleistet und auch alle für die Genehmigung der Eigentumsübertragung durch die Wohnbauförderungsbehörde verlangten Erklärungen und Urkunden abgegeben bzw. vorgelegt hat.

2) Der "WEB" nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß, solange diese Bedingungen nicht erfüllt sind, die "WBV" nicht säumig im Sinne des § 25, Abs. 1 WEG 75 werden kann. 2) Der "WEB" nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß, solange diese Bedingungen nicht erfüllt sind, die "WBV" nicht säumig im Sinne des Paragraph 25,, Absatz eins, WEG 75 werden kann.

3) Der "WEB" nimmt weiters zur Kenntnis, daß die Errichtung des Kaufvertrages sowie die Einverleibung seines Eigentumsrechtes auf dem Mindestgrundanteil erst nach rechtskräftiger Feststellung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte durch die Schlichtungsstelle der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien erfolgen kann.

X. Übergabe und Übernahme: römisch zehn. Übergabe und Übernahme:

Sobald die Wohnhausanlage bzw. einzelne Stiegen derselben schlüsselfertig hergestellt sind, wird die "WBV" die "WEB" zur tatsächlichen Übernahme einladen und die "WEB" verpflichtet sich die Wohnungen längstens innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zu übernehmen. Die "WBV" wird eine Wohnung jedoch nur dann an den "WEB" übergeben, wenn dieser alle bis zu diesem Zeitpunkt vorgeschriebenen und fälligen Zahlungen vollständig geleistet hat. Diese Übergabe der Wohnungen bis zur Begründung von Wohnungseigentum erfolgt gleichfalls noch aus dem Titel des Anwartschaftsrechtes aus diesem Vertrag und begründet weder ein Eigentumsrecht an der Wohnung noch ein Mietverhältnis, sondern lediglich ein vorläufiges Benützungsrecht. Die "WEB" haben ab Übernahme der Wohnung das in diesem Vertrag gesondert beschriebene "vorläufige Benützungsentgelt" zu bezahlen.

XV. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag: römisch fünfzehn. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag:

Die "WEB" verpflichten sich nach rechtskräftiger Feststellung der Nutzwerte sowie Fertigstellung der Baukostenschlußabrechnung sämtlicher Objekte der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage mit der "WBV" bzw. untereinander den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen. Dieser Vertrag wird neben den Bestimmungen dieses Anwartschaftsvertrages, soweit diese nicht gegenstandslos geworden sind, die folgenden wesentlichen Bestimmungen enthalten:

1) Der Kaufpreis besteht aus den gemäß diesem Vertrag von den "WEB" aufzubringenden Eigenmitteln sowie der Summe der aufgenommenen Baudarlehen und dem Kaufpreis für die Grundanteile. Die Aufteilung der Baukosteneigenmittel sowie der Baudarlehen erfolgt, wie bereits im Punkt v. (9) festgestellt, nach dem erwähnten Nutzungsverhältnis. ...

XVI. Allgemeine Bestimmungen: römisch sechzehn. Allgemeine Bestimmungen:

1) Die in diesem Vertragspunkt festgelegten allgemeinen Bestimmungen gelten vollinhaltlich auch für den abzuschließenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag. ...

10) Die "WEB" beantragen bereits in diesem Anwartschaftsvertrag die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 3b) des Grunderwerbsteuergesetzes. Die "WEB" nehmen zur Kenntnis, daß die "WBV" sowohl diesen Vertrag als auch eine allfällige Auflösung desselben oder Rücktrittes von diesem, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien melden wird. 10) Die "WEB" beantragen bereits in diesem Anwartschaftsvertrag die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 4, Absatz 3 b,) des Grunderwerbsteuergesetzes. Die "WEB" nehmen zur Kenntnis, daß die "WBV" sowohl diesen Vertrag als auch eine allfällige Auflösung desselben oder Rücktrittes von diesem, dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien melden wird.

...."

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien setzte zunächst keine Grunderwerbsteuer fest.

In der Folge gaben die Vertragsparteien mit Schreiben vom 1. Oktober 1982 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien bekannt, daß dieser Anwartschaftsvertrag über Ersuchen der Wohnungseigentumswerber

einvernehmlich vollinhaltlich aufgehoben und rückgängig gemacht worden sei. Sie stellten unter einem den Antrag auf Nichtfestsetzung einer allfälligen Grunderwerbsteuer gemäß § 20 GrEStG 1955, weil die Wohnungseigentumswerber mit diesem Aufhebungsvertrag den begünstigten Zweck aufgegeben hätten. In der Folge gaben die Vertragsparteien mit Schreiben vom 1. Oktober 1982 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien bekannt, daß dieser Anwartschaftsvertrag über Ersuchen der Wohnungseigentumswerber einvernehmlich vollinhaltlich aufgehoben und rückgängig gemacht worden sei. Sie stellten unter einem den Antrag auf Nichtfestsetzung einer allfälligen Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 20, GrEStG 1955, weil die Wohnungseigentumswerber mit diesem Aufhebungsvertrag den begünstigten Zweck aufgegeben hätten.

