

TE Vwgh Erkenntnis 1976/3/24 0567/74

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.1976

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
21/04 Genossenschaftsrecht;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;

Norm

ABGB §1016;
BAO §23 Abs3 idF 1961/194 ;
GebG 1957 §14 TP11;
GenG 1873 §17;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
1. ABGB § 1016 heute
2. ABGB § 1016 gültig ab 01.01.1812

1. BAO § 23 heute
2. BAO § 23 gültig ab 01.01.1962

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kadecka und die Hofräte Dr. Schima, Dr. Reichel, Dr. Seiler und Dr. Schubert als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Dr. Tintera, über die Beschwerde der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft X, reg. Gen. m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Peter Getreuer, Rechtsanwalt in Wien III, Landstraßer Hauptstraße 14, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 5. Februar 1974, Zl. GA 11- 146/1/74, betreffend Grunderwerbsteuer und Stempelgebühr, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kadecka und die Hofräte Dr. Schima, Dr. Reichel, Dr. Seiler und Dr. Schubert als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Dr. Tintera, über die Beschwerde der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft römisch zehn, reg. Gen. m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Peter Getreuer, Rechtsanwalt in Wien römisch drei, Landstraßer Hauptstraße 14, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 5. Februar 1974, Zl. GA 11- 146/1/74, betreffend Grunderwerbsteuer und Stempelgebühr, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 2.557,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist eine gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft. Im Jahre 1967 erwarb sie käuflich die Liegenschaft EZ. 195 des Grundbuches U. Gerichtsbezirk H. Am 24. März 1970 wurde im Lastenblatt der gegenständlichen Liegenschaft unter anderem das Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zugunsten des Landes W. einverleibt. Die Beschwerdeführerin ist eine gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft. Im Jahre 1967 erwarb sie käuflich die Liegenschaft EZ. 195 des Grundbuches U. Gerichtsbezirk H. Am 24. März 1970 wurde im Lastenblatt der gegenständlichen Liegenschaft unter anderem das Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 22, Absatz eins, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, Bundesgesetzblatt Nr. 280 aus 1967,, zugunsten des Landes W. einverleibt.

Bereits vorher, nämlich am 4. Februar 1969, hatten die Beschwerdeführerin und der Wohnungswerber Dr. Gerhard E. eine Vereinbarung über die gegenständliche Liegenschaft Wien 13, H.- gasse Nr. 68, schriftlich festgehalten. Der Wohnungswerber nahm darin zur Kenntnis, daß auf der Liegenschaft ein Wohnhaus aus Mitteln eines öffentlichen Fonds errichtet und ob dem zu errichtenden Wohnhaus für den Wohnungswerber das Wohnungseigentum begründet werden sollte. Nach Parifizierung waren die entsprechenden Anteile an den Wohnungswerber zu übertragen. Der Kaufvertrag über die Grundanteile und das Wohnungseigentumsübereinkommen sollten gesondert abgeschlossen werden, und zwar aus Gründen der angestrebten Grunderwerbsteuerbefreiung erst nach der Erteilung der Benützungsbewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben. Laut Punkt 5 der Vereinbarung sollte das Kaufobjekt mit dem Wohnungseigentum an einer Zweieinhalbzimmerwohnung samt Nebenräumen (eine nähere topographische Bezeichnung ist in der Vereinbarung nicht enthalten) im Gesamtausmaß von zirka 59 m² verbunden sein. Festgehalten wurde, daß der diesbezügliche Lageplan vom Wohnungswerber eingesehen worden sei. Eventuelle Veränderungen aus technischen oder baupolizeilichen Gründen wurden vom Wohnungswerber anerkannt, wenn sie die Wohnungsgröße nicht wesentlich änderten. Laut Punkt 6 der Vereinbarung betrug der Kaufpreis für den Grundstücksanteil pauschal S 42.700,-- und war bei Abschluß der Vereinbarung fällig. Er war ein Fixpreis und bis längstens 15. Februar 1969 zu bezahlen, widrigenfalls die Vereinbarung hinfällig werden sollte. Laut Punkt 8 der Vereinbarung sollte die Übergabe des gegenständlichen Liegenschaftsanteiles an den Wohnungswerber mit Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgen. Der Wohnungswerber verpflichtete sich, nach der Parifizierung einen Wohnungseigentumsvertrag im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes abzuschließen. Laut Punkt 11 der Vereinbarung verpflichtete sich der Wohnungswerber, alle Unterschriften zu leisten, die für die notwendigen Formalitäten in Verbindung mit der Begründung des Wohnungseigentums erforderlich würden. Im Falle des Rücktrittes des Wohnungswerbers von der Vereinbarung hatte dieser an die Beschwerdeführerin ein Abstandsgeld von S 2.000,-- zu zahlen. (Pkt. 13)

Mit Schreiben vom 13. Mai 1969 erklärte Dr. E. gegenüber der Beschwerdeführerin seinen Rücktritt vom Vertrag "aus rein persönlicher Notwendigkeit". Er bat um Genehmigung des Austrittes aus der Genossenschaft, Rücküberweisung des erlegten Geldbetrages für den Grundanteil und Ermäßigung des Abstandsgeldes.

