

TE Vwgh Erkenntnis 2012/3/21 2009/16/0229

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.2012

Index

L37214 Grundsteuer Oberösterreich;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
98/01 Wohnbauförderung;

Norm

EStG 1972 §18;
GrStBefrG OÖ §1 Abs2;
WFG 1984 §53;

1. EStG 1972 § 18 gültig von 01.01.1994 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
 2. EStG 1972 § 18 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 10/1991
 3. EStG 1972 § 18 gültig von 18.07.1987 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 312/1987
 4. EStG 1972 § 18 gültig von 01.01.1987 bis 17.07.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 325/1986
 5. EStG 1972 § 18 gültig von 21.12.1985 bis 31.12.1986 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 557/1985
 6. EStG 1972 § 18 gültig von 27.06.1985 bis 20.12.1985 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 251/1985
 7. EStG 1972 § 18 gültig von 22.12.1984 bis 26.06.1985 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 531/1984
 8. EStG 1972 § 18 gültig von 27.11.1982 bis 21.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1982
 9. EStG 1972 § 18 gültig von 01.03.1982 bis 26.11.1982 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 111/1982
 10. EStG 1972 § 18 gültig von 31.12.1981 bis 28.02.1982 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 620/1981
 11. EStG 1972 § 18 gültig von 20.12.1980 bis 30.12.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 563/1980
 12. EStG 1972 § 18 gültig von 01.01.1980 bis 19.12.1980 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 550/1979
 13. EStG 1972 § 18 gültig von 01.12.1978 bis 31.12.1979 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 571/1978
 14. EStG 1972 § 18 gültig von 30.12.1977 bis 30.11.1978 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 645/1977
 15. EStG 1972 § 18 gültig von 09.08.1974 bis 29.12.1977 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 469/1974
 16. EStG 1972 § 18 gültig von 13.12.1972 bis 08.08.1974
-
1. WFG 1984 § 53 heute
 2. WFG 1984 § 53 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 3. WFG 1984 § 53 gültig von 01.06.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2000
 4. WFG 1984 § 53 gültig von 01.01.1994 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 829/1992
 5. WFG 1984 § 53 gültig von 01.08.1990 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 460/1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Mairinger

und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers MMag. Stelzl, über die Beschwerde des Dr. S in S, vertreten durch Dr. Georg Legat, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Seilergasse 9/11, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 10. August 2009, Zl. IKD(Gem)-525049/2-2009-Ma/Wel, betreffend Grundsteuer (mitbeteiligte Partei: Gemeinde S), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Antrag vom 28. Juni 2007 ersuchte der Beschwerdeführer um die zeitliche Grundsteuerbefreiung für sein 2005 fertiggestelltes Wohnhaus. In diesem Antrag, dem der Beschwerdeführer Baupläne und Beschreibungen beilegte, wird ausgeführt, dass sich eine Wohnfläche von insgesamt 147,08 m² ergebe. Gesamtnutzfläche sei 208,26 m², wobei die Nutzfläche des Kellers von 61,18 m² auf begünstigte Teile der Baulichkeit entfiele.

Mit Bescheid vom 8. November 2007 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Antrag des Beschwerdeführers auf zeitliche Grundsteuerbefreiung ab. Nach den dem Antrag beigelegten Bauplänen und Beschreibungen sei im Verzeichnis aller zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Räumlichkeiten für den Keller unter "KG Werkplan" angeführt: Arbeitsraum NGF 12,46 m², Heizraum NGF 9,42 m², Sauna NGF 14,76 m², Schleuse 2,21 m² und Vorraum 22,33 m², sohin insgesamt 61,18 m². Da die Sauna, auch wenn sie sich im Kellergeschoss befinde, auf die Wohnnutzfläche anzurechnen sei, überschreite das Bauvorhaben die für eine zeitliche Grundsteuerbefreiung gemäß § 1 Abs. 2 OÖ Grundsteuerbefreiungsgesetz (OÖ GrStBefrG) zulässige Gesamtnutzfläche von 150 m². Mit Bescheid vom 8. November 2007 wies der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde den Antrag des Beschwerdeführers auf zeitliche Grundsteuerbefreiung ab. Nach den dem Antrag beigelegten Bauplänen und Beschreibungen sei im Verzeichnis aller zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Räumlichkeiten für den Keller unter "KG Werkplan" angeführt: Arbeitsraum NGF 12,46 m², Heizraum NGF 9,42 m², Sauna NGF 14,76 m², Schleuse 2,21 m² und Vorraum 22,33 m², sohin insgesamt 61,18 m². Da die Sauna, auch wenn sie sich im Kellergeschoss befinde, auf die Wohnnutzfläche anzurechnen sei, überschreite das Bauvorhaben die für eine zeitliche Grundsteuerbefreiung gemäß Paragraph eins, Absatz 2, OÖ Grundsteuerbefreiungsgesetz (OÖ GrStBefrG) zulässige Gesamtnutzfläche von 150 m².