Diesem Antrag wurde mit dem an die "H" gerichteten und unangefochten gebliebenen Bescheid des genannten Finanzamtes vom 14. Feber 1983 gemäß "§ 20 Abs. 1" GrEStG 1955 stattgegeben. Diesem Antrag wurde mit dem an die "H" gerichteten und unangefochten gebliebenen Bescheid des genannten Finanzamtes vom 14. Feber 1983 gemäß "§ 20 Absatz eins, GrEStG 1955 stattgegeben.

Ungeachtet dieses in Rechtskraft erwachsenen Bescheides setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 21. Oktober 1986, nachdem es von einer von der Beschwerdeführerin und ihrem Ehegatten unterfertigten schriftlichen Erklärung vom 15. September 1982 Kenntnis erlangt hatte, derzufolge die streitverfangene Eigentumswohnung mit Stichtag vom 1. Oktober 1982 an EE "verkauft" worden sei, für den Anwartschaftsvertrag vom 18. Oktober/5. November 1979 gegenüber der Beschwerdeführerin ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 407.381,-- S, 8 % Grunderwerbsteuer in Höhe von 32.590,-- S fest.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung, in der sie im wesentlichen vorbrachte, es handle sich im Beschwerdefall nur um einen Anwartschaftsvertrag; ein Erwerbsvorgang im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes liege nicht vor, weil nur ein Anwartschaftsrecht auf die Errichtung eines Kaufvertrages über die streitverfangene Eigentumswohnung samt Mindestgrundanteil und nicht ein unmittelbarer Anspruch auf Übertragung des Eigentumsrechtes erworben worden sei. Aus den Punkten II., VI. und VII. gehe eindeutig hervor, daß das Anwartschaftsrecht nur einen höchstpersönlichen Anspruch auf spätere Errichtung eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages darstelle, welcher ausschließlich vom Anwartschaftsberechtigten und auch von diesem erst nach Erfüllung sämtlicher im Anwartschaftsvertrag vereinbarten Bedingungen und Verpflichtungen geltend gemacht werden könne. Aus dem Umstand, daß es in begründeten Rücktrittsfällen dem Wohnungseigentumsbewerber überlassen worden sei, einen geeigneten Nachfolger namhaft zu machen, könne eine direkte Weitergabe nicht abgeleitet werden. Mit der Unterfertigung der Aufhebungs- und Rücktrittsvereinbarung durch die Beschwerdeführerin und deren Ehegatten am 18. September 1982 habe die "H" jedoch wiederum, ausgenommen die Beschränkung durch das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien, die volle Verfügungsmacht über den im Anwartschaftsvertrag genannten Liegenschaftsanteil erworben. Erst am 1. Oktober 1982 habe die "H", nachdem EE Grundanteil und Eigenmittel eingezahlt und seine Förderungswürdigkeit nachgewiesen habe, dessen Anbot auf Erwerbung der Anwartschaft für die gegenständlichen Grundanteile mit Wohnungseigentum durch Unterfertigung des neuen Anwartschaftsvertrages angenommen. Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer sei zu Unrecht erfolgt, weil ein von der Finanzbehörde angenommener "direkter" Weiterverkauf nicht stattgefunden habe und überdies eine Zurücknahme des Bescheides vom 14. Februar 1983 gemäß § 294 BAO im vorliegenden Falle nicht möglich sei. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung, in der sie im wesentlichen vorbrachte, es handle sich im Beschwerdefall nur um einen Anwartschaftsvertrag; ein Erwerbsvorgang im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes liege nicht vor, weil nur ein Anwartschaftsrecht auf die Errichtung eines Kaufvertrages über die streitverfangene Eigentumswohnung samt Mindestgrundanteil und nicht ein unmittelbarer Anspruch auf Übertragung des Eigentumsrechtes erworben worden sei. Aus den Punkten römisch zwei., römisch sechs. und römisch sieben. gehe eindeutig hervor, daß das Anwartschaftsrecht nur einen höchstpersönlichen Anspruch auf spätere Errichtung eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages darstelle, welcher ausschließlich vom Anwartschaftsberechtigten und auch von diesem erst nach Erfüllung sämtlicher im Anwartschaftsvertrag vereinbarten Bedingungen und Verpflichtungen geltend gemacht werden könne. Aus dem Umstand, daß es in begründeten Rücktrittsfällen dem Wohnungseigentumsbewerber überlassen worden sei, einen geeigneten Nachfolger namhaft zu machen, könne eine direkte Weitergabe nicht abgeleitet werden. Mit der Unterfertigung der Aufhebungs- und Rücktrittsvereinbarung durch die Beschwerdeführerin und deren Ehegatten am 18. September 1982 habe die "H" jedoch wiederum, ausgenommen die Beschränkung durch das Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien, die volle Verfügungsmacht über den im

Anwartschaftsvertrag genannten Liegenschaftsanteil erworben. Erst am 1. Oktober 1982 habe die "H", nachdem EE Grundanteil und Eigenmittel eingezahlt und seine Förderungswürdigkeit nachgewiesen habe, dessen Anbot auf Erwerbung der Anwartschaft für die gegenständlichen Grundanteile mit Wohnungseigentum durch Unterfertigung des neuen Anwartschaftsvertrages angenommen. Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer sei zu Unrecht erfolgt, weil ein von der Finanzbehörde angenommener "direkter" Weiterverkauf nicht stattgefunden habe und überdies eine Zurücknahme des Bescheides vom 14. Februar 1983 gemäß Paragraph 294, BAO im vorliegenden Falle nicht möglich sei.

Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 17. November 1987 gab die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland - nachdem zuvor vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 9. Oktober 1987 das Verfahren von Amts wegen wieder aufgenommen, der rechtskräftige Bescheid vom 14. Februar 1983 aufgehoben und dem Antrag vom 1. Oktober 1982 um Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 20 Abs. 1 GrEStG 1955 nicht stattgegeben worden war - keine Folge. Zur Begründung führte die Finanzlandesdirektion nach Darstellung des Sachverhaltes und Verwaltungsgeschehens aus, gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 unterliege der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründe. Ein Anspruch auf Übereignung bestehe dann, wenn der Erwerber diesen Anspruch ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klagewege, also unmittelbar durchzusetzen vermöge. Prüfe man nun den am 18. Oktober bzw. 5. November 1979 abgeschlossenen Vertrag unter diesem Gesichtspunkt, so ergebe sich daraus die Willensübereinstimmung zwischen den Vertragspartnern, daß ein bestimmter bzw. durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbarer Anteil einer durch Angabe der Adresse bezeichneten Liegenschaft und einem betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis von der "H" Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in das Eigentum der Beschwerdeführerin übertragen werden sollte. Damit seien aber die Hauptpunkte eines Kaufvertrages, nämlich Kaufobjekt und Kaufpreis im Sinne des § 885 ABGB, fixiert. Dafür, daß es sich im Beschwerdefall bereits um einen Kaufvertrag und nicht, wie die Beschwerdeführerin vermeine, bloß um einen Vorvertrag handle, spreche neben der Einigung der Vertragspartner über Kaufpreis und Kaufgegenstand auch der Umstand, daß die gemäß § 936 ABGB erforderliche Fristsetzung zum Abschluß des Kaufvertrages und somit die Festlegung des Zeitpunktes fehle, ab dem die einjährige Frist zu laufen beginne, innerhalb welcher auf Abschluß des Kaufvertrages gedrungen werden könnte. Daß dieser Anwartschaftsvertrag zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin aus verschiedenen Gründen nicht ausreichend gewesen sei, sei rechtlich nicht von entscheidender Bedeutung, denn die Verbücherung notwendiger formeller Erfordernisse sei nur Voraussetzung für die Übertragung des Eigentumsrechtes, dagegen nicht für die Gültigkeit der obligatorischen Verpflichtung aus dem Vertrag. Die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer knüpfe aber nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 an das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst an das Erfüllungsgeschäft an. Auch der Verwaltungsgerichtshof habe sich in seinem Erkenntnis vom 12. April 1984, Zl. 83/16/0083, dahin ausgesprochen, daß beim Abverkauf von Anteilen einer Liegenschaft, auf der vom Verkäufer erst ein Wohnhaus mit Eigentumswohnungen errichtet werden soll, es naheliegend sei, daß die einzelnen Erwerber jeweils bereits vor Abschluß eines formellen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages einen Anspruch auf Übereignung begründeten Vertrag schließen, weil gemäß § 2 Abs. 2 erster Halbsatz WEG 1975 das Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung allen Miteigentümern neu eingeräumt werden könne. Mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid vom 17. November 1987 gab die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland - nachdem zuvor vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 9. Oktober 1987 das Verfahren von Amts wegen wieder aufgenommen, der rechtskräftige Bescheid vom 14. Februar 1983 aufgehoben und dem Antrag vom 1. Oktober 1982 um Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 20, Absatz eins, GrEStG 1955 nicht stattgegeben worden war - keine Folge. Zur Begründung führte die Finanzlandesdirektion nach Darstellung des Sachverhaltes und Verwaltungsgeschehens aus, gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG 1955 unterliege der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründe. Ein Anspruch auf Übereignung bestehe dann, wenn der Erwerber diesen Anspruch ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klagewege, also unmittelbar durchzusetzen vermöge. Prüfe man nun den am 18. Oktober bzw. 5. November 1979 abgeschlossenen Vertrag unter diesem Gesichtspunkt, so ergebe sich daraus die Willensübereinstimmung zwischen den Vertragspartnern, daß ein bestimmter bzw. durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbarer Anteil einer durch Angabe der Adresse bezeichneten Liegenschaft und einem betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis von der "H"

Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft in das Eigentum der Beschwerdeführerin übertragen werden sollte. Damit seien aber die Hauptpunkte eines Kaufvertrages, nämlich Kaufobjekt und Kaufpreis im Sinne des Paragraph 885, ABGB, fixiert. Dafür, daß es sich im Beschwerdefall bereits um einen Kaufvertrag und nicht, wie die Beschwerdeführerin vermeine, bloß um einen Vorvertrag handle, spreche neben der Einigung der Vertragspartner über Kaufpreis und Kaufgegenstand auch der Umstand, daß die gemäß Paragraph 936, ABGB erforderliche Fristsetzung zum Abschluß des Kaufvertrages und somit die Festlegung des Zeitpunktes fehle, ab dem die einjährige Frist zu laufen beginne, innerhalb welcher auf Abschluß des Kaufvertrages gedungen werden könnte. Daß dieser Anwartschaftsvertrag zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin aus verschiedenen Gründen nicht ausreichend gewesen sei, sei rechtlich nicht von entscheidender Bedeutung, denn die Verbücherung notwendiger formeller Erfordernisse sei nur Voraussetzung für die Übertragung des Eigentumsrechtes, dagegen nicht für die Gültigkeit der obligatorischen Verpflichtung aus dem Vertrag. Die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer knüpfe aber nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG 1955 an das Verpflichtungsgeschäft und nicht erst an das Erfüllungsgeschäft an. Auch der Verwaltungsgerichtshof habe sich in seinem Erkenntnis vom 12. April 1984, Zl. 83/16/0083, dahin ausgesprochen, daß beim Abverkauf von Anteilen einer Liegenschaft, auf der vom Verkäufer erst ein Wohnhaus mit Eigentumswohnungen errichtet werden soll, es naheliegend sei, daß die einzelnen Erwerber jeweils bereits vor Abschluß eines formellen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages einen Anspruch auf Übereignung begründeten Vertrag schließen, weil gemäß Paragraph 2, Absatz 2, erster Halbsatz WEG 1975 das Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung allen Miteigentümern neu eingeräumt werden könne.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und dessen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Akten des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wird.

Der Gerichtshof hat erwogen:

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die Beschwerdeführerin nach ihrem Vorbringen in dem Recht verletzt, für den abgeschlossenen Anwartschaftsvertrag zur Grunderwerbsteuer nicht herangezogen zu werden, dies auch im Zusammenhang mit dem einverständlichen Rücktritt von diesem Vertrag, wegen von der belangten Behörde angenommener Aufgabe des begünstigten Zweckes bzw. Weitergabe der Anwartschaftsrechte. In Ausführung des so bezeichneten Beschwerdepunktes trägt die Beschwerdeführerin im Einklang mit ihrem Vorbringen vor der Abgabenbehörde gegen den angefochtenen Bescheid in bezug auf die behauptete Rechtsrüge, für den Anspruch auf Übereignung genüge es zwar nach Rechtsprechung der Zivilgerichte und des Verwaltungsgerichtshofes, wenn im Kaufvertrag Gegenstand und Preis genannt seien. Es genüge aber nicht für den Übereignungsanspruch, wenn, wie im Beschwerdefall, der Erwerbsvorgang als Anwartschaftsvertrag bezeichnet sei und er ausdrücklich (Punkt VII.1) nicht einen unmittelbaren Anspruch auf die Übertragung des Eigentumsrechtes begründe. Nun habe der Verwaltungsgerichtshof allerdings auch ausgesprochen, die Tatsache von Zahlungen auf Grund eines Anwartschaftsvertrages weise darauf hin, daß es sich bereits um einen Hauptvertrag handle. Dies sei jedoch nur dann angenommen worden, wenn nicht ausdrücklich, wie im Beschwerdefall, vereinbart worden sei, daß der Anwartschaftsvertrag nicht einen unmittelbaren Übereignungsanspruch begründe. Die belangte Behörde sei nicht vom Inhalt des Anwartschaftsvertrages ausgegangen und solcherart zu einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung gekommen. Ein Zivilgericht könne jedenfalls niemals die "H" auf Grund dieses Anwartschaftsvertrages allein auf Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin verurteilen. Der angefochtene Bescheid vermeine, dem Anwartschaftsvertrag die Qualifikation eines Vorvertrages nach § 936 ABGB nicht zuerkennen zu können, weil es an der erforderlichen Fristsetzung zum Abschluß des Kaufvertrages fehle und deshalb die einjährige Frist nicht zu laufen beginnen könne. Dies sei unrichtig, ja aktenwidrig, weil ausdrücklich vereinbart werde, der Anspruch auf Übergabe der Wohnung zur Nutzung sowie auf Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages und damit der Einverleibung des Eigentums im Grundbuch werde erst rechtswirksam, sobald die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte sämtliche im Punkt 5. der Einleitung genannten Grund- und Baukosten sowie alle sonstigen Kosten geleistet und auch alle für die Genehmigung der Eigentumsübertragung durch die Wohnbauförderungsbehörde verlangten Erklärungen und Urkunden abgegeben bzw. vorgelegt haben. Sohin liege mit seltener Klarheit

