jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2007/2/28 2005/16/0066

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.02.2007

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

Norm

BAO §209 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger und Dr. Köller als Richter im Beisein des Schriftführers Mag. Pfau, über die Beschwerde der E GmbH in W, vertreten durch Dr. Walter Holme, Mag. Stefan Weidinger, Rechtsanwälte OEG, 4601 Wels, Dr. Koss-Straße 3, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 13. Dezember 2004, Zl. RV/0719-G/02, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführende Partei hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde die Vorschreibung von Grunderwerbsteuer durch die erstinstanzliche Behörde bestätigt und die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen.

In der Begründung gab die belangte Behörde zunächst zwei Vereinbarungen zwischen der beschwerdeführenden Gesellschaft und einer Bank über die Vermittlung bzw. den Verkauf von der Bank gehörigen Liegenschaften durch die beschwerdeführende Gesellschaft wieder. Die Vereinbarung vom 20. Februar 1990 (eine Kopie findet sich im Verwaltungsakt) laute (auszugsweise):

"... Gemäß dem Teilungsplan werden auf den vorgenannten Grundstücken ca. 16 Bauparzellen zur Errichtung von Reihenhäusern gebildet. Die genaue Grundstücksanzahl, sowie das exakte Flächenausmaß, wird der, von der (beschwerdeführenden Gesellschaft) in Auftrag gegebenen, neuen Teilungsurkunde bzw. Vermessungsurkunde entnommen. Die (beschwerdeführende Gesellschaft) verpflichtet sich für die Vermessung nur einen dafür berechtigten Zivilgeometer zu wählen. Der Verkäufer beauftragt die (beschwerdeführende Gesellschaft) hiermit mit dem Verkauf der Grundstücke nach Maßgabe der folgenden Punkte:

1. Dieser Auftrag gilt als alleiniger Vermittlungsauftrag (und hat nur Gültigkeit bei Verkauf des gesamten Grundstückes. Die Frist zum Verkauf des Grundstückes wird bis 30. Juni 1991 festgelegt.)

2. Der Kaufpreis der einzelnen Parzellen beträgt S 300,-- pro m2 + 3 % Vermittlungsprovision somit S 309,--. Dieser Kaufpreis gilt unverändert für die Laufzeit dieses Vermittlungsauftrages.

3. Die Kosten der Vermessung und Grundstücksteilung, eventuelle Bodenproben, die Kosten der Vertragserrichtung, der grundbücherlichen Durchführung der Teilungsurkunde und der einzelnen Kaufverträge und die im Zusammenhang damit stehenden Nebenarbeiten haben zu Lasten der jeweiligen Käufer oder der (beschwerdeführenden Gesellschaft) zu gehen. die Vertragspartner für die Teilungsurkunde und der einzelnen Kaufverträge werden von der (beschwerdeführenden Gesellschaft) oder von den Käufern ausgewählt.

4. Die Auswahl der Käufer trifft einzig und alleine die (beschwerdeführende Gesellschaft). Es muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass der Kunde die nötige Bonität aufweist, um den Grundanteil auch in der dafür vereinbarten Zeit zu bezahlen. Am dem Zeitpunkt der Unterschrift bei dem Vertragserrichter hat der Käufer mindestens zwei Monate Zahlungsziel für die Erledigung des Grundpreises. ..."

Diese Vereinbarung wertete die belangte Behörde in Bestätigung der Ansicht der erstinstanzlichen Behörde dahin, dass sie über einen Immobilienmaklervertrag hinausgehe, weil sie ausdrücklich einen Einfluss auf die Auswahl der Käufer zulasse. Es sei auch im Einflussbereich der beschwerdeführenden Gesellschaft gelegen, ausschließlich solche Personen zum Kauf dieses Grundstückes zuzulassen, die sich auch zum Bau eines Reihenhauses mit einem Bauunternehmer verpflichtet hätten, der mit der beschwerdeführenden Gesellschaft eine Provisionsvereinbarung getroffen habe. Dem Eigentümer der Liegenschaft stehe kein Einfluss auf die Auswahl der Käufer zu. Es liege ein sogenanntes Bauherrenmodel vor, bei dem dem Organisator, somit der beschwerdeführenden Gesellschaft, die Verwertungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz zukomme. Dass noch keine Baubewilligung vorgelegen sei, ändere an dieser Einschätzung nichts.

Mit der vorliegenden Beschwerde beantragt die beschwerdeführende Partei die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Sie erachtet sich in ihrem Recht auf Nichtvorschreibung von Grunderwerbsteuer verletzt.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

In erster Linie bringt die beschwerdeführende Gesellschaft in der Beschwerde vor, die Grunderwerbsteuer hätte nicht vorgeschrieben werden dürfen, weil der Anspruch verjährt sei. Nehme man ein Entstehen des Abgabenanspruches auf Grund der Vereinbarung vom 20. Februar 1990 an, sei bei einer fünfjährigen Verjährungsfrist die Frist zur Festsetzung der Abgabe am 31. Dezember 1995 abgelaufen. Es lägen keine Unterbrechungshandlungen vor.

Dem Verjährungseinwand hält die belangte Behörde in der Gegenschrift entgegen, dass der Prüfungsbeginn am 20. Jänner 1992, die Anfrage an die Grundstückseigentümerin vom 17. Jänner 1994 und die Nachschau bei dieser am 15. Jänner 1998 Unterbrechungshandlungen dargestellt hätten. Die Bescheiderlassung im Jahre 2000 sei daher innerhalb der Verjährungsfrist erfolgt.

