

TE Vwgh Erkenntnis 1981/11/26 81/16/0031

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.11.1981

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
32/06 Verkehrsteuern;
98/01 Wohnbauförderung;

Norm

B-VG Art18;
GrEStG 1955 §11;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit a;
WFG 1968 §35;

1. B-VG Art. 18 heute
2. B-VG Art. 18 gültig ab 01.07.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
5. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
6. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
7. B-VG Art. 18 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 121/2001
8. B-VG Art. 18 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1996 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 18 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Mag. Meisl und Dr. Kramer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Ratz, über die Beschwerde des Dr. Rudolf Weiß, Rechtsanwalt in Lienz, Johannesplatz 7, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 24. Oktober 1980, Zl. 158/12-IV-1980, betreffend Grunderwerbsteuer, nach durchgeführter Verhandlung und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Peter Schnabl und des Vertreters der belangten Behörde, Rat DDr. GS, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.415,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Nach der Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens war mit Bescheid der Stadtgemeinde Spittal vom 21. Mai 1965, Zl. 153-9/65- 1355-Dr. Ku/Gr.-, der EH auf ihr Ansuchen die baubehördliche Genehmigung erteilt worden, auf den ihr gehörigen Grundstücken 289/1 und 289/13, einliegend in der EZ. 1109 der KG X, eine Wohnhausanlage nach dem von Architekt Dipl.Ing. L erstellten Projekt zu errichten. Nach der Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens war mit Bescheid der Stadtgemeinde Spittal vom 21. Mai 1965, Zl. 153-9/65- 1355-Dr. Ku/Gr.-, der EH auf ihr Ansuchen die baubehördliche Genehmigung erteilt worden, auf den ihr gehörigen Grundstücken 289/1 und 289/13, einliegend in der EZ. 1109 der KG römisch zehn, eine Wohnhausanlage nach dem von Architekt Dipl.Ing. L erstellten Projekt zu errichten.

Auf Grund des zwischen EH als Verkäuferin und dem Beschwerdeführer als Käufer abgeschlossenen - vom Beschwerdeführer am 14. Dezember 1977 und von der Verkäuferin am 1. Juni 1978 unterfertigten - Kaufvertrages war der Beschwerdeführer für einen Kaufpreis von S 54.000,-- mit 2030/100.000stel ideellen Anteilen Miteigentümer an dem durch Teilung des Grundstückes 289/1 KG. X entstandenen Grundstück 289/41, EZ. 1626 KG X, geworden. Nach § 3 Abs. 1 dieses Kaufvertrages waren die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile von der Käuferseite zum Zwecke der Begründung vom gemeinsamem Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417, und zwar in bezug auf die im Hause VIII. im 5. Obergeschoß gelegene Wohnung Nr. A 5 mit einer Gesamtnutzfläche von 79,98 m² zuzüglich Loggia von 5,25 m² und Keller von 3,95 m² entsprechend dem Beschluß des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 26. Jänner 1976 erworben worden. Auf Grund des zwischen EH als Verkäuferin und dem Beschwerdeführer als Käufer abgeschlossenen - vom Beschwerdeführer am 14. Dezember 1977 und von der Verkäuferin am 1. Juni 1978 unterfertigten - Kaufvertrages war der Beschwerdeführer für einen Kaufpreis von S 54.000,-- mit 2030/100.000stel ideellen Anteilen Miteigentümer an dem durch Teilung des Grundstückes 289/1 KG. römisch zehn entstandenen Grundstück 289/41, EZ. 1626 KG römisch zehn, geworden. Nach Paragraph 3, Absatz eins, dieses Kaufvertrages waren die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile von der Käuferseite zum Zwecke der Begründung vom gemeinsamem Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417, und zwar in bezug auf die im Hause römisch acht. im 5. Obergeschoß gelegene Wohnung Nr. A 5 mit einer Gesamtnutzfläche von 79,98 m² zuzüglich Loggia von 5,25 m² und Keller von 3,95 m² entsprechend dem Beschluß des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 26. Jänner 1976 erworben worden.

Mit - gemäß dem § 200 Abs. 1 BAO - vorläufigem Bescheid vom 11. Dezember 1978 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt gegenüber dem Beschwerdeführer für den oben angeführten Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 7 v.H. auf der Basis einer Bemessungsgrundlage von S 54.000,-- (Kaufpreisanteil für die Liegenschaftsanteile) in Höhe von S 3.780,-- fest. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, die Festsetzung der Grunderwerbsteuer erfolge vorläufig, da der Umfang der Abgabepflicht ungewiß sei. Die beantragte Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß dem § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG könne mangels Vorliegens der Bauherreneigenschaft des Beschwerdeführers nicht gewährt werden. Mit - gemäß dem Paragraph 200, Absatz eins, BAO - vorläufigem Bescheid vom 11. Dezember 1978 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt gegenüber dem Beschwerdeführer für den oben angeführten Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 7 v.H. auf der Basis einer Bemessungsgrundlage von S 54.000,-- (Kaufpreisanteil für die Liegenschaftsanteile) in Höhe von S 3.780,-- fest. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, die Festsetzung der Grunderwerbsteuer erfolge vorläufig, da der Umfang der Abgabepflicht ungewiß sei. Die beantragte Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß dem Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, GrEStG könne mangels Vorliegens der Bauherreneigenschaft des Beschwerdeführers nicht gewährt werden.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in der er vorbrachte, die Bauherreneigenschaft sei gegeben, weil die Hausgemeinschaft E (d.s. alle Wohnungseigentümer) das Baurisiko getragen habe.

