jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/2/24 2004/16/0210

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.2005

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1;

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2004/16/0216 E 24. Februar 2005 2004/16/0215 E 24. Februar 2005 2004/16/0214 E 24. Februar 2005 2004/16/0213 E 24. Februar 2005 2004/16/0211 E 24. Februar 2005 2004/16/0212 E 24. Februar 2005 2004/16/0209 E 24. Februar 2005 2004/16/0225 E 24. Februar 2005 2004/16/0224 E 24. Februar 2005 2004/16/0222 E 24. Februar 2005 2004/16/0221 E 24. Februar 2005 2004/16/0220 E 24. Februar 2005 2004/16/0219 E 24. Februar 2005 2004/16/0218 E 24. Februar 2005 2004/16/0217 E 24. Februar 2005 2004/16/0223 E 24. Februar 2005

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger und Dr. Thoma als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pfau, über die Beschwerde der D B in P, vertreten durch Dr. Michael Metzler, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Landstraße 49, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 3. Dezember 2003, Zl. RV/0713-G/02, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Am 31. Jänner 1998 schlossen die Beschwerdeführerin und Daniel S. als Käufer einerseits und die Firma Z-Hausbau GesmbH & Co als Verkäuferin andererseits einen schriftlichen "Kaufvertrag" über ein Z. Haus Typ "Jasmin 110" um einen Gesamtkaufpreis von S 1,254.200,--. Als Baustelle wies der Kaufvertrag "4061 Pasching Projekt Teilparzelle 131/08 + 131/16" auf.

Weiters schlossen am 8. April 1998 die Firma Z. Hausbau GesmbH & Co als Verkäuferin einerseits und (u.a.) die Beschwerdeführerin als Käuferin andererseits einen Kaufvertrag über einen näher bezeichneten Anteil an einem Grundstück um einen Kaufpreis von S 223.425,--.

Laut Abgabenerklärung gemäß § 10 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 betrug die auf die Beschwerdeführerin entfallende "Gegenleistung" S 223.425,--.

Mit Bescheid vom 14. Mai 1998 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz die Grunderwerbsteuer gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig mit 3,5 % von der Bemessungsgrundlage in der Höhe von S 1,499.225,-- mit dem Betrag von S 52.473,-- fest. Wie der Begründung dieses Bescheides zu entnehmen ist, ermittelte die Erstbehörde die Bemessungsgrundlage an Hand des Kaufpreises von S 1,477.625,--, der Vermessungskosten von S 6.600,-

- sowie der Vertragserrichtungskosten von S 15.000,--. Begründend fügte sie hinzu, Gegenstand des Erwerbes sei ein Grundstück mit einem zu errichtenden Gebäude. Die Bemessungsgrundlage bildeten daher der Kaufpreis für das Grundstück und die vorläufigen Baukosten laut Kauf- bzw. Werkvertrag. Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss sei, erfolge die Vorschreibung vorläufig.

In der dagegen erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, Gegenleistung für den vorliegenden Kaufvertrag sei ausschließlich der anteilige Kaufpreis von S 223.425,-- gemessen, wobei die hinzugerechneten Vermessungs- und Vertragserrichtungskosten akzeptiert würden. Unberechtigt sei die Einbeziehung eines Kaufpreises für ein Fertigteilhaus der Z. Hausbau GesmbH & Co. Beide Verträge stünden in keinem solchen tatsächlichen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang, dass die Einbeziehung dieses Kaufpreises gerechtfertigt sei. Es sei mit dem GrEStG 1987 unvereinbar,

"die Gegenleistung bei einem reinen Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück dadurch zu erhöhen, dass ein anderes Rechtsgeschäft zufälliger Weise zwischen den Vertragsparteien über den Erwerb eines Fertighauses abgeschlossen wird.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut und auch die GrESt-Bemessung kann nur auf den Zustand des Grundstückes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellen.

Beweis: Ortsaugenschein

Abgeschlossene Grundstückkaufverträge ..."