In der dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, im Beschwerdefall sei § 3 OÖ GrStBefrG anzuwenden, weil es sich um einen Neubau eines Wohnobjektes handle, der der Deckung seines ganzjährigen Wohnbedarfes diene. Es sei daher das ganze Bauvorhaben, insbesondere auch der Keller, zugleich mittels der begünstigten Bauführung errichtet worden, sodass es nicht auf eine "nutzungs- und/oder flächenmäßige Detaillierung der Räumlichkeiten in den verschiedenen Hausgeschoßen" ankomme. Vielmehr müsse das gesamte Bauvorhaben zur Deckung seines Wohnbedarfes herangezogen werden. Im Übrigen seien die Kellerräume fensterlos, weil unter dem Erdniveau gelegen und schon deswegen nicht zur Wohnnutzfläche iSd § 1 Abs. 2 OÖ GrStBefrG hinzuzurechnen. In der dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, im Beschwerdefall sei Paragraph 3, OÖ GrStBefrG anzuwenden, weil es sich um einen Neubau eines Wohnobjektes handle, der der Deckung seines ganzjährigen Wohnbedarfes diene. Es sei daher das ganze Bauvorhaben, insbesondere auch der Keller, zugleich mittels der begünstigten Bauführung errichtet worden, sodass es nicht auf eine "nutzungs- und/oder flächenmäßige Detaillierung der Räumlichkeiten in den verschiedenen Hausgeschoßen" ankomme. Vielmehr müsse das gesamte Bauvorhaben zur Deckung seines Wohnbedarfes herangezogen werden. Im Übrigen seien die Kellerräume fensterlos, weil unter dem Erdniveau gelegen und schon deswegen nicht zur Wohnnutzfläche iSd Paragraph eins, Absatz 2, OÖ GrStBefrG hinzuzurechnen.

In einem Aktenvermerk vom 12. November 2008 über einen Lokalaugenschein im verfahrensgegenständlichen Wohnhaus des Beschwerdeführers wird ausgeführt, dass die Kellerräumlichkeiten dem Baubewilligungsbescheid vom 12. Mai 2004 entsprächen. Das Kellergeschoss enthalte einen "Arbeitsraum", dessen Fußboden mit Lärchendielen belegt und dessen Wände und Decken vollflächig verputzt und weiß bemalt seien. Neben einer "Sauna" (3,17 m²) befinde sich eine Ruhezone (7,97 m²), deren Fußboden mit keramischen Bodenfliesen belegt sei. In einer Nasszelle (1,41 m²) seien (neben dem Fußboden) auch die Wände mit keramischen Fliesen bis zu einer Höhe von 2 m belegt. Insgesamt ergäbe sich damit für diesen Bereich eine Fläche von 12,55 m².