vereinbarungsgemäß ein Erwerbsvorgang, der den Anspruch auf Übereignung des Liegenschaftsanteiles verbunden mit Wohnungseigentum begründe, nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nicht vor. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die Beschwerdeführerin nach ihrem Vorbringen in dem Recht verletzt, für den abgeschlossenen Anwartschaftsvertrag zur Grunderwerbsteuer nicht herangezogen zu werden, dies auch im Zusammenhang mit dem einverständlichen Rücktritt von diesem Vertrag, wegen von der belangten Behörde angenommener Aufgabe des begünstigten Zweckes bzw. Weitergabe der Anwartschaftsrechte. In Ausführung des so bezeichneten Beschwerdepunktes trägt die Beschwerdeführerin im Einklang mit ihrem Vorbringen vor der Abgabenbehörde gegen den angefochtenen Bescheid in Bezug auf die behauptete Rechtsrüge, für den Anspruch auf Übereignung genüge es zwar nach Rechtsprechung der Zivilgerichte und des Verwaltungsgerichtshofes, wenn im Kaufvertrag Gegenstand und Preis genannt seien. Es genüge aber nicht für den Übereignungsanspruch, wenn, wie im Beschwerdefall, der Erwerbsvorgang als Anwartschaftsvertrag bezeichnet sei und er ausdrücklich (Punkt römisch sieben.1) nicht einen unmittelbaren Anspruch auf die Übertragung des Eigentumsrechtes begründe. Nun habe der Verwaltungsgerichtshof allerdings auch ausgesprochen, die Tatsache von Zahlungen auf Grund eines Anwartschaftsvertrages weise darauf hin, daß es sich bereits um einen Hauptvertrag handle. Dies sei jedoch nur dann angenommen worden, wenn nicht ausdrücklich, wie im Beschwerdefall, vereinbart worden sei, daß der Anwartschaftsvertrag nicht einen unmittelbaren Übereignungsanspruch begründe. Die belangte Behörde sei nicht vom Inhalt des Anwartschaftsvertrages ausgegangen und solcherart zu einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung gekommen. Ein Zivilgericht könne jedenfalls niemals die "H" auf Grund dieses Anwartschaftsvertrages allein auf Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin verurteilen. Der angefochtene Bescheid verneine, dem Anwartschaftsvertrag die Qualifikation eines Vorvertrages nach Paragraph 936, ABGB nicht zuerkennen zu können, weil es an der erforderlichen Fristsetzung zum Abschluß des Kaufvertrages fehle und deshalb die einjährige Frist nicht zu laufen beginnen könne. Dies sei unrichtig, ja aktenwidrig, weil ausdrücklich vereinbart werde, der Anspruch auf Übergabe der Wohnung zur Nutzung sowie auf Errichtung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages und damit der Einverleibung des Eigentums im Grundbuch werde erst rechtswirksam, sobald die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte sämtliche im Punkt 5. der Einleitung genannten Grund- und Baukosten sowie alle sonstigen Kosten geleistet und auch alle für die Genehmigung der Eigentumsübertragung durch die Wohnbauförderungsbehörde verlangten Erklärungen und Urkunden abgegeben bzw. vorgelegt haben. Sohin liege mit seltener Klarheit vereinbarungsgemäß ein Erwerbsvorgang, der den Anspruch auf Übereignung des Liegenschaftsanteiles verbunden mit Wohnungseigentum begründe, nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nicht vor.

Mit diesem Vorbringen ist die Beschwerdeführerin im Recht. Zunächst ist zur anzuwendenden Rechtslage zu beachten, daß der Verfassungsgerichtshof mit seinem Erkenntnis vom 10. Dezember 1986, G 167/86-12 u.a., die Z. 1 des § 1 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes, BGBl. Nr. 140/1955, als verfassungswidrig aufgehoben hat. Er hat weiters ausgesprochen, daß die Aufhebung mit Ablauf des 30. November 1987 in Kraft tritt, frühere gesetzliche Bestimmungen nicht wieder in Wirksamkeit treten und die aufgehobene Bestimmung auch in jenen Rechtssachen nicht mehr anzuwenden ist, in denen am 22. November 1986 ein Berufungsverfahren anhängig war oder vor dem 5. Dezember 1986. Mit diesem Vorbringen ist die Beschwerdeführerin im Recht. Zunächst ist zur anzuwendenden Rechtslage zu beachten, daß der Verfassungsgerichtshof mit seinem Erkenntnis vom 10. Dezember 1986, G 167/86-12 u.a., die Ziffer eins, des Paragraph eins, Absatz eins, des Grunderwerbsteuergesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 140 aus 1955, als verfassungswidrig aufgehoben hat. Er hat weiters ausgesprochen, daß die Aufhebung mit Ablauf des 30. November 1987 in Kraft tritt, frühere gesetzliche Bestimmungen nicht wieder in Wirksamkeit treten und die aufgehobene Bestimmung auch in jenen Rechtssachen nicht mehr anzuwenden ist, in denen am 22. November 1986 ein Berufungsverfahren anhängig war oder vor dem 5. Dezember 1986,

10.30 Uhr, Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht wurde (vgl. die Kundmachung des Bundeskanzlers vom 5. Jänner 1987, BGBl. Nr. 2). Bei der Überprüfung des angefochtenen Bescheides ist daher gemäß § 12 Abs. 2 erster Satz des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, BGBl. Nr. 309, von der vor Aufhebung des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 durch den Verfassungsgerichtshof geltenden alten Rechtslage auszugehen. 10.30 Uhr, Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht wurde vergleiche , die Kundmachung des Bundeskanzlers vom 5. Jänner 1987, Bundesgesetzblatt , Nr. 2). Bei der Überprüfung des angefochtenen Bescheides ist daher gemäß Paragraph 12, Absatz 2, erster Satz des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, Bundesgesetzblatt , Nr. 309, von der vor Aufhebung des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG 1955 durch den Verfassungsgerichtshof geltenden alten Rechtslage auszugehen.