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Dezember 1998 wies die Erstbehörde die Berufung als unbegründend ab und änderte den Erstbescheid dahingehend ab, dass die Abgabenschuldigkeit gemäß § 200 Abs. 2 BAO endgültig mit dem Betrag von S 63.109,-- festgesetzt werde. In der Begründung ging die Erstbehörde von einer "unlösbaren Verbindung zwischen Auftrag für Kellerbau, Kauf der Grundstücksparzellen und Kauf des Fertigteilhauses" aus. Die Grunderwerbsteuer sei somit von den Grundkosten sowie den endgültigen Kosten des Schallungskellers und des Hauses laut Endabrechnung zu erheben gewesen.

Hierauf beantragte die Beschwerdeführerin in ihrem Vorlageantrag die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Sie vertrat in ihrem Vorlageantrag den Standpunkt, das Grundstück sei zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung unbebaut gewesen. Die Grunderwerbsteuerbemessung könne nur auf den Zustand des Grundstückes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellen. Die Einbeziehung des Kellers sei überhaupt denkunmöglich, weil dieser nicht von der Firma Z. Hausbau GesmbH & Co errichtet worden sei. Aber auch das Z. Fertighaus selbst sei nicht in die Bemessung einzubeziehen. Der Kunde erwerbe ein nach seinen Aufträgen individuell geplantes und hergestelltes Haus. Die Beschwerdeführerin trage auch das Baurisiko und das finanzielle Risiko. Sie habe nicht einen Fixpreis zu bezahlen, sondern die Preisermittlung richte sich nach dem vereinbarten Ausbauzustand des Hauses und nach der individuellen Planung und Gestaltung. Die vom Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 12. November 1997, Zl. 95/16/0176, angeführten Kriterien (für die Bauherreneigenschaft) lägen daher kumulativ vor. Der Kunde könne von der Z. Hausbau GesmbH & Co daher sehr wohl auch Rechnungslegung verlangen, indem Preisänderung auf Grund der Bemusterungsentscheidung natürlich mit den Kunden verrechnet werden müssten und entweder Gutschriften oder Nachzahlungen ergäben.

"Beweis: Zur Abwicklung derartiger Fertighausprojekte wird die Vernehmung des Zeugen Peter N., Verkaufsleiter, pA Z. Musterhaus Haid, beantragt

Vernehmung der Beschwerdeführerin".

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und erklärte den Bescheid vom 14. Mai 1998 gemäß § 200 Abs. 2 BAO für endgültig. Begründend führte sie nach Darstellung des

Verfahrensganges und Wiedergabe des § 1 Abs. 1 Z. 1 und § 5 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG 1987) sowie von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aus, im gegenständlichen Fall komme es nicht darauf an, ob zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Liegenschaft bereits bebaut gewesen sei, sondern auf welchen Gegenstand der Vertragswille gerichtet gewesen sei. Aus dem gesamten Akteninhalt sei zu entnehmen,

"dass die Fertigfirma Z. in P. ein Projekt geplant hat, auf einem von ihr gekauften Grundstück eine Siedlung zu errichten und hat sie dies auch entsprechend beworben. So beantragte die Fa. Z. die Bauplatzgenehmigung für das gesamte Projekt, übertrug die Vermessungskosten auf die Käufer der Parzellen, verfertigte die Einreichpläne und warb nachgewiesenermaßen ab Juli 1997 um Interessenten. Dabei wurde stets ein Haus + Keller+ Grundstück um einen Preis von 1,980.000,00 S angeboten.

Auch aus dem zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Hauskauf im Jänner 1998 und dem Grundstückerwerb im Monat April 1998 ist im gegenständlichen Fall auf einen unabdingbaren Zusammenhang zwischen den Verträgen zu schließen. Damit hatte die Bw. bereits Monate vor dem schriftlichen Vertragsabschluss über die Liegenschaft das von ihr gewünschte Objekt ausgewählt und war ihre Absicht darauf gerichtet, ein vollständig geplantes Fertighaus, auch wenn es noch nicht gebaut war, zu erwerben (vgl. VwGH 18.12.1995, 93/16/0072; 15.3.2001, 2000/16/0082). Es liegt auch auf der Hand, dass eine Gesellschaft, die Fertigteilhäuser verkauft, das Grundstück nur deshalb erworben hat, um darauf eine Siedlung mit von ihr gebauten Häusern zu errichten, wie dies unter anderem auch die von der Fa. Z. verfassten Einreichpläne beweisen. Dass der Verkauf von Fertigteilhäusern der Fa. Z. nicht in allen Fällen gelungen ist, spricht nicht dagegen, dass grundsätzlich ein Siedlungsprojekt vorliegt, und kann von einem zufälligen Zusammentreffen von Haus- und Grundkauf wohl nicht gesprochen werden. Keinesfalls kann die Vertragsgestaltung des Projektes als zufällig bezeichnet werden, da schon die Anzahl der gleichartigen Vertragsgestaltungen und Vertragsvorgänge beim Verkauf der einzelnen Grundstücke innerhalb des von der Fa. Z. gekauften Areales auf die planmäßige Abwicklung eines Bauprojektes einer Fertighausfirma schließen lässt.