Mit Bescheid vom 30. März 2009 gab der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge. Begründend führte der Gemeinderat zusammengefasst aus, der Beschwerdeführer habe mitgeteilt, keine Wohnbauförderung erhalten zu haben, sodass § 1 Abs. 3 OÖ GrStBefrG nicht anzuwenden sei. Das Erdgeschoß weise 74,64 m², der 1. Stock 72,44 m², die Sauna im Kellergeschoß 14,76 m² und der Arbeitsraum im Kellergeschoß 12,46 m² auf. Dies ergebe insgesamt 174,30 m², womit die Nutzflächengrenze von 150 m² um 24,30 m² überschritten werde, sodass eine Befreiung nicht gewährt werden könne. Mit Bescheid vom 30. März 2009 gab der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde der Berufung des Beschwerdeführers keine Folge. Begründend führte der Gemeinderat zusammengefasst aus, der Beschwerdeführer habe mitgeteilt, keine Wohnbauförderung erhalten zu haben, sodass Paragraph eins, Absatz 3, OÖ GrStBefrG nicht anzuwenden sei. Das Erdgeschoß weise 74,64 m², der 1. Stock 72,44 m², die Sauna im Kellergeschoß 14,76 m² und der Arbeitsraum im Kellergeschoß 12,46 m² auf. Dies ergebe insgesamt 174,30 m², womit die Nutzflächengrenze von 150 m² um 24,30 m² überschritten werde, sodass eine Befreiung nicht gewährt werden könne.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Vorstellung wiederholte der Beschwerdeführer im Wesentlichen sein bisheriges Vorbringen.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Begründend führte die belangte Behörde aus, § 3 OÖ GrStBefrG verweise auf § 1 Abs. 2 OÖ GrStBefrG. Das bedeute, dass nur für den Fall, dass Wohnraum mit höchstens 150 m² Nutzfläche geschaffen werde, der der Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs diene, auch die übrigen Räumlichkeiten, die nicht in die 150 m²-Nutzflächenberechnung einbezogen würden, befreit seien. § 3 OÖ GrStBefrG normiere selbst keine Voraussetzung für die Befreiung. Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge. Begründend führte die belangte Behörde aus, Paragraph 3, OÖ GrStBefrG verweise auf Paragraph eins, Absatz 2, OÖ GrStBefrG. Das bedeute, dass nur für den Fall, dass Wohnraum mit höchstens 150 m² Nutzfläche geschaffen werde, der der Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs diene, auch die übrigen Räumlichkeiten, die nicht in die 150 m²-Nutzflächenberechnung einbezogen würden, befreit seien. Paragraph 3, OÖ GrStBefrG normiere selbst keine Voraussetzung für die Befreiung.

Das Wohnbedürfnis umfasse den Aufenthalt in den Wohnräumen, das Schlafen, Kochen und Essen, die Möglichkeit der Unterbringung und Aufbewahrung von Kleidung, Wäsche usw. Dabei komme es auf die objektive Eignung der Räume und nicht auf die persönliche Verwendung durch den Abgabepflichtigen an. Der Saunabereich sei so gestaltet, dass er für Wohnzwecke geeignet sei. Daran vermag auch der Umstand, dass der Beschwerdeführer dort - wie auf den vorliegenden Bildern zu sehen sei - WC-Papier, Küchenrollen, ein Fahrrad, Bilder usw. abgestellt habe, nichts zu ändern. Der "Arbeitsraum" diene laut den vorliegenden Bildern zumindest teilweise zum Aufenthalt (Klavier, Hometrainer, Ausstattung des Raumes etc.). Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, es sei nicht die objektive Eignung von Räumlichkeiten, sondern deren dauernde Zweckwidmung ausschlaggebend sei, so ist er darauf hinzuweisen, dass die bloß vorübergehende Verwendung eines Raumes zu einem nicht dauern geplanten Zweck für die Einrechnung in die Gesamtnutzfläche nicht entscheidend sei. Sei ein Raum daher als Saunaraum bzw. Arbeitszimmer ausgestattet bzw. eingerichtet, so sei dies auch seine dauernde Zweckwidmung. Daran ändere sich auch nichts, wenn vorübergehend Gartenmöbel in der Dusche gelagert würden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit welcher der Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Zuerkennung der zeitlichen Grundsteuerbefreiung nach dem OÖ GrStBefrG verletzt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde begehrt. Die mitbeteiligte Partei erstattete keine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen: Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen:

Das oberösterreichische Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968, LGBl. Nr. 7/1968 (OÖ GrStBefrG), lautet: Das oberösterreichische Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968, Landesgesetzblatt Nr. 7 aus 1968, (OÖ GrStBefrG), lautet:

"§ 1

1. (1) Absatz eins, Für Bauten, gleichgültig, ob es sich um Neu-, Zu-, Auf-, Um- oder Einbauten handelt, durch die

neuer Wohnraum geschaffen wird und deren Bauführung nach dem 1. Jänner 1948 - bei Bauten gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen nach dem 1. Jänner 1946 - beendet wurde oder beendet wird, wird eine zwanzigjährige vollständige Befreiung von der Grundsteuer eingeräumt.