Die belangte Behörde entsprach am 30. September 1980 dem Antrag des Beschwerdeführers auf Einvernahme einer Reihe von namentlich genannten Wohnungseigentümern zum streitgegenständlichen Problem. Im Rahmen der Einwendungen zum gewährten Parteiengehör führte der Beschwerdeführer aus, der in den Niederschriften vom 30. September 1980 festgehaltene Sachverhalt entspreche den Tatsachen. Die Wohnungseigentümer hätten alle mittels der Baudurchführungsverträge den Auftrag zur Errichtung der einzelnen Wohnungen gegeben. Er sei daher der Meinung, daß er den gesamten Wohnbau mitbeauftragt habe, wobei er aber bei der Gestaltung der Gesamtanlage keinen Einfluß habe ausüben können.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge und setzte die Grunderwerbsteuer in Höhe von 8 % ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 447.912,-- mit S 35.834,-- fest. Die Finanzlandesdirektion für Kärnten begründete die erfolgte Einbeziehung der anteiligen Baukosten und der abgezinsten Wohnbauförderung in die Bemessungsgrundlage gemäß § 11 Abs. 1 GrEStG mit dem Mangel der Bauherreneigenschaft des Beschwerdeführers und führte hiezu nach Darstellung des Sachverhaltes und Verfahrensverlaufes im wesentlichen aus, um Schaffender einer Wohneinheit im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes zu sein, müsse der Erwerber als Bauherr vor allem das mit der Bauführung zusammenhängende Risiko tragen; er müsse über den erworbenen Grundstücksanteil verfügen können und die "Baufirma" dürfe nicht von vornherein schon zur schlüsselfertigen Übergabe der Eigentumswohnung verpflichtet und berechtigt sein. Planungsänderungen müßten über statisch tragfähige Änderungen innerhalb der Wohneinheit hinausgehen, der Verkauf der Wohnungen dürfe nicht untrennbar mit dem Erwerb des Grundstücksanteiles verbunden sein und der Wille der Vertragsparteien müsse auf einen gesonderten Erwerb des Grundstücksanteiles, auf dem die Grundstückseigentümer den Bau des Wohnhauses planen, gerichtet sein (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 24. Mai 1971, Zl. 1251/69, und vom 14. September 1972, Zl. 1741/71 u.a.). Daneben sei es mit der Stellung eines Bauherren unvereinbar, wenn ein Dritter Planungsunterlagen und die Gestaltung des Baues, unabhängig von den vorher geäußerten Wünschen und dem Einfluß des Wohnungseigentumswerbers erstellt und vorgenommen habe und der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufgetreten sei. Weiters könne bei einer Eigentümermehrheit der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses nur von der Gesamtheit aller Eigentümer erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen darauf abzielenden Beschlusses erforderlich sei. Ein derartiger Beschluß liege im vorliegenden Falle von seiten der Wohnungseigentumswerber nicht vor. Der Bau des Wohnhauses sei nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt worden - selbst bei Baufertigstellung seien noch nicht alle Wohneinheiten verkauft gewesen -, sondern jeder einzelne Wohnungsinteressent habe Rechte und Pflichten nur für die von ihm zu erwerbende Wohneinheit übernommen. Die Begründung der Rechte in bezug auf die jeweilige Eigentumswohnung sei daher auch direkt zwischen dem einzelnen Käufer und der Baufirma" M & Co, nicht aber durch eine Vereinbarung einer Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt. Die Errichtung einer Eigentumswohnung, die bereits geplant und spezifiziert sei, unabhängig von der Möglichkeit auf die Gestaltung des gesamten Bauwerkes Einfluß zu nehmen, sei aber weder technisch noch wirtschaftlich mit der Bauherreneigenschaft vereinbar und könne daher auch nicht als Errichtung eines Wohnblockes angesehen werden. Aus den Vereinbarungen im Kaufvertrag ergebe sich, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, daß nicht die Miteigentümergeinschaft beabsichtigt habe, auf der Erwerbsliegenschaft eine Wohnanlage zu errichten, sondern daß der Beschwerdeführer von der Veräußerin Liegenschaftsanteile verbunden mit der in § 3 des Kaufvertrages genau bezeichneten Wohneinheit erworben habe. Das Bauwerk sei zu diesem Zeitpunkt von der Veräußerin geplant gewesen, das Bauansuchen an die Baubehörde sei im Namen der Veräußerin ohne Mitwirkung des Beschwerdeführers eingereicht worden und der Beschwerdeführer habe lediglich die Möglichkeit gehabt, geringfügige Änderungen innerhalb der Wohnung durchführen zu lassen. Der Kauf des Grundstücksanteiles sei mit dem Erwerb der Wohneinheit untrennbar verbunden gewesen (§ 3 des Kaufvertrages). Eine freie Verfügbarkeit über den Grundstücksanteil oder über die Möglichkeit, das gesamte Bauvorhaben maßgebend zu beeinflussen, gegebenenfalls auch den Bau einzustellen, sei dem Beschwerdeführer nicht zugestanden. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages durch den Beschwerdeführer, in dem er überhaupt erst außerbücherlicher Eigentümer der Grundstücksanteile geworden sei, sei das Wohnhaus bereits im Rohbau fertiggestellt gewesen und knapp vor der Bezugsfertigstellung die Endkollaudierung am 3. Mai 1978 erfolgt, und das Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung sei von Architekt Dipl.Ing. L im Auftrage der Verkäuferin an die Baubehörde gestellt worden. Der Wille der Vertragsparteien, dem für die Beurteilung des Erwerbsvorganges maßgebende Bedeutung zukomme, lasse sich zudem auch aus den Zeitungsinseraten in den Kärntner Tageszeitungen und aus dem im Lokal der Kärntner Sparkasse X aufgestellten Modell und den dort befindlichen Unterlagen über die Wohnhauslage ersehen. Es sei der Kauf fertiger Eigentumswohnungen angeboten worden und es seien somit nicht Mitglieder für eine Baugesellschaft geworben, sondern es seien Käufer für ausstattungsmäßig und größenmäßig sowie auch preislich fixierte Eigentumswohnungen gesucht worden. Auch daraus gehe der Vertragswille hervor, nur eine fertige Wohneinheit zu erwerben. Für die abgabenrechtliche Beurteilung des Inhaltes des Erwerbsvorganges sei auch der tatsächliche Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden solle. Im Streitfall habe die Veräußerin die gesamte Planung durchführen lassen und das Risiko für einen allfälligen Untergang oder eine zufällige