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG 1955 unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Darunter fällt laut Ziffer 1 der zitierten Gesetzesstelle ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, GrEStG 1955 unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Darunter fällt laut Ziffer 1 der zitierten Gesetzesstelle ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gegenstand der Grunderwerbsteuer ist somit schon das Verpflichtungs- und nicht erst das Erfüllungsgeschäft (vgl. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1955, Tz 130e zu § 1 und die dort angeführte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Gegenstand der Grunderwerbsteuer ist somit schon das Verpflichtungs- und nicht erst das Erfüllungsgeschäft vergleiche , Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1955, Tz 130e zu Paragraph eins und die dort angeführte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes).

Strittig ist zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, ob, wie die belangte Behörde vorträgt, der in seinen wesentlichen Punkten oben wiedergegebene Anwartschaftsvertrag gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bereits einen Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, darstellte, oder ob es sich dabei, wie die Beschwerdeführerin meint, lediglich um einen Vorvertrag handelte, dessen Inhalt gemäß § 936 ABGB in der Verpflichtung besteht, künftig einen Vertrag, durch welchen erst der Übereignungsanspruch entstehen soll, zu schließen. Strittig ist zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, ob, wie die belangte Behörde vorträgt, der in seinen wesentlichen Punkten oben wiedergegebene Anwartschaftsvertrag gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG bereits einen Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, darstellte, oder ob es sich dabei, wie die Beschwerdeführerin meint, lediglich um einen Vorvertrag handelte, dessen Inhalt gemäß Paragraph 936, ABGB in der Verpflichtung besteht, künftig einen Vertrag, durch welchen erst der Übereignungsanspruch entstehen soll, zu schließen.

Ob ein Anwartschaftsvertrag über den Erwerb eines Liegenschaftsanteiles als Vorvertrag (§ 936 ABGB) oder als Punktation (§ 885 ABGB) zu einem Kaufvertrag anzusehen ist, hängt davon ab, ob der Anwartschaftsvertrag (vgl. dazu die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Oktober 1981, Zlen. 16/2571/79 ff, vom 23. Feber 1984, Zl. 82/16/0093, vom 30. Mai 1985, Zl. 84/16/0116, vom 4. September 1986, Zl. 85/16/0007, und vom 16. Oktober 1986, Zl. 85/16/0008) bereits auf die Begründung des Übereignungsanspruches gerichtet ist und der Erwerber den Anspruch auf Eintragung seines Eigentumsrechtes im Grundbuch ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klagewege, also unmittelbar, durchsetzen kann. Ob ein Anwartschaftsvertrag über den Erwerb eines Liegenschaftsanteiles als Vorvertrag (Paragraph 936, ABGB) oder als Punktation (Paragraph 885, ABGB) zu einem Kaufvertrag anzusehen ist, hängt davon ab, ob der Anwartschaftsvertrag vergleiche , dazu die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Oktober 1981, Zlen. 16/2571/79 ff, vom 23. Feber 1984, Zl. 82/16/0093, vom 30. Mai 1985, Zl. 84/16/0116, vom 4. September 1986, Zl. 85/16/0007, und vom 16. Oktober 1986, Zl. 85/16/0008) bereits auf die Begründung des Übereignungsanspruches gerichtet ist und der Erwerber den Anspruch auf Eintragung seines Eigentumsrechtes im Grundbuch ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klagewege, also unmittelbar, durchsetzen kann.

Der Kauf ist nach österreichischem Recht ein grundsätzlich an keine Formvorschriften gebundener Konsensualvertrag, der - entsprechenden Abschlußwillen vorausgesetzt (vgl. etwa das Erkenntnis vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0094, Slg. Nr. 5748/F) - durch die Willensübereinstimmung der Parteien über Ware und Preis zustande kommt (§ 1053 ABGB). Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits wiederholt mit dem normativen Gehalt der obzitierten Gesetzesstelle eingehend befaßt und seit seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71, in ständiger Rechtsprechung (vgl. das bereits zitierte Erkenntnis vom 30. Mai 1985, Zl. 84/16/0116, und die dort zitierte Vorjudikatur) dargetan, es genüge für die Begründung des Anspruches auf Übereignung, daß zwischen den Vertragsparteien Willensübereinstimmung darüber erzielt wurde, einen bestimmten oder doch durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbaran Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch ihre Adresse bezeichnet wird, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis zu erwerben. Er hat weiters ausgesprochen, daß von einem Vorvertrag' nach § 936 ABGB nur dann die Rede sein kann, wenn der Leistungsinhalt lediglich in der Verpflichtung besteht, künftig einen Vertrag abzuschließen, nicht aber, wenn in der Vereinbarung bereits sämtliche Vertragselemente abgesprochen wurden und darüber hinaus eine unmittelbare Verpflichtung zur Erfüllung der im Vertrag vorgesehenen Leistungen festgesetzt wurde. Stets hat der Verwaltungsgerichtshof jedoch auf den nach dem Inhalt der Vereinbarung