2. (2) Absatz 2, Die Befreiung gemäß Abs. 1 gilt nur, soweit Wohnungen mit höchstens 150 m² Nutzfläche geschaffen werden, die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen. Nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen insbesondere Wohnungen und Baulichkeiten, die nur der Deckung des Wohnungsbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnungsbedarfes dienen. Als Nutzfläche gilt die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken. Auf das Höchstausmaß sind auch Küchen, Garderoben, Bäder und sonstige sanitäre Anlagen, Vorzimmer, Hausgehilfenzimmer und Dielen sowie Nischen anzurechnen. Stiegenhäuser und Treppen, auch wenn sie innerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen, ferner offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Befreiung gemäß Absatz eins, gilt nur, soweit Wohnungen mit höchstens 150 m² Nutzfläche geschaffen werden, die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen. Nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen insbesondere Wohnungen und Baulichkeiten, die nur der Deckung des Wohnungsbedarfes während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder eines sonstigen nur zeitweiligen Wohnungsbedarfes dienen. Als Nutzfläche gilt die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken. Auf das Höchstausmaß sind auch Küchen, Garderoben, Bäder und sonstige sanitäre Anlagen, Vorzimmer, Hausgehilfenzimmer und Dielen sowie Nischen anzurechnen. Stiegenhäuser und Treppen, auch wenn sie innerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen, ferner offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
3. (3) Absatz 3, Die Befreiung gilt jedenfalls für Bauten bzw. für Teile von Bauten gemäß Abs. 1, deren Bauführung nach den Satzungen des Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds, LGBL. Nr. 54/1993, in der jeweils geltenden Fassung oder den Bestimmungen des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993, LGBL. Nr. 6/1993, in der jeweils geltenden Fassung oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 153, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl. Nr. 482, gefördert wurde. Die Befreiung gilt jedenfalls für Bauten bzw. für Teile von Bauten gemäß Absatz eins,, deren Bauführung nach den Satzungen des Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds, Landesgesetzblatt Nr. 54 aus 1993,, in der jeweils geltenden Fassung oder den Bestimmungen des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993, Landesgesetzblatt Nr. 6 aus 1993,, in der jeweils geltenden Fassung oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 153, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, Bundesgesetzblatt Nr. 280 aus 1967,, oder des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, Bundesgesetzblatt Nr. 482, gefördert wurde.
4. (4) Absatz 4, Im Sinne des Abs. 1 gilt die Bauführung mit dem Tage der Vollendung der Bauarbeiten, spätestens jedoch mit dem Tage der rechtskräftigen Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung als beendet. Im Sinne des Absatz eins, gilt die Bauführung mit dem Tage der Vollendung der Bauarbeiten, spätestens jedoch mit dem Tage der rechtskräftigen Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung als beendet.

...

§ 3 Paragraph 3

1. (1) Absatz eins, Die Befreiung umfaßt bei Neubauten, durch die ausschließlich Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2 geschaffen wird, die gesamte Baulichkeit, im übrigen jedoch nur die auf die begünstigte Bauführung entfallenden Teile. Die Befreiung erstreckt sich auch auf Waschküchen, Stiegenhäuser, Keller- und Dachbodenräume, wenn sie zugleich mit der begünstigten Bauführung errichtet werden. Die Befreiung umfaßt bei Neubauten, durch die ausschließlich Wohnraum im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, geschaffen wird, die gesamte Baulichkeit, im übrigen jedoch nur die auf die begünstigte Bauführung entfallenden Teile. Die Befreiung erstreckt sich auch auf Waschküchen, Stiegenhäuser, Keller- und Dachbodenräume, wenn sie zugleich mit der begünstigten Bauführung errichtet werden.