Nachdem eine frühere Grunderwerbsteuervorschreibung im Aufsichtswege aufgehoben worden war, schrieb das Finanzamt der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 23. Oktober 1973 für das Übereinkommen vom 4. Februar 1969 nach den einschlägigen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30. Juni 1955, BGBl. Nr. 140 (GrEStG), ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 42.700,-- die siebenprozentige Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 2.989,-- zuzüglich einer Bogengebühr von S 30,-- gemäß § 14 TP 11 des Gebührengesetzes 1957, BGBl. Nr. 267 (GebG), zur Entrichtung vor. Nachdem eine frühere Grunderwerbsteuervorschreibung im Aufsichtswege aufgehoben worden war, schrieb das Finanzamt der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 23. Oktober 1973 für das Übereinkommen vom 4. Februar 1969 nach den einschlägigen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30. Juni 1955, Bundesgesetzblatt, Nr. 140 (GrEStG), ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 42.700,-- die siebenprozentige Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 2.989,-- zuzüglich einer Bogengebühr von S 30,-- gemäß Paragraph 14, TP 11 des Gebührengesetzes 1957, Bundesgesetzblatt, Nr. 267 (GebG), zur Entrichtung vor.

Die Abgabenbehörde erster Instanz begründete ihren Bescheid dahin, es gehe aus dem Inhalt der gegenständlichen

Vereinbarung eindeutig hervor, daß der Wohnungswerber das Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung erworben habe. Es handle sich um ein Verpflichtungsgeschäft, auf Grund dessen der Wohnungswerber seinen Anspruch auf Übereignung und damit auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde hätte durchsetzen können. Dadurch, daß der Wohnungswerber von der Vereinbarung im Sinne seines Rücktrittsrechtes gegen Zahlung eines Abstandsgeldes zurückgetreten sei, wäre der begünstigte Zweck (Errichtung einer Arbeiterwohnstätte) im Sinne des § 4 Abs. 2 GrEStG aufgegeben worden. Die Abgabenbehörde erster Instanz begründete ihren Bescheid dahin, es gehe aus dem Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung eindeutig hervor, daß der Wohnungswerber das Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung erworben habe. Es handle sich um ein Verpflichtungsgeschäft, auf Grund dessen der Wohnungswerber seinen Anspruch auf Übereignung und damit auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde hätte durchsetzen können. Dadurch, daß der Wohnungswerber von der Vereinbarung im Sinne seines Rücktrittsrechtes gegen Zahlung eines Abstandsgeldes zurückgetreten sei, wäre der begünstigte Zweck (Errichtung einer Arbeiterwohnstätte) im Sinne des Paragraph 4, Absatz 2, GrEStG aufgegeben worden.

Gegen diesen Bescheid und andere Abgabenvorschreibungen, welche nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind, erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Berufung.

In ihrem Rechtsmittel brachte die Beschwerdeführerin unter anderem vor, daß die Vereinbarung vom 4. Februar 1969 von ihr nicht satzungsgemäß unterfertigt worden sei. Sie weise lediglich die Unterschrift eines Vorstandsmitgliedes auf, und es fehle die satzungsgemäß notwendige zweite Unterschrift eines weiteren Vorstandsmitgliedes. Schon aus diesem Formalgrund habe der Wohnungswerber nicht die Möglichkeit, seinen gegebenenfalls bestehenden Anspruch auf Übereignung gerichtlich durchzusetzen. Weiters ergebe sich aus der Formulierung der Vereinbarung, daß diese rechtlich einen Vorvertrag gemäß § 936 ABGB darstelle, der noch keinen Übereignungsanspruch begründe. Daß es sich lediglich um einen Vorvertrag handle, gehe auch daraus hervor, daß der Wohnungswerber jederzeit lediglich gegen Ersatz der pauschalierten Verwaltungskosten zurücktreten habe können. Selbst dieses Abstandsgeld sei in der Praxis ganz oder teilweise erlassen worden. Bilde schon die Vereinbarung selbst keinen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang, dann sei auch der Rücktritt von der Vereinbarung nicht geeignet, die Grunderwerbsteuerpflicht auszulösen. In ihrem Rechtsmittel brachte die Beschwerdeführerin unter anderem vor, daß die Vereinbarung vom 4. Februar 1969 von ihr nicht satzungsgemäß unterfertigt worden sei. Sie weise lediglich die Unterschrift eines Vorstandsmitgliedes auf, und es fehle die satzungsgemäß notwendige zweite Unterschrift eines weiteren Vorstandsmitgliedes. Schon aus diesem Formalgrund habe der Wohnungswerber nicht die Möglichkeit, seinen gegebenenfalls bestehenden Anspruch auf Übereignung gerichtlich durchzusetzen. Weiters ergebe sich aus der Formulierung der Vereinbarung, daß diese rechtlich einen Vorvertrag gemäß Paragraph 936, ABGB darstelle, der noch keinen Übereignungsanspruch begründe. Daß es sich lediglich um einen Vorvertrag handle, gehe auch daraus hervor, daß der Wohnungswerber jederzeit lediglich gegen Ersatz der pauschalierten Verwaltungskosten zurücktreten habe können. Selbst dieses Abstandsgeld sei in der Praxis ganz oder teilweise erlassen worden. Bilde schon die Vereinbarung selbst keinen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang, dann sei auch der Rücktritt von der Vereinbarung nicht geeignet, die Grunderwerbsteuerpflicht auszulösen.