klar zutage liegenden Parteiwillen abgestellt, nach welchem in den zuletzt genannten Fällen ein beiderseits verbindlicher Vertragsabschluß in Form einer Punktation (§ 885 ABGB) anzunehmen sei (vgl. hiezu die Erkenntnisse vom 22. September 1978, Zl. 2260/77, und vom 10. November 1978, Zl. 2233/77; weiters - mit ähnlicher Formulierung - das Erkenntnis vom 14. April 1978, Zl. 2267/77). Nicht anders waren auch die Erkenntnisse vom 20. Jänner 1983, Slg. Nr. 5748/F, vom 12. April 1984, Zl. 83/16/0083, und vom 28. März 1985, Zl. 84/16/0078, aufzufassen, in denen die Formulierung gebraucht wird, die Übernahme der Verpflichtung zur Zahlung von Eigenmitteln sowie ein vereinbartes Rücktrittsrecht wiesen auf das Zustandekommen des Erwerbsgeschäftes selbst in der Rechtsfigur der Punktation hin. Der Kauf ist nach österreichischem Recht ein grundsätzlich an keine Formvorschriften gebundener Konsensualvertrag, der - entsprechenden Abschlußwillen vorausgesetzt vergleiche , etwa das Erkenntnis vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0094, Slg. Nr. 5748/F) - durch die Willensübereinstimmung der Parteien über Ware und Preis zustande kommt (Paragraph 1053, ABGB). Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits wiederholt mit dem normativen Gehalt der obzitierten Gesetzesstelle eingehend befaßt und seit seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71, in ständiger Rechtsprechung vergleiche , das bereits zitierte Erkenntnis vom 30. Mai 1985, Zl. 84/16/0116, und die dort zitierte Vorjudikatur) dargetan, es genüge für die Begründung des Anspruches auf Übereignung, daß zwischen den Vertragsparteien Willensübereinstimmung darüber erzielt wurde, einen bestimmten oder doch durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbaren Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch ihre Adresse bezeichnet wird, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis zu erwerben. Er hat weiters ausgesprochen, daß von einem Vorvertrag' nach Paragraph 936, ABGB nur dann die Rede sein kann, wenn der Leistungsinhalt lediglich in der Verpflichtung besteht, künftig einen Vertrag abzuschließen, nicht aber, wenn in der Vereinbarung bereits sämtliche Vertragselemente abgesprochen wurden und darüber hinaus eine unmittelbare Verpflichtung zur Erfüllung der im Vertrag vorgesehenen Leistungen festgesetzt wurde. Stets hat der Verwaltungsgerichtshof jedoch auf den nach dem Inhalt der Vereinbarung klar zutage liegenden Parteiwillen abgestellt, nach welchem in den zuletzt genannten Fällen ein beiderseits verbindlicher Vertragsabschluß in Form einer Punktation (Paragraph 885, ABGB) anzunehmen sei vergleiche , hiezu die Erkenntnisse vom 22. September 1978, Zl. 2260/77, und vom 10. November 1978, Zl. 2233/77; weiters - mit ähnlicher Formulierung - das Erkenntnis vom 14. April 1978, Zl. 2267/77). Nicht anders waren auch die Erkenntnisse vom 20. Jänner 1983, Slg. Nr. 5748/F, vom 12. April 1984, Zl. 83/16/0083, und vom 28. März 1985, Zl. 84/16/0078, aufzufassen, in denen die Formulierung gebraucht wird, die Übernahme der Verpflichtung zur Zahlung von Eigenmitteln sowie ein vereinbartes Rücktrittsrecht wiesen auf das Zustandekommen des Erwerbsgeschäftes selbst in der Rechtsfigur der Punktation hin.

Ein solcher Schluß auf einen "klar zutage liegenden Parteiwillen" ist jedoch unzulässig, wenn - wie hier - die Entstehung des Übereignungsanspruches vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen wurde (vgl. hiezu die mit dem vorliegenden Fall gleichgelagerten Fälle der Erkenntnisse vom 20. September 1984, Zlen. 83/16/0117, 83/16/0118, und vom 4. September 1986, Zl. 85/16/0013, sowie den ähnlich gelagerten Fall des Erkenntnisses vom 24. September 1976, Zl. 1063/75), zumal in einem solchen Fall eine Klage auf bürgerliche Eintragung des Eigentumsrechtes zum Scheitern verurteilt wäre. Ein solcher Schluß auf einen "klar zutage liegenden Parteiwillen" ist jedoch unzulässig, wenn - wie hier - die Entstehung des Übereignungsanspruches vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen wurde vergleiche , hiezu die mit dem vorliegenden Fall gleichgelagerten Fälle der Erkenntnisse vom 20. September 1984, Zlen. 83/16/0117, 83/16/0118, und vom 4. September 1986, Zl. 85/16/0013, sowie den ähnlich gelagerten Fall des Erkenntnisses vom 24. September 1976, Zl. 1063/75), zumal in einem solchen Fall eine Klage auf bürgerliche Eintragung des Eigentumsrechtes zum Scheitern verurteilt wäre.