Verschlechterung des Kaufgegenstandes bis zu dessen Übergabe getragen. Die Gefahr, im Falle einer Insolvenz der Lieferfirma nicht alle Forderungen voll ersetzt zu bekommen, habe jeder Käufer einer zukünftigen Sache. Diese Gefahr sei aber nicht mit dem Bau- und Kostenrisiko der Bauführung gleichzusetzen. Das Risiko des Erwerbers eines Grundstückes, im Falle des Eintrittes einer Insolvenz des Grundstücksverkäufers während der Bauführung den Bau durch Aufbringung von eigenen Mitteln fortsetzen zu müssen, sei kein typisches Baurisiko, welches über die Frage, wer Bauherr sei, Aufschluß geben könnte (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 1. April 1976, Zlen. 759, 760/74). Im vorliegenden Falle sei im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages eine fast fertige Wohneinheit erworben worden, für welche bereits im Frühjahr 1978, also etwa fünf Monate nach Vertragsabschluß um die Benützungsbewilligung angesucht worden sei. Damit habe auch wirtschaftlich betrachtet nur eine fertige Eigentumswohnung Gegenstand des Erwerbsvorganges sein können. Der Umstand, daß eine "Hausverwaltung Wohnungsinteressentengemeinschaft U." bzw. eine "Interessen-Hausgemeinschaft VII und VIII Eigentumswohnanlage X," bestanden habe, lasse nicht darauf schließen, daß ein einheitlicher Auftrag zur Errichtung des Wohnblockes erteilt worden sei. Die "Hausverwaltung- Wohnungseigentümergeinschaft" bzw. "Interessen-Hausgemeinschaft" habe reine Verwaltungstätigkeit ausgeübt und es sei auch der von dieser Gemeinschaft nominierte Vertreter, Herr A, nach eigenen Angaben nur als Hausverwalter bestellt worden. Berücksichtige man die oben dargestellte Einheit und Untrennbarkeit des Kaufvertrages und des Baudurchführungsvertrages, so sei aus beiden ersichtlich, daß eine fertige Wohneinheit im Zusammenhang mit dem Grundstücksanteil erworben worden sei. Damit liege ein einheitlicher Kaufvertrag vor, der gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG zur Gänze der Grunderwerbsteuer unterliege. Daher sei der Kaufpreis für die schlüsselfertige Eigentumswohnung gemäß § 11 Abs. 2 Z. 1 GrEStG als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen gewesen. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung keine Folge und setzte die Grunderwerbsteuer in Höhe von 8 % ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 447.912,- mit S 35.834,- fest. Die Finanzlandesdirektion für Kärnten begründete die erfolgte Einbeziehung der anteiligen Baukosten und der abgezinsten Wohnbauförderung in die Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 11, Absatz eins, GrEStG mit dem Mangel der Bauherreneigenschaft des Beschwerdeführers und führte hiezu nach Darstellung des Sachverhaltes und Verfahrensverlaufes im wesentlichen aus, um Schaffender einer Wohneinheit im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes zu sein, müsse der Erwerber als Bauherr vor allem das mit der Bauführung zusammenhängende Risiko tragen; er müsse über den erworbenen Grundstücksanteil verfügen können und die "Baufirma" dürfe nicht von vornherein schon zur schlüsselfertigen Übergabe der Eigentumswohnung verpflichtet und berechtigt sein. Planungsänderungen müßten über statisch tragfähige Änderungen innerhalb der Wohneinheit hinausgehen, der Verkauf der Wohnungen dürfe nicht untrennbar mit dem Erwerb des Grundstücksanteiles verbunden sein und der Wille der Vertragsparteien müsse auf einen gesonderten Erwerb des Grundstücksanteiles, auf dem die Grundstückseigentümer den Bau des Wohnhauses planen, gerichtet sein (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 24. Mai 1971, Zl. 1251/69, und vom 14. September 1972, Zl. 1741/71 u.a.). Daneben sei es mit der Stellung eines Bauherren unvereinbar, wenn ein Dritter Planungsunterlagen und die Gestaltung des Baues, unabhängig von den vorher geäußerten Wünschen und dem Einfluß des Wohnungseigentumswerbers erstellt und vorgenommen habe und der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufgetreten sei. Weiters könne bei einer Eigentümermehrheit der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses nur von der Gesamtheit aller Eigentümer erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen darauf abzielenden Beschlusses erforderlich sei. Ein derartiger Beschluß liege im vorliegenden Falle von seiten der Wohnungseigentumswerber nicht vor. Der Bau des Wohnhauses sei nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt worden - selbst bei Baufertigstellung seien noch nicht alle Wohneinheiten verkauft gewesen -, sondern jeder einzelne Wohnungsinteressent habe Rechte und Pflichten nur für die von ihm zu erwerbende Wohneinheit übernommen. Die Begründung der Rechte in bezug auf die jeweilige Eigentumswohnung sei daher auch direkt zwischen dem einzelnen Käufer und der Baufirma" M & Co, nicht aber durch eine Vereinbarung einer Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt. Die Errichtung einer Eigentumswohnung, die bereits geplant und spezifiziert sei, unabhängig von der Möglichkeit auf die Gestaltung des gesamten Bauwerkes Einfluß zu nehmen, sei aber weder technisch noch wirtschaftlich mit der Bauherreneigenschaft vereinbar und könne daher auch nicht als Errichtung eines Wohnblockes angesehen werden. Aus den Vereinbarungen im Kaufvertrag ergebe sich, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, daß nicht die Miteigentümergeinschaft beabsichtigt habe, auf der Erwerbsliegenschaft eine Wohnanlage zu errichten, sondern daß der Beschwerdeführer von der Veräußerin Liegenschaftsanteile verbunden mit der in Paragraph 3, des Kaufvertrages genau bezeichneten Wohneinheit erworben habe. Das Bauwerk