Die Festsetzung von Stempelgebühren sei zu Unrecht erfolgt, da die gegenständliche Vereinbarung nicht der Grunderwerbsteuer unterliege.

Mit der nunmehr durch Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Berufungsentscheidung vom 5. Februar 1974 hat die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland die gegenständliche Berufung, betreffend die Abgabenfestsetzung für die Vereinbarung vom 4. Februar 1969, als unbegründet abgewiesen. Der Vereinbarung, so hat die Abgabenbehörde zweiter Instanz ihren Rechtsmittelbescheid begründet, sei eindeutig zu entnehmen, daß sie keineswegs nur den Anspruch bzw. die Verpflichtung zum Abschluß eines Hauptvertrages begründe. Vielmehr enthalte sie einen Leistungsanspruch hinsichtlich der Übereignung der Liegenschaftsanteile. Beide Vertragsteile seien sich über Kaufpreis und Kaufgegenstand einig gewesen.

Ein die Steuerpflicht begründendes Rechtsgeschäft sei immer dann gegeben, wenn zwischen den Vertragsparteien Übereinstimmung darüber erzielt werde, daß ein bestimmter, bzw. durch eine behördliche Entscheidung objektiv bestimmbarer Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch eine Adresse bezeichnet werde, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis erworben werden solle. Die Abrede, die Eigentumsübertragung sowie den Wohnungseigentumsvertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen bzw. abzuschließen, mache eine solche Vereinbarung nicht zu einem bloßen Vorvertrag. Die für die Verbücherung notwendigen Erfordernisse seien nur

Voraussetzung für die Übertragung des Eigentumsrechtes, dagegen nicht für die Gültigkeit der obligatorischen Verpflichtung. Hätte nicht schon eine Einigung über die Abtretung der Liegenschaftsanteile bestanden, dann wäre für den Wohnungswerber kein Grund gewesen, nach Parifizierung einen Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen und die erforderlichen Unterschriften zu leisten, die zur Begründung des Wohnungseigentums notwendig sind. Im übrigen habe sich die Beschwerdeführerin in der Vereinbarung verpflichtet, den verkauften Liegenschaftsanteil lastenfrei zu übergeben. Damit seien allfällige Zweifel über die Rechtsnatur des vorliegenden Erwerbsvorganges beseitigt. Ob der Wohnungswerber einen Rechtsanspruch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes erworben habe, sei nicht von entscheidender Bedeutung, denn die für die Verbücherung notwendigen Erfordernisse seien nur Voraussetzung für die Übertragung des Eigentumsrechtes, dagegen nicht für die Gültigkeit der obligatorischen Verpflichtung.