..."

Der Beschwerdeführer vertritt auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, aus § 3 Abs. 1 Oö GrStBefrG ergebe sich, dass bei einem Neubau, durch den ausschließlich Wohnraum geschaffen wurde - so wie im Beschwerdefall - die Grundsteuerbefreiung unabhängig vom Ausmaß der Nutzfläche zu gewähren sei. Der Beschwerdeführer vertritt auch vor dem Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, aus Paragraph 3, Absatz

eins, OÖ GrStBefrG ergebe sich, dass bei einem Neubau, durch den ausschließlich Wohnraum geschaffen wurde - so wie im Beschwerdefall - die Grundsteuerbefreiung unabhängig vom Ausmaß der Nutzfläche zu gewähren sei.

Dem steht aber der eindeutige Wortlaut des § 3 Abs. 1 OÖ GrStBefrG entgegen, der auf einen "Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 2" verweist. Damit verweist diese Bestimmung aber auf "Wohnungen mit höchstens 150 m² Nutzfläche (...), die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen". Warum damit ausschließlich auf den ganzjährigen Wohnbedarf, nicht hingegen auf die Nutzfläche der Wohnung Bezug genommen werden sollte, vermag auch die Beschwerde nicht schlüssig darzulegen. Auch die Systematik des OÖ GrStBefrG lässt eine vom Beschwerdeführer gewünschte Deutung nicht als plausibel erscheinen. Während § 1 OÖ GrStBefrG die Voraussetzungen festlegt, die vorliegen müssen, damit eine Grundsteuerbefreiung zur Anwendung gelangen kann, enthält § 3 OÖ GrStBefrG Bestimmungen zum Umfang dieser Befreiung. § 3 OÖ GrStBefrG stellt klar, dass diese Befreiung bei Neubauten die gesamte Baulichkeit, im Übrigen, d. h. bei anderen Bauführungen, jedoch nur die auf die begünstigte Bauführung entfallenden Teile umfasst. Daraus folgt für den Beschwerdefall, dass - davon ausgehend, dass das Wohnhaus des Beschwerdeführers der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes iSd § 1 Abs. 2 OÖ GrStBefrG dient - es darauf ankommt, ob die Nutzfläche des Wohnhauses des Beschwerdeführers 150 m² nicht überschreitet. Dem steht aber der eindeutige Wortlaut des Paragraph 3, Absatz eins, OÖ GrStBefrG entgegen, der auf einen "Wohnraum im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, verweist. Damit verweist diese Bestimmung aber auf "Wohnungen mit höchstens 150 m² Nutzfläche (...), die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes dienen". Warum damit ausschließlich auf den ganzjährigen Wohnbedarf, nicht hingegen auf die Nutzfläche der Wohnung Bezug genommen werden sollte, vermag auch die Beschwerde nicht schlüssig darzulegen. Auch die Systematik des OÖ GrStBefrG lässt eine vom Beschwerdeführer gewünschte Deutung nicht als plausibel erscheinen. Während Paragraph eins, OÖ GrStBefrG die Voraussetzungen festlegt, die vorliegen müssen, damit eine Grundsteuerbefreiung zur Anwendung gelangen kann, enthält Paragraph 3, OÖ GrStBefrG Bestimmungen zum Umfang dieser Befreiung. Paragraph 3, OÖ GrStBefrG stellt klar, dass diese Befreiung bei Neubauten die gesamte Baulichkeit, im Übrigen, d. h. bei anderen Bauführungen, jedoch nur die auf die begünstigte Bauführung entfallenden Teile umfasst. Daraus folgt für den Beschwerdefall, dass - davon ausgehend, dass das Wohnhaus des Beschwerdeführers der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes iSd Paragraph eins, Absatz 2, OÖ GrStBefrG dient - es darauf ankommt, ob die Nutzfläche des Wohnhauses des Beschwerdeführers 150 m² nicht überschreitet.