sei zu diesem Zeitpunkt von der Veräußerin geplant gewesen, das Bauansuchen an die Baubehörde sei im Namen der Veräußerin ohne Mitwirkung des Beschwerdeführers eingereicht worden und der Beschwerdeführer habe lediglich die Möglichkeit gehabt, geringfügige Änderungen innerhalb der Wohnung durchführen zu lassen. Der Kauf des Grundstücksanteiles sei mit dem Erwerb der Wohneinheit untrennbar verbunden gewesen (Paragraph 3, des Kaufvertrages). Eine freie Verfügbarkeit über den Grundstücksanteil oder über die Möglichkeit, das gesamte Bauvorhaben maßgebend zu beeinflussen, gegebenenfalls auch den Bau einzustellen, sei dem Beschwerdeführer nicht zugestanden. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages durch den Beschwerdeführer, in dem er überhaupt erst außerbüchlicher Eigentümer der Grundstücksanteile geworden sei, sei das Wohnhaus bereits im Rohbau fertiggestellt gewesen und knapp vor der Bezugsfertigstellung die Endkollaudierung am 3. Mai 1978 erfolgt, und das Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung sei von Architekt Dipl.Ing. L im Auftrage der Verkäuferin an die Baubehörde gestellt worden. Der Wille der Vertragsparteien, dem für die Beurteilung des Erwerbsvorganges maßgebende Bedeutung zukomme, lasse sich zudem auch aus den Zeitungsinseraten in den Kärntner Tageszeitungen und aus dem im Lokal der Kärntner Sparkasse römisch zehn aufgestellten Modell und den dort befindlichen Unterlagen über die Wohnhauslage ersehen. Es sei der Kauf fertiger Eigentumswohnungen angeboten worden und es seien somit nicht Mitglieder für eine Baugesellschaft geworben, sondern es seien Käufer für ausstattungsmäßig und größenmäßig sowie auch preislich fixierte Eigentumswohnungen gesucht worden. Auch daraus gehe der Vertragswille hervor, nur eine fertige Wohneinheit zu erwerben. Für die abgabenrechtliche Beurteilung des Inhaltes des Erwerbsvorganges sei auch der tatsächliche Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden solle. Im Streitfall habe die Veräußerin die gesamte Planung durchführen lassen und das Risiko für einen allfälligen Untergang oder eine zufällige Verschlechterung des Kaufgegenstandes bis zu dessen Übergabe getragen. Die Gefahr, im Falle einer Insolvenz der Lieferfirma nicht alle Forderungen voll ersetzt zu bekommen, habe jeder Käufer einer zukünftigen Sache. Diese Gefahr sei aber nicht mit dem Bau- und Kostenrisiko der Bauführung gleichzusetzen. Das Risiko des Erwerbers eines Grundstückes, im Falle des Eintrittes einer Insolvenz des Grundstücksverkäufers während der Bauführung den Bau durch Aufbringung von eigenen Mitteln fortsetzen zu müssen, sei kein typisches Baurisiko, welches über die Frage, wer Bauherr sei, Aufschluß geben könnte (Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 1. April 1976, Zlen. 759, 760/74). Im vorliegenden Falle sei im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages eine fast fertige Wohneinheit erworben worden, für welche bereits im Frühjahr 1978, also etwa fünf Monate nach Vertragsabschluß um die Benützungsbewilligung angesucht worden sei. Damit habe auch wirtschaftlich betrachtet nur eine fertige Eigentumswohnung Gegenstand des Erwerbsvorganges sein können. Der Umstand, daß eine "Hausverwaltung Wohnungsinteressentengemeinschaft U." bzw. eine "Interessen-Hausgemeinschaft römisch sieben und römisch acht Eigentumswohnanlage römisch zehn, " bestanden habe, lasse nicht darauf schließen, daß ein einheitlicher Auftrag zur Errichtung des Wohnblockes erteilt worden sei. Die "Hausverwaltung-Wohnungseigentümergeinschaft" bzw. "Interessen-Hausgemeinschaft" habe reine Verwaltungstätigkeit ausgeübt und es sei auch der von dieser Gemeinschaft nominierte Vertreter, Herr A, nach eigenen Angaben nur als Hausverwalter bestellt worden. Berücksichtige man die oben dargestellte Einheit und Untrennbarkeit des Kaufvertrages und des Baudurchführungsvertrages, so sei aus beiden ersichtlich, daß eine fertige Wohneinheit im Zusammenhang mit dem Grundstücksanteil erworben worden sei. Damit liege ein einheitlicher Kaufvertrag vor, der gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG zur Gänze der Grunderwerbsteuer unterliege. Daher sei der Kaufpreis für die schlüsselfertige Eigentumswohnung gemäß Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer eins, GrEStG als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen gewesen.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Gerichtshof hat nach Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten mündlichen Verhandlung erwogen:

Vor Eingehen in die Beschwerde hat der Gerichtshof in Hinsicht auf die Bezeichnung des Beschwerdepunktes die Legitimation zur Erhebung der Beschwerde zu prüfen. Der Beschwerdeführer erachtet sich nach seinem Vorbringen infolge "unrichtiger Anwendung der Bestimmungen der §§ 1 bis 11 Grunderwerbsteuergesetz, der Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und der §§ 92 ff Bundesabgabenordnung" (in seinen Rechten) verletzt. Vor

Eingehen in die Beschwerde hat der Gerichtshof in Hinsicht auf die Bezeichnung des Beschwerdepunktes die Legitimation zur Erhebung der Beschwerde zu prüfen. Der Beschwerdeführer erachtet sich nach seinem Vorbringen infolge "unrichtiger Anwendung der Bestimmungen der Paragraphen eins bis 11 Grunderwerbsteuergesetz, der Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 und der Paragraphen 92, ff Bundesabgabenordnung" (in seinen Rechten) verletzt.