Zu den in der Berufung behaupteten Folgen der mangelnden Zeichnungsbefugnis sei zu bemerken, daß sich aus der Notwendigkeit des Rücktrittes des Wohnungswerbers von der Vereinbarung das Vorliegen eines gültigen Rechtsgeschäftes ergebe, welches bis zum Zeitpunkt des Rücktrittes beide Vertragsteile hätten gelten lassen wollen. Im übrigen könne sich die Beschwerdeführerin nicht auf, einen von ihr selbst gesetzten bzw. verursachten Mangel, nämlich das Fehlen der ordnungsgemäßen Zeichnungsbefugnis, stützen. Selbst ein mangels Handlungsfähigkeit nichtiges Rechtsgeschäft werde im übrigen gemäß § 23 Abs. 3 BAO solange als bestehend angesehen, als es nicht angefochten werde, was dem Grundgedanken des Steuerrechtes, nämlich der im § 21 BAO normierten wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspreche. Der Umstand, daß der vorliegende Erwerbsvorgang unter den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG falle, habe mit Rücksicht auf die Befreiungsbestimmung des § 4 GrEStG erst durch den Rücktritt vom Vertrag steuerliche Auswirkung gehabt. Der Rücktritt des Wohnungswerbers habe als Aufgabe des begünstigten Zweckes nach § 4 Abs. 2 letzter Satz GrEStG zur Nachversteuerung seines Erwerbes geführt. Da die gegenständliche Vereinbarung unter das Grunderwerbsteuergesetz falle, sei auch die Gebührenpflicht nach § 14 TP 11 gegeben und es sei die Festsetzung der Bogengebühr für die aus zwei ungestempelten Bogen bestehende Vereinbarung im Ausmaß von S 30,- zu Recht erfolgt. Zu den in der Berufung behaupteten Folgen der mangelnden Zeichnungsbefugnis sei zu bemerken, daß sich aus der Notwendigkeit des Rücktrittes des Wohnungswerbers von der Vereinbarung das Vorliegen eines gültigen Rechtsgeschäftes ergebe, welches bis zum Zeitpunkt des Rücktrittes beide Vertragsteile hätten gelten lassen wollen. Im übrigen könne sich die Beschwerdeführerin nicht auf, einen von ihr selbst gesetzten bzw. verursachten Mangel, nämlich das Fehlen der ordnungsgemäßen Zeichnungsbefugnis, stützen. Selbst ein mangels Handlungsfähigkeit nichtiges Rechtsgeschäft werde im übrigen gemäß Paragraph 23, Absatz 3, BAO solange als bestehend angesehen, als es nicht angefochten werde, was dem Grundgedanken des Steuerrechtes, nämlich der im Paragraph 21, BAO normierten wirtschaftlichen Betrachtungsweise entspreche. Der Umstand, daß der vorliegende Erwerbsvorgang unter den Tatbestand des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG falle, habe mit Rücksicht auf die Befreiungsbestimmung des Paragraph 4, GrEStG erst durch den Rücktritt vom Vertrag steuerliche Auswirkung gehabt. Der Rücktritt des Wohnungswerbers habe als Aufgabe des begünstigten Zweckes nach § 4 Absatz 2, letzter Satz GrEStG zur Nachversteuerung seines Erwerbes geführt. Da die gegenständliche Vereinbarung unter das Grunderwerbsteuergesetz falle, sei auch die Gebührenpflicht nach Paragraph 14, TP 11 gegeben und es sei die Festsetzung der Bogengebühr für die aus zwei ungestempelten Bogen bestehende Vereinbarung im Ausmaß von S 30,- zu Recht erfolgt.

Der Berufung habe sohin kein Erfolg beschieden sein können.

Gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof unter Bedachtnahme auf die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift Nachstehendes erwogen hat:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese Rechtsgeschäfte auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese Rechtsgeschäfte auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

§ 4 GrEStG enthält besondere Ausnahmen von der Besteuerung, so in Abs. 1 Z. 2 lit. a für den Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten. Doch unterliegt gemäß § 4 Abs. 2 letzter Satz GrEStG unter anderem der eben bezeichnete Erwerbsvorgang der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren

aufgegeben wird. Paragraph 4, GrEStG enthält besondere Ausnahmen von der Besteuerung, so in Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, für den Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten. Doch unterliegt gemäß Paragraph 4, Absatz 2, letzter Satz GrEStG unter anderem der eben bezeichnete Erwerbsvorgang der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Die Beschwerde bekämpft nun so wie im Abgabenverfahren auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der belangten Behörde, wonach die Vereinbarung vom 4. Februar 1969 einen gültigen Kaufvertrag bzw. ein Rechtsgeschäft darstelle, das den Anspruch auf Liegenschaftsübereignung begründe. Die Vereinbarung, so führt die Beschwerdeführerin aus, sei nur durch ein Vorstandsmitglied der Beschwerdeführerin unterfertigt worden. Zur rechtsverbindlichen Zeichnung der Genossenschaft bedürfe es jedoch der Unterschrift zweier Vorstandsmitglieder. Es liege daher ein nichtiges Rechtsgeschäft vor, auf Grund dessen der Wohnungswerber nicht in der Lage gewesen sei, einen allenfalls bestehenden Übereignungsanspruch durchzusetzen. Der Hinweis der belangten Behörde auf § 23 Abs. 3 BAO sei verfehlt, da bereits am 13. Mai 1969 das eingetretene wirtschaftliche Ergebnis des nichtigen Rechtsgeschäfts wieder beseitigt wurde, sodaß der Grund für die Besteuerung nachträglich wieder weggefallen sei. Im übrigen stelle die gegenständliche Vereinbarung einen Vorvertrag dar, der nicht der Grunderwerbsteuer unterliege. Diesbezüglich enthält die Beschwerde ähnliche Ausführungen wie das Parteivorbringen im seinerzeitigen Abgabenverfahren. Im besonderen weist die Beschwerdeführerin noch darauf hin, daß der Kaufgegenstand nicht präzisiert sei, da in der Vereinbarung nicht eine bestimmte topographische Bezeichnung der Wohnung angegeben sei. Wenn auch der Wohnungswerber zu einer Vorleistung, nämlich zur Bezahlung des Kaufpreises für den Grundanteil verpflichtet sei, so könne deshalb nicht der Vereinbarung die Qualifikation eines Vorvertrages abgesprochen werden. Solange die Gegenleistung nicht erbracht sei und ein Leistungsaustausch stattgefunden habe, könne keine Rede davon sein, daß der Vorvertrag zum Hauptvertrag werde. Die Vereinbarung könne daher nicht unter § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes subsumiert werden. Demnach sei die Nachversteuerung des Erwerbsvorganges gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG sowie die Verschreibung der Gebühr gemäß § 14 TP 11 GebG rechtswidrig.