Strittig ist in diesem Zusammenhang, ob der im Kellergeschoß gelegene "Saunabereich" und das "Arbeitszimmer" bei der Berechnung nach § 1 Abs. 2 OÖ GrStBefrG zu berücksichtigen sind. Strittig ist in diesem Zusammenhang, ob der im Kellergeschoß gelegene "Saunabereich" und das "Arbeitszimmer" bei der Berechnung nach Paragraph eins, Absatz 2, OÖ GrStBefrG zu berücksichtigen sind.

Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, dass dies schon deswegen nicht der Fall sei, weil diese in der - nach seiner Auffassung taxativen - Aufzählung des § 1 Abs. 2 vierter Satz OÖ GrStBefrG von Räumen, die auf das Höchstausmaß auch anzurechnen seien, nicht genannt seien. Diese Aufzählung enthalte nämlich nur Küchen, Garderoben, Bäder und sonstige sanitäre Anlagen, Vorzimmer, Hausgehilfenzimmer und Dielen sowie Nischen. Damit verkennt der Beschwerdeführer aber, dass es sich schon aufgrund der Verwendung des Wortes "auch" in der genannten Bestimmung um eine beispielhafte Aufzählung von Räumlichkeiten handelt. Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, dass dies schon deswegen nicht der Fall sei, weil diese in der - nach seiner Auffassung taxativen - Aufzählung des Paragraph eins, Absatz 2, vierter Satz OÖ GrStBefrG von Räumen, die auf das Höchstausmaß auch anzurechnen seien, nicht genannt seien. Diese Aufzählung enthalte nämlich nur Küchen, Garderoben, Bäder und sonstige sanitäre Anlagen, Vorzimmer, Hausgehilfenzimmer und Dielen sowie Nischen. Damit verkennt der Beschwerdeführer aber, dass es sich schon aufgrund der Verwendung des Wortes "auch" in der genannten Bestimmung um eine beispielhafte Aufzählung von Räumlichkeiten handelt.

Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und - wie etwa bei einem Einfamilienhaus - nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benützt werden, sind bei der Wohnnutzfläche nach dem OÖ GrStBefrG zu berücksichtigen. Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Raum zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen zur Nutzfläche; das gilt auch dann, wenn ein Raum kein Tageslicht hat. Bei der Ermittlung der Nutzfläche kommt es nicht auf die Bezeichnung des Raumes im Bauplan an, sondern immer auf die tatsächliche Ausstattung im Zeitpunkt, in dem die Gebäuhenschuld entstanden ist oder entstanden wäre (vgl. auch

etwa das zum insoweit vergleichbaren § 53 Wohnbauförderungsgesetz ergangene Erkenntnis vom 12. Oktober 2009, 2008/16/0050, mwN). Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und - wie etwa bei einem Einfamilienhaus - nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benützt werden, sind bei der Wohnnutzfläche nach dem OÖ GrStBefrG zu berücksichtigen. Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Raum zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen zur Nutzfläche; das gilt auch dann, wenn ein Raum kein Tageslicht hat. Bei der Ermittlung der Nutzfläche kommt es nicht auf die Bezeichnung des Raumes im Bauplan an, sondern immer auf die tatsächliche Ausstattung im Zeitpunkt, in dem die Gebährensschuld entstanden ist oder entstanden wäre vergleiche , auch etwa das zum insoweit vergleichbaren Paragraph 53, Wohnbauförderungsgesetz ergangene Erkenntnis vom 12. Oktober 2009, 2008/16/0050, mwN).

Ein in den Keller eines Einfamilienhauses eingebauter Saunaraum dient genau wie ein Badezimmer - wenn auch in qualifizierter Weise - dem persönlichen Zweck der Bewohner einer Wohnung im Rahmen ihrer Wohnbedürfnisse und ist daher bei Ermittlung der Gesamtnutzfläche eines Eigenheimes zu berücksichtigen (vgl. bereits das zum insoweit vergleichbaren § 18 Einkommensteuergesetz 1972 ergangene hg. Erkenntnis vom 22. November 1977, 0456/77). Ein in den Keller eines Einfamilienhauses eingebauter Saunaraum dient genau wie ein Badezimmer - wenn auch in qualifizierter Weise - dem persönlichen Zweck der Bewohner einer Wohnung im Rahmen ihrer Wohnbedürfnisse und ist daher bei Ermittlung der Gesamtnutzfläche eines Eigenheimes zu berücksichtigen vergleiche , bereits das zum insoweit vergleichbaren Paragraph 18, Einkommensteuergesetz 1972 ergangene hg. Erkenntnis vom 22. November 1977, 0456/77).