Gemäß dem § 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG 1965 hat die Beschwerde als Beschwerdepunkt die bestimmte Bezeichnung des Rechtes zu enthalten, in dem der Beschwerdeführer verletzt zu sein behauptet. Da der bloße Hinweis auf die Bestimmungen der "§§ 1 bis 11" GrEStG nicht als bestimmte Bezeichnung des verletzten Rechtes aufgefaßt werden kann, sondern dem Fall gleichgehalten werden muß, in dem der Beschwerdeführer die Bezeichnung des Beschwerdepunktes überhaupt unterließ, ermangelt die vorliegende Beschwerde sohin des Erfordernisses nach dieser Gesetzesstelle. In Hinsicht darauf, daß der Verwaltungsgerichtshof nach der Anordnung des § 41 Abs. 1 leg. cit. in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 316/ 1976 nicht zu prüfen hat, ob irgendein subjektives Recht des Beschwerdeführers, sondern nur ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung er behauptete, stellt dieser Mangel das Prozeßerfordernis der gesetzmäßigen Ausführung der Beschwerde in Frage. Allein der Umstand, daß das für verletzt erachtete Recht in offensichtlicher Weise aus den Beschwerdegründen hervorleuchtet, entzieht die Beschwerde dem Schicksal ihrer Zurückweisung. In diesem Sinne ist erkennbar, daß sich der Beschwerdeführer in dem Recht auf Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß dem § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG, hilfsweise in dem Recht auf Nichteinbeziehung des Wohnbauförderungsdarlehens in die Bemessungsgrundlage, als verletzt erachtet. Unbeschadet dessen, daß der Beschwerdepunkt in der mündlichen Verhandlung nicht erweitert werden kann, ist in Erwiderung auf das diesbezügliche Vorbringen des Vertreters des Beschwerdeführers darauf hinzuweisen, daß der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargetan hat, daß eine Eigentumswohnung kein Eigenheim ist (vgl. etwa die Erkenntnisse vom 10. Mai 1973, Slg. Nr. 4539/F, vom 23. April 1975, Slg. Nr. 4827/F, und vom 15. Oktober 1976, Slg. Nr. 5030/F), aus welchem Grund die Befreiungsbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG im Beschwerdefall auch dann nicht zum Tragen käme, wenn sie vom Beschwerdepunkt erfaßt wäre. Gemäß dem Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer 4, VwGG 1965 hat die Beschwerde als Beschwerdepunkt die bestimmte Bezeichnung des Rechtes zu enthalten, in dem der Beschwerdeführer verletzt zu sein behauptet. Da der bloße Hinweis auf die Bestimmungen der "§§ 1 bis 11" GrEStG nicht als bestimmte Bezeichnung des verletzten Rechtes aufgefaßt werden kann, sondern dem Fall gleichgehalten werden muß, in dem der Beschwerdeführer die Bezeichnung des Beschwerdepunktes überhaupt unterließ, ermangelt die vorliegende Beschwerde sohin des Erfordernisses nach dieser Gesetzesstelle. In Hinsicht darauf, daß der Verwaltungsgerichtshof nach der Anordnung des Paragraph 41, Absatz eins, leg. cit. in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 316/ 1976 nicht zu prüfen hat, ob irgendein subjektives Recht des Beschwerdeführers, sondern nur ob jenes verletzt wurde, dessen Verletzung er behauptete, stellt dieser Mangel das Prozeßerfordernis der gesetzmäßigen Ausführung der Beschwerde in Frage. Allein der Umstand, daß das für verletzt erachtete Recht in offensichtlicher Weise aus den Beschwerdegründen hervorleuchtet, entzieht die Beschwerde dem Schicksal ihrer Zurückweisung. In diesem Sinne ist erkennbar, daß sich der Beschwerdeführer in dem Recht auf Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß dem Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, GrEStG, hilfsweise in dem Recht auf Nichteinbeziehung des Wohnbauförderungsdarlehens in die Bemessungsgrundlage, als verletzt erachtet. Unbeschadet dessen, daß der Beschwerdepunkt in der mündlichen Verhandlung nicht erweitert werden kann, ist in Erwiderung auf das diesbezügliche Vorbringen des Vertreters des Beschwerdeführers darauf hinzuweisen, daß der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargetan hat, daß eine Eigentumswohnung kein Eigenheim ist vergleiche , etwa die Erkenntnisse vom 10. Mai 1973, Slg. Nr. 4539/F, vom 23. April 1975, Slg. Nr. 4827/F, und vom 15. Oktober 1976, Slg. Nr. 5030/F), aus welchem Grund die Befreiungsbestimmung des Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, GrEStG im Beschwerdefall auch dann nicht zum Tragen käme, wenn sie vom Beschwerdepunkt erfaßt wäre.

Der Beschwerdeführer trägt unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften vor, die Tatsache, daß sich die Wohnungseigentumswerber am 3. Juni 1976 zusammengefunden und einstimmig den Beschluß über die Baufortsetzung gefaßt, hiezum auch einen Zwischenkredit aufgenommen und solcherart das finanzielle Risiko getragen hätten, lasse eindeutig den Schluß zu, daß ab diesem Zeitpunkt nicht mehr die Verkäuferin, sondern eben die Erwerber Bauherren gewesen seien, weshalb in diesem Punkte der Sachverhalt aktenwidrig angenommen worden sei und auf Grund der vorliegenden Urkunden einer Ergänzung bedürfe. Bei richtiger Sachverhaltsfeststellung hätte die belangte Behörde zum Ergebnis gelangen müssen,

daß die Voraussetzungen der Bauherrnereignenschaft für die Erwerber in ihrer Gesamtheit vorgelegen seien und eine Grunderwerbsteuerfestsetzung zu entfallen hätte. Die Wohnbauförderung einerseits, der gemeinsame Beschluß über die Baufortsetzung (ab Keller) und das gemeinsame Konto ließen nur ein Handeln der Gemeinschaft erkennen.

Diesem Vorbringen bleibt es verwehrt, die Beschwerde zum Erfolg zu führen. Gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG ist von der Besteuerung unter anderem beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten ausgenommen. Diesem Vorbringen bleibt es verwehrt, die Beschwerde zum Erfolg zu führen. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, GrEStG ist von der Besteuerung unter anderem beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten ausgenommen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits in seinem Erkenntnis vom 8. Jänner 1958, Slg. Nr. 1752/F, mit dem normativen Gehalt dieser Gesetzesstelle befaßt und darin sowie in langjähriger Rechtsprechung (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 1. April 1976, Zlen. 759/760/74, vom 17. Februar 1978, Zl. 1207/77, vom 3. Juli 1979, Zl. 579/77, vom 24. April 1980, Zl. 177/79, und zuletzt vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, sowie vom 25. Juni 1981, Zl. 16/1637/80, ausgesprochen, daß "Schaffender" einer Arbeiterwohnstätte und somit der besonderen Ausnahme von der Besteuerung teilhaft nur derjenige sein kann, der auch als Bauherr der Arbeiterwohnstätte in Betracht kommt, also vor allem jener, in dessen Vermögen sich das wirtschaftliche Risiko der Bauführung auswirkt. Beim Erwerb von Liegenschaftsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kommt noch dazu, daß nur von der Eigentümergemeinschaft der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits in seinem Erkenntnis vom 8. Jänner 1958, Slg. Nr. 1752/F, mit dem normativen Gehalt dieser Gesetzesstelle befaßt und darin sowie in langjähriger Rechtsprechung vergliche, etwa die hg. Erkenntnisse vom 1. April 1976, Zlen. 759/760/74, vom 17. Februar 1978, Zl. 1207/77, vom 3. Juli 1979, Zl. 579/77, vom 24. April 1980, Zl. 177/79, und zuletzt vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, sowie vom 25. Juni 1981, Zl. 16/1637/80, ausgesprochen, daß "Schaffender" einer Arbeiterwohnstätte und somit der besonderen Ausnahme von der Besteuerung teilhaft nur derjenige sein kann, der auch als Bauherr der Arbeiterwohnstätte in Betracht kommt, also vor allem jener, in dessen Vermögen sich das wirtschaftliche Risiko der Bauführung auswirkt. Beim Erwerb von Liegenschaftsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kommt noch dazu, daß nur von der Eigentümergemeinschaft der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist.