Die Beschwerde bekämpft nun so wie im Abgabenverfahren auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der belangten Behörde, wonach die Vereinbarung vom 4. Februar 1969 einen gültigen Kaufvertrag bzw. ein Rechtsgeschäft darstelle, das den Anspruch auf Liegenschaftsübereignung begründe. Die Vereinbarung, so führt die Beschwerdeführerin aus, sei nur durch ein Vorstandsmitglied der Beschwerdeführerin unterfertigt worden. Zur rechtsverbindlichen Zeichnung der Genossenschaft bedürfe es jedoch der Unterschrift zweier Vorstandsmitglieder. Es liege daher ein nichtiges Rechtsgeschäft vor, auf Grund dessen der Wohnungswerber nicht in der Lage gewesen sei, einen allenfalls bestehenden Übereignungsanspruch durchzusetzen. Der Hinweis der belangten Behörde auf Paragraph 23, Absatz 3, BAO sei verfehlt, da bereits am 13. Mai 1969 das eingetretene wirtschaftliche Ergebnis des nichtigen Rechtsgeschäfts wieder beseitigt wurde, sodaß der Grund für die Besteuerung nachträglich wieder weggefallen sei. Im übrigen stelle die gegenständliche Vereinbarung einen Vorvertrag dar, der nicht der Grunderwerbsteuer unterliege. Diesbezüglich enthält die Beschwerde ähnliche Ausführungen wie das Parteivorbringen im seinerzeitigen Abgabenverfahren. Im besonderen weist die Beschwerdeführerin noch darauf hin, daß der Kaufgegenstand nicht präzisiert sei, da in der Vereinbarung nicht eine bestimmte topographische Bezeichnung der Wohnung angegeben sei. Wenn auch der Wohnungswerber zu einer Vorleistung, nämlich zur Bezahlung des Kaufpreises für den Grundanteil verpflichtet sei, so könne deshalb nicht der Vereinbarung die Qualifikation eines Vorvertrages abgesprochen werden. Solange die Gegenleistung nicht erbracht sei und ein Leistungsaustausch stattgefunden habe, könne keine Rede davon sein, daß der Vorvertrag zum Hauptvertrag werde. Die Vereinbarung könne daher nicht unter Paragraph eins, des Grunderwerbsteuergesetzes subsumiert werden. Demnach sei die Nachversteuerung des Erwerbsvorganges gemäß Paragraph 4, Absatz 2, GrEStG sowie die Verschreibung der Gebühr gemäß Paragraph 14, TP 11 GebG rechtswidrig.

Die vorliegende Beschwerde ist begründet.

Soweit allerdings die Beschwerdeführerin vermeint, die gegenständliche Vereinbarung stelle schon ihrem Inhalte nach keinen die Übereignung eines Grundstückes begründenden Rechtstitel dar, vermag ihr der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen. Wie der Gerichtshof unter anderem in seinem auch von der belangten Behörde angeführten Erkenntnis vom 28. September 1972, Zl. 749/71, dargelegt hat - an Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, wird erinnert - setzt das Bestehen eines Übereignungsanspruches nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nicht das Vorliegen eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages voraus. Unter Bezugnahme auf die Erkenntnisse des Gerichtshofes vom 28. März 1960, Slg. Nr. 2197/F, und vom 19. September 1968, Slg. Nr. 3783/F, hat der Gerichtshof