Selbst wenn in den von der Beschwerdeführerin aufgezeigten zwei Fällen ein Grundstückskauf alleine erfolgt ist (wobei in einem Fall über das Bestehen eines Kaufvertrages über ein Z.-Haus zwischen den Vertragspartnern Meinungsverschiedenheiten bestanden), ändert dies hinsichtlich der übrigen Erwerbsvorgänge nichts, da in der Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und den Verträgen über die Hauserrichtung entstanden ist (vgl. dazu VwGH 9.11.2000, 2000/16/0039, 0040). Dabei kommt es nicht darauf an, ob tatsächlich auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können.

Die Bauherrenrolle ist in diesem Fall auch dem Initiator der Siedlung, der Fa. Z., zuzuschreiben und nicht den einzelnen Käufern. Diese waren von vornherein in ein bereits fertiges Planungs- und Vertragskonzept eingebunden und konnten sie auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion nicht Einfluss nehmen. So entschied sich die Beschwerdeführerin zum Kauf einer Doppelhaushälfte zu einem bestimmten Fixpreis. Den Ausführungen der Beschwerdeführerin, warum sie als Bauherr anzusehen sei, steht schon die zeitliche Abfolge der Verträge entgegen. So wurde der Kaufvertrag über das Haus und die Auftragsvergabe der Kellererrichtung bereits vor dem Kauf der Liegenschaft getätigt. Dies stellt wohl eher ein Zeugnis für die Eingebundenheit in ein gesamtes Siedlungskonzept dar, als ein Zeugnis für ein selbstständiges Tätigwerden als Bauherr. Die Wahlmöglichkeit über den Ausbauzustand und die Gestaltung des Hauses ist keine wesentliche oder tief greifende Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion eines Doppelhauses".

Abschließend führte die belangte Behörde aus, aus den Umständen, dass bei acht von neun Bauparzellen jeweils die gleiche Firma mit der Errichtung des Kellers beauftragt worden sei, dass die Auftragsvergabe in zeitlicher Nähe zum Abschluss des Kaufvertrages über das Haus erfolgt und dass mehrfach von der Firma Z. mit kurzen Schlagworten für ein Bauprojekt in P. geworben worden sei, das in den Kaufpreis auch den Kellerbau miteinbezogen habe, könne hingegen ohne weitere andere Beweise nicht geschlossen werden, dass das Gesamtkonzept der Firma Z. auch die Errichtung der Keller mitumfasst habe. Ein von der belangten Behörde vorgenommener Ermittlungsversuch sei wohl auch in Anbetracht der bereits verstrichenen Zeit ergebnislos geblieben und die Aktenlage habe keine weiteren stichhältigen Beweise für ein Vertragsgeflecht ergeben, das auch den Kellerausbau beinhalte. In Anbetracht der Tatsache, dass die Herstellung des Kellers nach den Vertragsbedingungen mit der Firma Z. auch als Eigenleistung angesehen und eine Mitwirkungspflicht der Beschwerdeführerin nicht ausgeschlossen werden könne, seien diese Kosten nicht Bestandteil der Gegenleistung. Damit seien nur die Kosten des Haus- und Grundstückerwerbes, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem Vertragswillen entsprochen hätten, neben den unbestrittenen

Vertragserrichtungs- und Vermessungskosten als Bemessungsgrundlage anzusetzen, der angefochtene Bescheid als endgültig zu erklären und die Berufung als unbegründet abzuweisen gewesen. Die Rechtswirksamkeit der Berufungsvorentscheidung sei damit beendet.