Die belangte Behörde geht in dem angefochtenen Bescheid davon aus, daß die von § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG geforderte rechtserhebliche Tatsache der "Schaffung von Arbeiterwohnstätten" durch eine Eigentümergemeinschaft nicht gegeben sei, weil der Bau des Wohnhauses nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt, sondern im Zeitpunkt des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges von der Verkäuferin bereits vollständig geplant und festgelegt, somit dessen Ausführung von den Käufern der ideellen Grundstücksanteile nicht mehr beeinflussbar gewesen sei. Die belangte Behörde geht in dem angefochtenen Bescheid davon aus, daß die von Paragraph 4, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, GrEStG geforderte rechtserhebliche Tatsache der "Schaffung von Arbeiterwohnstätten" durch eine Eigentümergemeinschaft nicht gegeben sei, weil der Bau des Wohnhauses nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt, sondern im Zeitpunkt des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges von der Verkäuferin bereits vollständig geplant und festgelegt, somit dessen Ausführung von den Käufern der ideellen Grundstücksanteile nicht mehr beeinflussbar gewesen sei.

Die dieser Auffassung zugrundeliegende tatbestandsbezogene Sachverhaltsannahme der belangten Behörde erweist sich als nicht rechtswidrig. Wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausführt, erfolgte die Begründung der Rechte in bezug auf die jeweilige Eigentumswohnung nur direkt zwischen dem einzelnen Käufer und der Baufirma M & Co. Dieser, den angefochtenen Bescheid stützenden Sachverhaltsannahme vermag der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Stichhaltiges nicht entgegenzusetzen. Wie eingangs dargestellt, war nicht der Miteigentümergemeinschaft, sondern lange vor Abschluß des Kaufvertrages der Verkäuferin die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung einer Wohnhausanlage erteilt worden. Aus den übereinstimmenden und vom Beschwerdeführer als richtig anerkannten Aussagen des Planungsarchitekten, des Baumeisters, der Verkäuferin und einzelner Wohnungseigentümer ergibt sich, daß nicht die Miteigentümergemeinschaft den Bauauftrag erteilte, sondern die Bauführung durch die Verkäuferin erfolgte, die sowohl gegenüber den Behörden als Bauherr auftrat als auch das wirtschaftliche und finanzielle Risiko der Bauführung zu tragen hatte und - nach Lage der Akten -

mit Mitteln der Wohnbauförderung den Bau errichtete. Der Beschwerdeführer erwarb ohne rechtliche Verbindung mit den anderen Miteigentümern die im - oben wiedergegebenen - § 3 des Kaufvertrages beschriebene, und bereits nahezu fertige Eigentumswohnung. Eine Einflußnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauwerkes stand ihm nicht zu (vgl. auch hiezu das hg. Erkenntnis vom 17. Februar 1978, Zl. 1207/77). Nach den bei den Akten des Verwaltungsverfahrens erliegenden Niederschriften gab Architekt Dipl.Ing. L zu Protokoll, von der Verkäuferin den Auftrag zur Errichtung der Wohnhausanlage erhalten zu haben. Der Baumeister Dipl.Ing. M gab ebenfalls zu Protokoll, nur mit der Verkäuferin verhandelt zu haben, die Bauwerber bzw. Wohnungseigentümer seien durch Annoncen und Anzeigen bei der Kärntner Sparkasse geworben worden. Auch die Verkäuferin sagte am 2. Juli 1980 aus, daß sie Architekt Dipl.Ing. L mit der Planung der Wohnungen beauftragt hatte. Die einzelnen einvernommenen Wohnungseigentümer erklärten übereinstimmend, sich auf Grund von Annoncen und Anzeigen um die gegenständlichen Wohneinheiten, die bereits fertig geplant und preislich fixiert gewesen seien, beworben zu haben. In diesen Anzeigen seien stets Käufer für Wohneinheiten gesucht worden. Eine Einflußnahme auf die Gestaltung des Baues, die Auswahl der Professionisten oder die maßgebliche finanzielle Abrechnung und Abwicklung stand solcherart den Wohnungswerbern nicht zu. Die dieser Auffassung zugrundeliegende tatbestandsbezogene Sachverhaltsannahme der belangten Behörde erweist sich als nicht rechtswidrig. Wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides ausführt, erfolgte die Begründung der Rechte in bezug auf die jeweilige Eigentumswohnung nur direkt zwischen dem einzelnen Käufer und der Baufirma M & Co. Dieser, den angefochtenen Bescheid stützenden Sachverhaltsannahme vermag der Beschwerdeführer im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Stichhältiges nicht entgegenzusetzen. Wie eingangs dargestellt, war nicht der Miteigentümergeinschaft, sondern lange vor Abschluß des Kaufvertrages der Verkäuferin die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung einer Wohnhausanlage erteilt worden. Aus den übereinstimmenden und vom Beschwerdeführer als richtig anerkannten Aussagen des Planungsarchitekten, des Baumeisters, der Verkäuferin und einzelner Wohnungseigentümer ergibt sich, daß nicht die Miteigentümergeinschaft den Bauauftrag erteilte, sondern die Bauführung durch die Verkäuferin erfolgte, die sowohl gegenüber den Behörden als Bauherr auftrat als auch das wirtschaftliche und finanzielle Risiko der Bauführung zu tragen hatte und - nach Lage der Akten - mit Mitteln der Wohnbauförderung den Bau errichtete. Der Beschwerdeführer erwarb ohne rechtliche Verbindung mit den anderen Miteigentümern die im - oben wiedergegebenen - Paragraph 3, des Kaufvertrages beschriebene, und bereits nahezu fertige Eigentumswohnung. Eine Einflußnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauwerkes stand ihm nicht zu vergleiche , auch hiezu das hg. Erkenntnis vom 17. Februar 1978, Zl. 1207/77). Nach den bei den Akten des Verwaltungsverfahrens erliegenden Niederschriften gab Architekt Dipl.Ing. L zu Protokoll, von der Verkäuferin den Auftrag zur Errichtung der Wohnhausanlage erhalten zu haben. Der Baumeister Dipl.Ing. M gab ebenfalls zu Protokoll, nur mit der Verkäuferin verhandelt zu haben, die Bauwerber bzw. Wohnungseigentümer seien durch Annoncen und Anzeigen bei der Kärntner Sparkasse geworben worden. Auch die Verkäuferin sagte am 2. Juli 1980 aus, daß sie Architekt Dipl.Ing. L mit der Planung der Wohnungen beauftragt hatte. Die einzelnen einvernommenen Wohnungseigentümer erklärten übereinstimmend, sich auf Grund von Annoncen und Anzeigen um die gegenständlichen Wohneinheiten, die bereits fertig geplant und preislich fixiert gewesen seien, beworben zu haben. In diesen Anzeigen seien stets Käufer für Wohneinheiten gesucht worden. Eine Einflußnahme auf die Gestaltung des Baues, die Auswahl der Professionisten oder die maßgebliche finanzielle Abrechnung und Abwicklung stand solcherart den Wohnungswerbern nicht zu.