am 28. September 1972 ausgesprochen, daß die Steuerpflicht dann besteht, wenn der betreffende Vertrag so beschaffen ist, daß er die Durchsetzung des Übereignungsanspruches im Rechtsweg ermöglicht. Dazu genügt, wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28. September 1972, Zl. 749/71, in Anknüpfung an das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71, dargelegt hat, - an Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, wird erinnert -, daß zwischen den Vertragspartnern Willensübereinstimmung darüber erzielt wurde, daß ein bestimmter bzw. durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbarer Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch ihre Adresse bezeichnet wird, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis erworben werden soll. Durch die Willensübereinstimmung der Parteien über einen bestimmbaren Kaufgegenstand und den Kaufpreis ist ein als Konsensualvertrag an keine bestimmte Form gebundener Kauf zustande gekommen, wobei das Fehlen einer verbücherungsfähigen Urkunde ohne Belang ist, weil die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer an das Verpflichtungs-, nicht aber an das Erfüllungsgeschäft anknüpft. Soweit allerdings die Beschwerdeführerin verneint, die gegenständliche Vereinbarung stelle schon ihrem Inhalte nach keinen die Übereignung eines Grundstückes begründenden Rechtstitel dar, vermag ihr der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen. Wie der Gerichtshof unter anderem in seinem auch von der belangten Behörde angeführten Erkenntnis vom 28. September 1972, Zl. 749/71, dargelegt hat - an Artikel 14, Absatz 4, der hg. Geschäftsordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, wird erinnert - setzt das Bestehen eines Übereignungsanspruches nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nicht das Vorliegen eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages voraus. Unter Bezugnahme auf die Erkenntnisse des Gerichtshofes vom 28. März 1960, Slg. Nr. 2197/F, und vom 19. September 1968, Slg. Nr. 3783/F, hat der Gerichtshof am 28. September 1972 ausgesprochen, daß die Steuerpflicht dann besteht, wenn der betreffende Vertrag so beschaffen ist, daß er die Durchsetzung des Übereignungsanspruches im Rechtsweg ermöglicht. Dazu genügt, wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28. September 1972, Zl. 749/71, in Anknüpfung an das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71, dargelegt hat, - an Artikel 14, Absatz 4, der hg. Geschäftsordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, wird erinnert -, daß zwischen den Vertragspartnern Willensübereinstimmung darüber erzielt wurde, daß ein bestimmter bzw. durch behördliche Entscheidung objektiv bestimmbarer Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch ihre Adresse bezeichnet wird, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis erworben werden soll. Durch die Willensübereinstimmung der Parteien über einen bestimmbaren Kaufgegenstand und den Kaufpreis ist ein als Konsensualvertrag an keine bestimmte Form gebundener Kauf zustande gekommen, wobei das Fehlen einer verbücherungsfähigen Urkunde ohne Belang ist, weil die Pflicht zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer an das Verpflichtungs-, nicht aber an das Erfüllungsgeschäft anknüpft.

Der Verwaltungsgerichtshof ist nun der Ansicht, daß die eben umschriebenen Voraussetzungen auf die gegenständliche Vereinbarung zwischen der Beschwerdeführerin und dem Wohnungswerber Dr. Gerhard E. zutreffen. Auch die Beschwerdeführerin kann nicht bestreiten, daß sie für einen bestimmbaren Grundstücksanteil einen fixen Kaufpreis, nämlich den Grundpreisanteil vom Wohnungswerber, bezahlt erhalten hat. Der Verwaltungsgerichtshof pflichtet demnach der belangten Behörde bei, daß die Bezeichnung des Kaufobjektes in der gegenständlichen Vereinbarung, dem Wortlaut nach als ausreichend dafür anzusehen war, um einen Anspruch auf Übereignung und damit auch auf die Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde durchsetzen zu können.

Die Beschwerdeführerin ist aber mit ihrem Vorbringen insofern im Recht, als die belangte Behörde die Folgen der mangelnden Zeichnung durch ein zweites Mitglied des Vorstandes der Beschwerdeführerin als unerheblich abgetan hat.

Gemäß § 17 des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 9. April 1873, RGBl. Nr. 70, in der geltenden Fassung, hat der Vorstand in der durch den Genossenschaftsvertrag bestimmten Form seine Willenserklärung kundzugeben und für die Genossenschaft zu zeichnen. Ist nichts darüber bestimmt, so ist die Zeichnung durch sämtliche Mitglieder des Vorstandes erforderlich. Die Zeichnung geschieht in der Weise, daß die Zeichnenden zu der Firma der Genossenschaft oder zu der Benennung des Vorstandes ihre Unterschrift hinzufügen. Gemäß Paragraph 17, des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 9. April 1873, RGBl. Nr. 70, in der geltenden Fassung, hat der Vorstand in der durch den Genossenschaftsvertrag bestimmten Form seine Willenserklärung kundzugeben und für die Genossenschaft zu zeichnen. Ist nichts darüber bestimmt, so ist die Zeichnung durch sämtliche Mitglieder des Vorstandes erforderlich. Die Zeichnung geschieht in der Weise, daß die Zeichnenden zu der Firma der Genossenschaft oder zu der Benennung des Vorstandes ihre Unterschrift hinzufügen.