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht die Richtigkeit der Feststellungen der belangten Behörde hinsichtlich die Art und Ausstattung der Räume. Er bringt auch in seiner Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof vor, bei dem im Kellergeschoß gelegenen Saunabereich und dem Arbeitsraum handle es sich lediglich um Lager- und Abstellräume, die nicht in die Berechnung der Nutzfläche des Bauobjektes einzubeziehen seien. Damit steht die Beschwerde aber im Widerspruch zu der oben genannten Rechtsprechung, die sich diesbezüglich auch auf das OÖ GrStBefrG übertragen lässt. Daraus folgt aber, dass auch in dem Fall, dass ein Saunabereich und ein Arbeitsraum auch der Aufbewahrung von Gegenständen dienen, die Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn bewirkt wird. Dem Umstand, dass die Räume kein Tageslicht haben, kommt dabei keine Bedeutung zu, zumal auch sonst - im Wohnungsverband gelegene - (allenfalls fensterlose) Abstellräume bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen sind (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 2003, 2002/16/0043). Der Beschwerdeführer bestreitet nicht die Richtigkeit der Feststellungen der belangten Behörde hinsichtlich die Art und Ausstattung der Räume. Er bringt auch in seiner Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof vor, bei dem im Kellergeschoß gelegenen Saunabereich und dem Arbeitsraum handle es sich lediglich um Lager- und Abstellräume, die nicht in die Berechnung der Nutzfläche des Bauobjektes einzubeziehen seien. Damit steht die Beschwerde aber im Widerspruch zu der oben genannten Rechtsprechung, die sich diesbezüglich auch auf das OÖ GrStBefrG übertragen lässt. Daraus folgt aber, dass auch in dem Fall, dass ein Saunabereich und ein Arbeitsraum auch der Aufbewahrung von Gegenständen dienen, die Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn bewirkt wird. Dem Umstand, dass die Räume kein Tageslicht haben, kommt dabei keine Bedeutung zu, zumal auch sonst - im Wohnungsverband gelegene - (allenfalls fensterlose) Abstellräume bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen sind vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 2003, 2002/16/0043).

An dieser Beurteilung vermag auch das Vorbringen nichts zu ändern, wonach im Arbeitsraum auch eine "einfache Werkbank" aufgestellt worden sei, "um einfache handwerkliche, im Haushalt anfallende Arbeiten wie Sägen, Bohren, Schleifen, Fräsen, Leimen mit Fixierung etc." durchführen zu können, handelt es sich dabei doch um Tätigkeiten, welche regelmäßig bei der Befriedung des Wohnbedürfnisses anfallen und durchaus auch im Wohnungsverband durchgeführt werden können. Insofern ist es auch kein relevanter Verfahrensfehler, wenn die belangte Behörde das Vorhandensein der Werkbank nicht festgestellt hat.

Auch der in der Beschwerde behauptete Umstand, dass die beiden Räume über keine "ständige Heizvorrichtung" verfügen, vermag an deren Eignung, den Wohnraum im engeren Sinn durch die Möglichkeit des Lagers von Gegenständen und zum Ausführen einfacher Reparaturarbeiten für den Haushalt zu entlasten und damit dem Wohnbedarf zu dienen, nichts zu ändern. Dass diese Räumlichkeiten überhaupt nicht beheizbar wären, bringt der Beschwerdeführer nicht vor und ist auch - angesichts der Ausstattung des einen Raumes als Sauna - sonst nicht anzunehmen.

Die Beschwerde war infolgedessen gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerde war infolgedessen gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 21. März 2012

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2012:2009160229.X00

Im RIS seit

27.04.2012

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at