Die Hinweise des Beschwerdeführers auf das bei den Akten des Verwaltungsverfahrens erliegende Protokoll über die am 3. Juni 1976 - sohin lange vor der Vertragsunterzeichnung des Beschwerdeführers - erfolgte Besprechung der Wohnungseigentümer der Häuser VII und VIII der Eigentumswohnanlage X sind vielmehr geeignet, die Richtigkeit der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Tatsachenfeststellungen zu unterstreichen, zumal aus dem Protokoll nur hervorgeht, daß fertig geplante Wohneinheiten veräußert worden seien und sich die Wohnungswerber hinsichtlich ihrer Sonderwünsche an die hauptbeauftragten "Firmen" zu wenden hätten. Eine Beauftragung baufremder Unternehmen war als unzulässig qualifiziert worden. Zu Recht weist die belangte Behörde in der Gegenschrift darauf hin, aus dem Umstand, daß die Wohnungseigentümer der Aufnahme eines Zwischendarlehens bis zur ersten Teilauszahlung des Wohnbauförderungsdarlehens zustimmen mußten, zeige sich ebenfalls, daß die Wohneinheiten zu feststehenden Bedingungen vergeben worden seien, wobei die Wohnungseigentümer infolge der verspäteten Auszahlung der ersten Rate des Wohnbauförderungsdarlehens vor die Wahl gestellt gewesen seien, entweder einer späteren Lieferung oder der Übernahme von Zinsen aus dem Zwischendarlehen zuzustimmen. Lediglich deswegen, weil die Wohnungswerber eine frühere Fertigstellung der Wohnungen vorgezogen hatten, kommt ihnen noch

keineswegs die Qualifikation als Bauherren zu. Letztlich hatte der Beschwerdeführer anlässlich der Einräumung des Parteiengehörs am 7. Oktober 1980 zur Niederschrift erklärt, daß er auf die Gestaltung der Gesamtanlage keinen Einfluß haben nehmen können. Die vom Beschwerdeführer bekämpfte Sachverhaltsannahme der belangten Behörde stützt sich sohin auf das Vorbringen des Beschwerdeführers im administrativen Instanzenzug und die Aussagen der von ihm als Auskunftspersonen namhaft gemachten Wohnungseigentümer. Die Verfahrensrüge ist sohin nicht gerechtfertigt. Die Hinweise des Beschwerdeführers auf das bei den Akten des Verwaltungsverfahrens erliegende Protokoll über die am 3. Juni 1976 - sohin lange vor der Vertragsunterzeichnung des Beschwerdeführers - erfolgte Besprechung der Wohnungseigentümer der Häuser römisch sieben und römisch acht der Eigentumswohnanlage römisch zehn sind vielmehr geeignet, die Richtigkeit der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Tatsachenfeststellungen zu unterstreichen, zumal aus dem Protokoll nur hervorgeht, daß fertig geplante Wohneinheiten veräußert worden seien und sich die Wohnungswerber hinsichtlich ihrer Sonderwünsche an die hauptbeauftragten "Firmen" zu wenden hätten. Eine Beauftragung baufremder Unternehmen war als unzulässig qualifiziert worden. Zu Recht weist die belangte Behörde in der Gegenschrift darauf hin, aus dem Umstand, daß die Wohnungseigentümer der Aufnahme eines Zwischendarlehens bis zur ersten Teilauszahlung des Wohnbauförderungsdarlehens zustimmen mußten, zeige sich ebenfalls, daß die Wohneinheiten zu feststehenden Bedingungen vergeben worden seien, wobei die Wohnungseigentümer infolge der verspäteten Auszahlung der ersten Rate des Wohnbauförderungsdarlehens vor die Wahl gestellt gewesen seien, entweder einer späteren Lieferung oder der Übernahme von Zinsen aus dem Zwischendarlehen zuzustimmen. Lediglich deswegen, weil die Wohnungswerber eine frühere Fertigstellung der Wohnungen vorgezogen hatten, kommt ihnen noch keineswegs die Qualifikation als Bauherren zu. Letztlich hatte der Beschwerdeführer anlässlich der Einräumung des Parteiengehörs am 7. Oktober 1980 zur Niederschrift erklärt, daß er auf die Gestaltung der Gesamtanlage keinen Einfluß haben nehmen können. Die vom Beschwerdeführer bekämpfte Sachverhaltsannahme der belangten Behörde stützt sich sohin auf das Vorbringen des Beschwerdeführers im administrativen Instanzenzug und die Aussagen der von ihm als Auskunftspersonen namhaft gemachten Wohnungseigentümer. Die Verfahrensrüge ist sohin nicht gerechtfertigt.

Der Beschwerdeführer trägt unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften weiters vor, der angefochtene Bescheid lasse nicht erkennen, auf welche Weise die belangte Behörde zum festgesetzten Grunderwerbsteuerbetrag gelangt sei. Er übersieht hie bei, daß die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und die Bemessung der Grunderwerbsteuer in der Berufungsvorentscheidung vom 28. Dezember 1979 hinreichend begründet wurde. Die belangte Behörde entsprach damit der in den §§ 161, 183 Abs. 4, 279 BAO normierten Verpflichtung. Der Beschwerdeführer trägt unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften weiters vor, der angefochtene Bescheid lasse nicht erkennen, auf welche Weise die belangte Behörde zum festgesetzten Grunderwerbsteuerbetrag gelangt sei. Er übersieht hie bei, daß die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und die Bemessung der Grunderwerbsteuer in der Berufungsvorentscheidung vom 28. Dezember 1979 hinreichend begründet wurde. Die belangte Behörde entsprach damit der in den Paragraphen 161, 183, Absatz 4, 279, BAO normierten Verpflichtung.