Dazu ergibt sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt, dass in einem als "Prüfungs- und Nachschauauftrag" überschriebenen Formular, datiert mit 13. Jänner 1992, die beschwerdeführende Partei als Abgabepflichtige angeführt und als Gegenstand der Prüfung "grunderwerbsteuerbare Rechtsvorgänge ab 1.1.1987" genannt wird. Der zweiten Seite dieses Formulares folgend wurde der Auftrag am 20. Jänner 1992 der beschwerdeführenden Partei zur Kenntnis gebracht. Jene Bank, in deren Eigentum die in Rede stehende Liegenschaft gestanden ist, wurde mit einem dort am 20. Jänner 1994 eingegangenen Schreiben ersucht, "alle schriftlichen Unterlagen (in Kopie) zwischen der (Firma der Bank) und der (beschwerdeführenden Gesellschaft) bezüglich der Reihenhausanlage E. vorzulegen ... nach Ansicht des Finanzamtes müssten Vereinbarungen dahingehend vorliegen, dass der Erwerber eines Grundstückes das Grundstück nur dann erhält, wenn er gleichzeitig mit dem Kaufvertrag über das Grundstück auch einen Vertrag über die Errichtung des Reihenhauses durch die (beschwerdeführende

Gesellschaft) unterfertigt." Die Eigentümerin der Liegenschaft nahm am 15. Jänner 1998 zur Kenntnis, dass hinsichtlich der Reihenhausanlage E. seitens der erstinstanzlichen Behörde ein Nachschauauftrag betreffend Grunderwerbsteuer besteht.

Gemäß § 209 Abs. 1 BAO (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 180/2004) wird die Verjährung durch jede zur Geltendmachung des Abgabenanspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen (§ 77) von der Abgabenbehörde unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung unterbrochen. Mit Ablauf des Jahres, in welchem die Unterbrechung eingetreten ist, beginnt die Verjährungsfrist neu zu laufen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss die Abgabenbehörde eine nach außen erkennbare Handlung zur Geltendmachung eines bestimmten Abgabenanspruches unternehmen, um eine Unterbrechung der Verjährung zu bewirken (vgl. das Erkenntnis vom 21. Jänner 2004, Zl. 2003/16/0024, mwN).

Der der beschwerdeführenden Gesellschaft bekannt gegebene Prüfungsauftrag vom 13. Jänner 1992 bewirkte demnach ebenso die Unterbrechung der Verjährung (vgl. die Erkenntnisse vom 30. Oktober 2003, Zl. 99/15/0098, sowie vom 14. Dezember 1994, Zlen. 94/16/0121, 0122) wie das an die damalige Liegenschaftseigentümerin ergangene Ergänzungsersuchen im Jänner 1994 und der ebenfalls an die Liegenschaftseigentümerin ergangene Nachschauauftrag vom 9. Jänner 1998.

Dass die Amtshandlungen nicht alle gegen die beschwerdeführende Partei als Abgabenschuldnerin gerichtet waren, ändert nichts an ihrer Unterbrechungswirkung (vgl. das Erkenntnis vom 10. Juni 1991, Zl. 90/15/0115).

Die Behörde hat auch jeweils dargelegt, um welchen bestimmten Abgabenanspruch es ihr geht, nämlich um die Frage einer Grunderwerbsteuerpflicht die Reihenhausanlage E. betreffend.

Durch die jeweils innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist durchgeführten Amtshandlungen, die die Verjährung jeweils unterbrochen haben, hat die erstinstanzliche Behörde im Jahr 2000 und die belangte Behörde im Jahr 2004 die Grunderwerbsteuer zutreffend festgesetzt.

In der Sache beruft sich die beschwerdeführende Gesellschaft auf den Umstand, dass für das Zustandekommen der Vereinbarung vom 20. Februar 1990 die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie die Klärung der strittigen Eigentumsverhältnisse auf Grund der Vorverkäufe durch den Voreigentümer Geschäftsgrundalge bzw. Bedingung gewesen seien. Noch vor Eintritt dieser Bedingungen sei eine neue Vereinbarung am 30. März 1992 geschlossen worden; die Vereinbarung vom 20. Februar 1990 sei daher nie rechtswirksam geworden. Zu diesem Beweisthema seien Beweisanträge in der Berufungsverhandlung gestellt worden, die von der belangten Behörde abgewiesen worden seien.

Dem ist entgegen zu halten, dass der Rechtsvertreter der beschwerdeführenden Partei in der mündlichen Berufungsverhandlung am 13. Dezember 2004 zwar auf die Vereinbarungen vom 20. Februar 1990 und vom 30. März 1992 Bezug genommen hat, in der Folge aber dazu lediglich vorbrachte, "hinsichtlich der Vereinbarung mit der (Grundstückseigentümerin) beantrage ich die Einvernahme der Zeugen Dr. P. (Prokurist der (Grundstückseigentümerin) und Dr. G. (Vorstandsdirektor))". Anders als in der Beschwerde dargestellt hat die beschwerdeführende Gesellschaft demnach in der mündlichen Berufungsverhandlung kein konkretes Beweisthema genannt, das durch die beantragten Zeugen unter Beweis hätte gestellt werden können. Beide Vereinbarungen wurden mit der Liegenschaftseigentümerin geschlossen, sodass bei diesem Beweisantrag sogar im Dunkeln blieb, auf welche der beiden Vereinbarungen Bezug genommen wurde. Ein Verfahrensfehler kann demnach in der Abweisung dieses Beweisantrages nicht gesehen werden.

Im Übrigen sind der Beschwerde keine Argumente gegen die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides zu entnehmen; dass die Vereinbarung vom 20. Februar 1990 ohne die behaupteten Bedingungen die Grunderwerbsteuerpflicht der beschwerdeführenden Gesellschaft begründete, hat sie nicht bestritten. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 28. Februar 2007

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2005160066.X00

Im RIS seit

08.05.2007

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at