An diesem Ergebnis könnte auch ein Hinweis auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise nach § 21 Abs. 1 BAO nichts ändern. Die Tatbestände des Grunderwerbsteuergesetzes knüpfen nach ständiger Rechtsprechung in der Hauptsache an die äußere zivilbzw. formalrechtliche Gestaltung an und gestatten daher nur in diesem durch das Gesetz vorgegebenen Rahmen eine Beurteilung gemäß § 21 Abs. 1 BAO. Es wäre jedenfalls nicht zulässig, über die Grenzen der Auslegungsregeln bei Verträgen gemäß § 914 ABGB hinaus den (ausdrücklich) geäußerten rechtsgeschäftlichen Parteiwillen etwa unter Berufung auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise in Richtung eines "anderen" Geschäftes umzudeuten (Erkenntnis vom 21. Mai 1981, Zl. 16/1265/78). An diesem Ergebnis könnte auch ein Hinweis auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise nach Paragraph 21, Absatz eins, BAO nichts ändern. Die Tatbestände des Grunderwerbsteuergesetzes knüpfen nach ständiger Rechtsprechung in der Hauptsache an die äußere zivilbzw. formalrechtliche Gestaltung an und gestatten daher nur in diesem durch das Gesetz vorgegebenen Rahmen eine Beurteilung gemäß Paragraph 21, Absatz eins, BAO. Es wäre jedenfalls nicht zulässig, über die Grenzen der

Auslegungsregeln bei Verträgen gemäß Paragraph 914, ABGB hinaus den (ausdrücklich) geäußerten rechtsgeschäftlichen Parteiwillen etwa unter Berufung auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise in Richtung eines "anderen" Geschäftes umzudeuten (Erkenntnis vom 21. Mai 1981, Zl. 16/1265/78).

Im vorliegenden Fall handelt es sich also bei der Vereinbarung vom 18. Oktober bzw. 5. November 1979 in der Tat um einen Vorvertrag im Rechtssinne, zumal die Parteien ausdrücklich vereinbarten, erst künftig einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag abzuschließen und auch die im § 936 ABGB geforderte Bestimmung der Zeit der Abschließung gegeben ist. Denn im Vertragspunkt VII. Abs. 1 heißt es unter anderem, der Anspruch auf Errichtung
Im vorliegenden Fall handelt es sich also bei der Vereinbarung vom 18. Oktober bzw. 5. November 1979 in der Tat um einen Vorvertrag im Rechtssinne, zumal die Parteien ausdrücklich vereinbarten, erst künftig einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag abzuschließen und auch die im Paragraph 936, ABGB geforderte Bestimmung der Zeit der Abschließung gegeben ist. Denn im Vertragspunkt römisch sieben. Absatz eins, heißt es unter anderem, der Anspruch auf Errichtung

des verbücherungsfähigen Kaufvertrages ... werde erst dann

rechtswirksam, sobald der "WEB" sämtliche in Punkt 5. der Einleitung genannten Grund- und Baukosten sowie alle sonstigen Kosten geleistet und auch alle für die Genehmigung der Eigentumsübertragung durch die Wohnbauförderungsbehörde verlangten Erklärungen und Urkunden abgegeben bzw. vorgelegt habe. Nach der Rechtsprechung genügt jedoch die Festsetzung des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses durch ein ungewisses Ereignis (vgl. die E. des OGH vom 21. Mai 1912, GIUNF 5925, MGA ABGB32 S. 837 E. 28, sowie das hg. Erkenntnis vom 3. Dezember 1981, Zlen. 16/1751, 1752/79).
rechtswirksam, sobald der "WEB" sämtliche in Punkt 5. der Einleitung genannten Grund- und Baukosten sowie alle sonstigen Kosten geleistet und auch alle für die Genehmigung der Eigentumsübertragung durch die Wohnbauförderungsbehörde verlangten Erklärungen und Urkunden abgegeben bzw. vorgelegt habe. Nach der Rechtsprechung genügt jedoch die Festsetzung des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses durch ein ungewisses Ereignis vergleiche , die E. des OGH vom 21. Mai 1912, GIUNF 5925, MGA ABGB32 S. 837 E. 28, sowie das hg. Erkenntnis vom 3. Dezember 1981, Zlen. 16/1751, 1752/79).

Da die belangte Behörde die Rechtslage im aufgezeigten Sinn verkannte, war ihr Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Da die belangte Behörde die Rechtslage im aufgezeigten Sinn verkannte, war ihr Bescheid gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Nur der Vollständigkeit halber sei noch darauf verwiesen, daß der Antrag auf Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer vom 1. Oktober 1982 von beiden Vertragspartnern, also auch von der Beschwerdeführerin gestellt wurde. Der Bescheid vom 14. Februar 1983 über die Nichtfestsetzung erging jedoch ebenso wie der Wiederaufnahmebescheid vom 9. Oktober 1987 nur gegenüber der WBV.

Von einer Verhandlung konnte ungeachtet des Antrages der Beschwerdeführerin gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten erkennen ließen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt. Von einer Verhandlung konnte ungeachtet des Antrages der Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG abgesehen werden, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten erkennen ließen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt , Nr. 243.

Wien, am 19. Mai 1988

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1988:1987160167.X00

Im RIS seit

19.05.1988

Zuletzt aktualisiert am

15.04.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at