Letztlich erweist sich der unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes erstmals in der Beschwerde erhobene Einwand, aus § 36 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, sei abzuleiten, das - von ihm unbestrittenermaßen - übernommene Wohnbauförderungsdarlehen sei nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen, als nicht berechtigt. Abgesehen davon, daß die vom Beschwerdeführer zitierte Gesetzesstelle in der für den Beschwerdefall maßgebenden Fassung die Übergangsbestimmungen enthält, so kann aus der vom Beschwerdeführer offenbar gemeinten und in § 35 leg. cit. normierten "Gebührenbefreiung", welche sich nach dem klaren Gesetzeswortlaut nur auf Stempel-, Rechts- und Gerichtsgebühren bezieht, Rechtsens nicht eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer, welche den Erwerb von inländischen Grundstücken erfaßt und eine Rechtsverkehrsteuer (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. Jänner 1952, Slg. Nr. 520/F) ist, abgeleitet werden. Gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Im Grunde des § 11 Abs. 1 Ziffer 1 GrEStG ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Die belangte Behörde verletzte daher nicht das Gesetz, wenn sie den nicht in Streit gezogenen, nach § 14 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, ermittelten Gegenwert des vom Beschwerdeführer nach § 7 des Kaufvertrages übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens als sonstige (zusätzliche) Leistung, die nach § 11 Abs. 1 Ziffer 1 GrEStG einen Teil der Gegenleistung bildet, qualifizierte und solcherart in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer miteinbezog (vgl. im Zusammenhang die

hg. Erkenntnisse vom 18. April 1968, Slg. Nr. 3736/F, und vom 12. Mai 1978, Zl. 1250/77). Letztlich vermag die Auffassung des Beschwerdeführers, aus dem § 35 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 sei neben der Gebührenbefreiung auch die Unzulässigkeit der Einbeziehung eines (vom Beschwerdeführer übernommenen) Wohnbauförderungsdarlehens in die Bemessungsgrundlage zu erschließen, die Beschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg zu führen, weil diese Auffassung auf einem Analogieschluß beruht, die Analogie aber im öffentlichen Recht keinen Anwendungsbereich hat. Die gegenteilige Annahme würde dem gesetzesstaatlichen Prinzip, wie es in Art. 18 des Bundes-Verfassungsgesetzes grundgelegt ist, widersprechen. Letztlich erweist sich der unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes erstmals in der Beschwerde erhobene Einwand, aus Paragraph 36, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, Bundesgesetzblatt Nr. 280 aus 1967,, sei abzuleiten, das - von ihm unbestrittenermaßen - übernommene Wohnbauförderungsdarlehen sei nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen, als nicht berechtigt. Abgesehen davon, daß die vom Beschwerdeführer zitierte Gesetzesstelle in der für den Beschwerdefall maßgebenden Fassung die Übergangsbestimmungen enthält, so kann aus der vom Beschwerdeführer offenbar gemeinten und in Paragraph 35, leg. cit. normierten "Gebührenbefreiung", welche sich nach dem klaren Gesetzeswortlaut nur auf Stempel-, Rechts- und Gerichtsgebühren bezieht, Rechtens nicht eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer, welche den Erwerb von inländischen Grundstücken erfaßt und eine Rechtsverkehrsteuer vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 9. Jänner 1952, Slg. Nr. 520/F) ist, abgeleitet werden. Gemäß Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Im Grunde des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 1 GrEStG ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Die belangte Behörde verletzte daher nicht das Gesetz, wenn sie den nicht in Streit gezogenen, nach Paragraph 14, Absatz 3, des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, ermittelten Gegenwert des vom Beschwerdeführer nach Paragraph 7, des Kaufvertrages übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens als sonstige (zusätzliche) Leistung, die nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 1 GrEStG einen Teil der Gegenleistung bildet, qualifizierte und solcherart in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer miteinbezogen vergleicht, im Zusammenhang die hg. Erkenntnisse vom 18. April 1968, Slg. Nr. 3736/F, und vom 12. Mai 1978, Zl. 1250/77). Letztlich vermag die Auffassung des Beschwerdeführers, aus dem Paragraph 35, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 sei neben der Gebührenbefreiung auch die Unzulässigkeit der Einbeziehung eines (vom Beschwerdeführer übernommenen) Wohnbauförderungsdarlehens in die Bemessungsgrundlage zu erschließen, die Beschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg zu führen, weil diese Auffassung auf einem Analogieschluß beruht, die Analogie aber im öffentlichen Recht keinen Anwendungsbereich hat. Die gegenteilige Annahme würde dem gesetzesstaatlichen Prinzip, wie es in Artikel 18, des Bundes-Verfassungsgesetzes grundgelegt ist, widersprechen.

Damit ist die Beschwerde zur Gänze unbegründet. Sie war daher gemäß dem § 42 Abs. 1 VwGG 1965 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 316/1976 abzuweisen. Damit ist die Beschwerde zur Gänze unbegründet. Sie war daher gemäß dem Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Nr. 316 aus 1976, abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221. Zuzufolge der wegen ihres engen sachlichen Zusammenhanges erfolgten Verbindung der vorliegenden Beschwerde mit der zur hg. GeschäftsZl. 81/16/0084 anhängigen Beschwerde zur gemeinsamen Verhandlung gebühren der belangten Behörde als obsiegenden Partei nur einmal der Verhandlungsaufwand und die Reise samt Aufenthaltskosten sohin zur Hälfte für jede Beschwerdesache (vgl. die bei Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit², S. 532, zitierte Rechtsprechung). Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221. Zuzufolge der wegen ihres engen sachlichen Zusammenhanges erfolgten Verbindung der vorliegenden Beschwerde mit der zur hg. GeschäftsZl. 81/16/0084 anhängigen Beschwerde zur gemeinsamen Verhandlung gebühren der belangten Behörde als obsiegenden Partei nur einmal der Verhandlungsaufwand und die Reise samt Aufenthaltskosten sohin zur Hälfte für jede Beschwerdesache vergleiche, die bei Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit², S. 532, zitierte Rechtsprechung).

Soweit in diesem Erkenntnis auf nichtveröffentlichte Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes Bezug genommen wird, sei auf die Bestimmung des Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, hingewiesen. Soweit in diesem Erkenntnis auf nichtveröffentlichte Erkenntnisse des

Verwaltungsgerichtshofes Bezug genommen wird, sei auf die Bestimmung des Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, hingewiesen.

Wien, am 26. November 1981

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1981:1981160031.X00

Im RIS seit

26.11.1981

Zuletzt aktualisiert am

06.04.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at