Entgegen der Ansicht der belangten Behörde ist diese Vorschrift keineswegs nur für die von der Genossenschaft abgeschlossenen formgebundenen Verträge, sondern auch für formlose Konsensualverträge bedeutsam. Das Rechtsgeschäft, das im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG von einer Genossenschaft geschlossen wird und ihr gegenüber den Anspruch auf Übereignung begründet, kommt erst zustande, wenn alle für die gültige Vertretung der Genossenschaft erforderlichen Vorstandsmitglieder der Vereinbarung zugestimmt haben. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde ist diese Vorschrift keineswegs nur für die von der Genossenschaft abgeschlossenen formgebundenen Verträge, sondern auch für formlose Konsensualverträge bedeutsam. Das Rechtsgeschäft, das im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG von einer Genossenschaft geschlossen wird und ihr gegenüber den Anspruch auf Übereignung begründet, kommt erst zustande, wenn alle für die gültige Vertretung der Genossenschaft erforderlichen Vorstandsmitglieder der Vereinbarung zugestimmt haben.

Allerdings können auch juristische Personen durch schlüssiges Verhalten von Organen berechtigt und verpflichtet werden. Insbesondere kann in dieser Form Vollmacht erteilt sein. Wohl muß auch das schlüssige Verhalten von den zur Vertretung befugten Personen veranlaßt sein (vgl. Stanzl im Klangschen Kommentar 2. Auflage, 4. Band Ausführungen zu § 1016 ABGB, Seite 856). Fehlt es aber an einer derartigen Zustimmung der Organe, ist das Rechtsgeschäft nicht gültig zustande gekommen und es vermag daher auch die Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG nicht ausgelöst zu werden. Allerdings können auch juristische Personen durch schlüssiges Verhalten von Organen berechtigt und verpflichtet werden. Insbesondere kann in dieser Form Vollmacht erteilt sein. Wohl muß auch das schlüssige Verhalten von den zur Vertretung befugten Personen veranlaßt sein vergleiche , Stanzl im Klangschen Kommentar 2. Auflage, 4. Band Ausführungen zu Paragraph 1016, ABGB, Seite 856). Fehlt es aber an einer derartigen Zustimmung der Organe, ist das Rechtsgeschäft nicht gültig zustande gekommen und es vermag daher auch die Steuerpflicht gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG nicht ausgelöst zu werden.

Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde eine ausdrückliche oder stillschweigende Zustimmung eines zweiten Vorstandmitgliedes der Beschwerdeführerin zur Vereinbarung vom 4. Februar 1969 nicht dargetan. Der Hinweis der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, die Beschwerdeführerin könne sich nicht "auf einen von ihr selbst gesetzten bzw. verursachten Mangel - das Fehlen der ordnungsgemäßen Zeichnung - stützen", geht fehl; denn der Mangel, der sich aus dem Fehlen der - nach der Satzung der Beschwerdeführerin erforderlichen - Zeichnung des Vertrages durch ein zweites Vorstandsmitglied ergibt, ist objektiver Natur und unabhängig davon, auf wessen Verschulden der Mangel zurückzuführen ist. Im übrigen kennt das Gesetz einen allgemeinen Schutz des guten Glaubens an die Vertretungsbefugnis offensichtlich nicht (vgl. Stanzl, a.a.O.). Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde eine ausdrückliche oder stillschweigende Zustimmung eines zweiten Vorstandmitgliedes der Beschwerdeführerin zur Vereinbarung vom 4. Februar 1969 nicht dargetan. Der Hinweis der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, die Beschwerdeführerin könne sich nicht "auf einen von ihr selbst gesetzten bzw. verursachten Mangel - das Fehlen der ordnungsgemäßen Zeichnung - stützen", geht fehl; denn der Mangel, der sich aus dem Fehlen der - nach der Satzung der Beschwerdeführerin erforderlichen - Zeichnung des Vertrages durch ein zweites Vorstandsmitglied ergibt, ist objektiver Natur und unabhängig davon, auf wessen Verschulden der Mangel zurückzuführen ist. Im übrigen kennt das Gesetz einen allgemeinen Schutz des guten Glaubens an die Vertretungsbefugnis offensichtlich nicht vergleiche , Stanzl, a.a.O.).

Schließlich ist auch der Hinweis der belangten Behörde auf § 23 Abs. 3 BAO verfehlt. Ist ein Rechtsgeschäft wegen eines Formmangels oder wegen des Mangels der Rechts- oder Handlungsfähigkeit nichtig, so ist dies nach der eben zitierten gesetzlichen Bestimmung für die Erhebung der Abgaben insoweit und solange ohne Bedeutung, als die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen dessen wirtschaftliches Ergebnis eintreten und bestehen lassen. Schließlich ist auch der Hinweis der belangten Behörde auf Paragraph 23, Absatz 3, BAO verfehlt. Ist ein Rechtsgeschäft wegen eines Formmangels oder wegen des Mangels der Rechts- oder Handlungsfähigkeit nichtig, so ist dies nach der eben zitierten gesetzlichen Bestimmung für die Erhebung der Abgaben insoweit und solange ohne Bedeutung, als die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen dessen wirtschaftliches Ergebnis eintreten und bestehen lassen.