In der gegen diesen Bescheid gerichteten, vom Verfassungsgerichtshof nach Ablehnung ihrer Behandlung mit Beschluss vom 27. September 2004, B 121/04, abgetretenen Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem "einfachgesetzlich gewährleisteten Recht auf Nichtvorschreibung von Grunderwerbsteuer wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, verletzt sowie im Recht, dass Grunderwerbsteuer nur im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß vorgeschrieben werden darf", ... "insbesondere in ihrem Recht darauf verletzt, dass bei der Bemessung der Grunderwebsteuer ausschließlich die Gegenleistung für den Grundstückskaufvertrag nicht aber auch der Kaufpreis für das Fertighaus als Bemessungsgrundlage herangezogen werden darf".

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist.

Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - , ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Wenn also etwa der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden ist, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 30. September 2004, Zl. 2004/16/0081, mwN, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind dann, wenn Grundstückskäufer auf Grund eines ihnen vorgegebenen Vertragsgeflechtes in ein bereits fertig geplantes Bauprojekt eingebunden sind, auch die Baukosten zur Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 zu zählen. Dass in einem solchen Zusammenhang das Vertragswerk in mehreren Urkunden und auf mehrere Vertragspartner aufgespaltet wird, vermag daran nichts zu ändern (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 9. November 2000, Zl. 2000/16/0039, mwN).

Unter Zugrundelegung der eingangs wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen des angefochtenen Bescheides, wonach im beschwerdegegenständlichen Fall auf einen "unabdingbaren Zusammenhang zwischen den Verträgen zu schließen" gewesen sei und die "Absicht darauf gerichtet" gewesen sei, ein vollständig geplantes Fertighaus, auch wenn es noch nicht gebaut gewesen sei, zu erwerben, ging die belangte Behörde rechtlich unbedenklich von der besagten finalen Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb aus. In Anbetracht dieser eindeutigen Feststellungen der belangten Behörde ist der Beschwerdeargumentation, wonach die Verträge über das Haus einerseits und das Grundstück andererseits in keinem rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stünden, der Boden entzogen. Soweit die Beschwerde davon ausgeht, der Vertragswille beim Grundstückserwerb sei auf den Erwerb eines Grundstückes - und auf nicht mehr - gerichtet gewesen, entfernt sie sich von den wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen und damit von einer gesetzmäßigen Ausführung (§ 41 Abs. 1 VwGG).

Soweit die Beschwerde eine "gravierende Verletzung des Parteiengehörs" darin sieht, dass ihr zu dem "Ermittlungsversuch" der belangten Behörde keine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt worden sei, legt sie die Relevanz eines allfälligen Verfahrensmangels nicht dar, zumal dieser Ermittlungsversuch die ohnehin aus der

Bemessungsgrundlage ausgeschiedenen Kosten der Kellererrichtung betraf.

Wenn die Beschwerdeführerin schließlich in der Unterlassung der Durchführung eines Ortsaugenscheines und der Vernehmung des Zeugen Peter N. sowie von ihr selbst einen weiteren "gravierenden Verfahrensmangel" erblickt, übersieht sie, dass die Durchführung eines Ortsaugenscheines zum Beweis dafür beantragt worden war, dass das - von ihr erworbene - Grundstück "derzeit unbebaut" sei, womit - nach dem eingangs Gesagten - dieser Beweisantrag aus rechtlicher Sicht unerheblich war. Gleiches gilt für ihren im Vorlageantrag erhobenen Beweisantrag auf Einvernahme, war dieser doch nur allgemein auf den Beweis der "Abwicklung derartiger Fertighausprojekte" gerichtet. Da für die Beantwortung der Frage eines Zusammenhanges zwischen dem Kaufvertrag über das Fertigteilhaus und dem Kaufvertrag über das Grundstück auf eine finale Verknüpfung im Einzelfall, daher auf den konkreten Parteiwillen abzustellen war, kam auch diesem Beweisthema keine rechtliche Relevanz zu.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 24. Februar 2005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2004160210.X00

Im RIS seit

23.03.2005

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at