Selbst wenn man nun die gegenständliche Vereinbarung statt als "Nichtgeschäft" als ein bloß nichtiges Rechtsgeschäft im Sinne der eben zitierten Gesetzesstelle qualifizieren wollte, wäre für den Standpunkt der belangten Behörde nichts gewonnen. Die Vereinbarung vom 4. Februar 1969 wurde bereits rund ein Vierteljahr später vom Kaufwerber storniert. Die Stornierung, mag diese mit oder ohne Abstandgeld erfolgt sein, liefert nun, für sich allein betrachtet, weder einen Anhaltspunkt für die Gültigkeit der seinerzeitigen Vereinbarung noch auch dafür, daß die Beschwerdeführerin und der

Wohnungswerber das wirtschaftliche Ergebnis, nämlich den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums an den Wohnungswerber, hätten eintreten lassen. Vielmehr ergibt sich gerade aus dem gegenständlichen Storno, daß die Vertragsteile ein solches wirtschaftliches Ergebnis nicht gewünscht haben.

Zusammenfassend ist somit zu sagen, daß die umstrittene Festsetzung der Grunderwerbsteuer und damit auch die Festsetzung von Stempelgebühren gemäß § 14 TP 11 GebG nur dann dem Gesetz entsprechen würde, wenn festgestellt ist, daß dem Abschluß der Vereinbarung vom 4. Februar 1969 ein weiteres Vorstandsmitglied der beschwerdeführenden Genossenschaft ausdrücklich oder konkludent zugestimmt hat. Hierüber hat jedoch die belangte Behörde keinerlei Erhebungen angestellt. Zusammenfassend ist somit zu sagen, daß die umstrittene Festsetzung der Grunderwerbsteuer und damit auch die Festsetzung von Stempelgebühren gemäß Paragraph 14, TP 11 GebG nur dann dem Gesetz entsprechen würde, wenn festgestellt ist, daß dem Abschluß der Vereinbarung vom 4. Februar 1969 ein weiteres Vorstandsmitglied der beschwerdeführenden Genossenschaft ausdrücklich oder konkludent zugestimmt hat. Hierüber hat jedoch die belangte Behörde keinerlei Erhebungen angestellt.

Der angefochtene Bescheid war demnach wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, und zwar wegen Ergänzungsbedürftigkeit des Sachverhaltes, gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Ziffer 2 VwGG 1965 aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war demnach wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, und zwar wegen Ergänzungsbedürftigkeit des Sachverhaltes, gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2 VwGG 1965 aufzuheben.

Der Zuspruch von Aufwandsatz an die Beschwerdeführerin gründet sich auf § 48 Abs. 1 lit. a und b VwGG 1965 und auf Art. I A Z. 1 und Art. IV Abs. 2 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, BGBl. Nr. 4/1975. An Barauslagen waren der Beschwerdeführerin Eingabenstempel für drei Beschwerdeausfertigungen a S 45,--, Vollmachtsstempel S 15,-- und die Beilagengebühr für eine Ausfertigung des angefochtenen Bescheides in der Höhe von S 7,60 zuzusprechen. Die Vorlage einer weiteren Kopie des angefochtenen Bescheides war gemäß § 28 Abs. 5 VwGG 1965 zur Rechtsverfolgung nicht notwendig. Das Mehrbegehren an Aufwandsatz war daher als unbegründet abzuweisen. Der Zuspruch von Aufwandsatz an die Beschwerdeführerin gründet sich auf Paragraph 48, Absatz eins, Litera a und b VwGG 1965 und auf Artikel römisch eins, A Ziffer eins und Artikel römisch vier, Absatz 2, der Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, Bundesgesetzblatt Nr. 4 aus 1975,. An Barauslagen waren der Beschwerdeführerin Eingabenstempel für drei Beschwerdeausfertigungen a S 45,--, Vollmachtsstempel S 15,-- und die Beilagengebühr für eine Ausfertigung des angefochtenen Bescheides in der Höhe von S 7,60 zuzusprechen. Die Vorlage einer weiteren Kopie des angefochtenen Bescheides war gemäß Paragraph 28, Absatz 5, VwGG 1965 zur Rechtsverfolgung nicht notwendig. Das Mehrbegehren an Aufwandsatz war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 24. März 1976

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1976:1974000567.X00

Im RIS seit

24.03.1976

Zuletzt aktualisiert am

30.06.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at