

# TE Vwgh Erkenntnis 2002/6/18 2001/16/0437

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.06.2002

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

### Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

### Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldner und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerde der S in E, vertreten durch Mag. Axel Seebacher, Rechtsanwalt in Klagenfurt, Bahnhofstraße 39, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 9. Juli 2001, GZ RV 508/1-5/01, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

### Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### Begründung

Mit Kaufvertrag vom 17./19. Juli 1995 erwarb die Beschwerdeführerin von Othmar T. das Grundstück Parz. Nr. 411/36 KG Z. um den Kaufpreis von S 317.100,--. Mit Bescheid vom 13. November 1995 wurde vom zuständigen Finanzamt von diesem Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von S 11.099,-- vorgeschrieben.

Im Zuge von im März 2000 durchgeführten abgabenbehördlichen Erhebungen wurde bei einem Fertighaus-Unternehmen ein mit 13. Juli 1995 datiertes Anbot der Beschwerdeführerin zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem oben angeführten Grundstück um den Gesamtpreis von S 1.172.750,-- vorgefunden.

In einer mit der Beschwerdeführerin am 30. März 2000 aufgenommenen Niederschrift gab diese an, ihre Absicht sei von vornherein darauf gerichtet gewesen, ein Fertighaus des Unternehmens E. zu erwerben, da ihr ein solches Haus kostengünstig erschienen sei. Die Verhandlungen über den Hauskauf hätten sich über einen Zeitraum von einem Jahr hingezogen. Nachdem sie die Finanzierung geklärt habe, sei sie zur Firma E. gegangen und habe mit Othmar T. konkret über einen Hauskauf verhandelt. Es sei dabei auch um die mögliche Ausbauvariante gegangen, welche in den Katalogen der Firma E. angeboten worden sei. Sie hätte sich schließlich für das sog "Europa-Haus" entschieden, weil es bei diesem Haus eine Ausbaumöglichkeit gebe. Othmar T. habe der Beschwerdeführerin einen Plan der freien

Grundstücke am Trebesingerweg vorgelegt. Für diese Grundstücke sei von der Gemeinde die Bebauung als "Gruppenwohnbau" vorgesehen gewesen. Sie habe sich die Parzelle Nr. 411/36 ausgesucht. Das Grundstück habe Othmar T. gehört.

Das Finanzamt verfügte die Wiederaufnahme des Verfahrens und schrieb Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung der von der Beschwerdeführerin mit dem Fertighaus-Unternehmen vereinbarten Baukosten des auf dem Grundstück errichteten Hauses vor.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde unter anderem vorgebracht, die Verhandlungen der Beschwerdeführerin mit Othmar T. über den Grundstückskauf hätten sich über ein Jahr hingezogen. Daraus, dass der Werkvertrag vor dem Kaufvertrag über das Grundstück unterzeichnet worden ist, könne nicht die Feststellung getroffen werden, dass die Beschwerdeführerin an ein durch den Verkäufer Othmar T. geplantes und zusammenhängendes Projekt gebunden gewesen sei. Die Beschwerdeführerin habe (selbst) um die Baubewilligung angesucht. Sie hätte die Möglichkeit gehabt, wesentliche Umplanungen und dementsprechende Änderungen des Bauauftrages zu veranlassen. Sie habe die Möglichkeit gehabt, aus mehreren Haustypen ein Fertighaus auszuwählen. Aus dem Umstand allein, dass Othmar T. als Grundeigentümer privat Grundstücke verkauft und als Vertreter der Fertighäuser deren Verkauf vermittelt habe, lasse sich nicht ableiten, dass ein gemeinschaftliches Projekt vorhanden gewesen sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde ging in der Begründung davon aus, es sei entscheidend, in welchem Zustand das Grundstück erworben werden soll. Bereits die Annahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes durch den Erwerber indiziere einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag über die Gebäudeerrichtung unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsabschlüsse. Der Beschwerdeführerin sei auf dem Messegelände bei der Firma E., wo Othmar T. als Vermittler der Fertighäuser aufgetreten sei, auch ein geeignetes Baugrundstück angeboten worden. Der Abschluss des Kaufvertrages sei erst nach der Auswahl des Fertighauses erfolgt. Zwischen dem Kaufvertrag und dem Werkvertrag habe ein so enger Zusammenhang bestanden, dass Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand gewesen sei.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid erachtet sich die Beschwerdeführerin durch die Einbeziehung des Kaufpreises des Fertighauses in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in ihren Rechten verletzt.

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

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

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Gegenstand eines nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgangs ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge über den Erwerb des unbebauten Grundstücks einerseits und des darauf zu errichtendem Gebäudes andererseits zwar nicht durch den Willen der Parteien rechtlich verknüpft sind, zwischen den Verträgen jedoch ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist dann der Fall, wenn der Veräußerer auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annährend) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann (vgl das hg Erkenntnis vom 9. August 2001, ZI 2000/16/0772).

Nach den im Verwaltungsverfahren getroffenen Sachverhaltsfeststellungen war die Absicht der Beschwerdeführerin von vornherein auf den Erwerb eines Fertighauses, wie solche von verschiedenen Unternehmungen auf dem Markt mittels medialer Darstellungen und Musterhäusern angeboten werden, gerichtet. Dabei wurde ihr vom Vermittler des entsprechenden Werkvertrages zur Errichtung eines Fertighauses nach einem vorbestimmten Muster gleichzeitig auch ein - im Beschwerdefall dem Vermittler selbst gehöriges - geeignetes, aufgeschlossenes Grundstück angeboten. Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerdeschrift ergibt sich dabei aus den Angaben der Beschwerdeführerin in der Niederschrift vom 30. März 2000 selbst, dass zwischen dem Erwerb des Fertighauses und des für die Aufstellung des Fertighauses geeigneten Grundstücks ein unmittelbarer sachlicher Zusammenhang bestand. Dabei liegt es auf der Hand, dass ein Unternehmen, das Fertighäuser anbietet, auch für eine Bereitstellung eines geeigneten Grundstückes

Vorsorge trifft (sofern dies dem Willen des Bauwerbers entspricht). Im Beschwerdefall kann nach den Sachverhaltsfeststellungen von einem "zufälligen" Zusammentreffen keine Rede sein.

Ebenso wie in den Fällen, in denen der Erwerber an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept der Bebauung des Grundstücks gebunden ist, so ist auch im Falle des Erwerbs eines Fertighauses zur Errichtung auf einem dazu bereit gestellten Grundstück davon auszugehen, dass auch der Werkvertrag in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen ist. Gegenstand des vorliegenden Erwerbsvorgangs war somit das mit einem bestimmten Fertighaus bebaute Grundstück. Der Erwerb des Fertighauses und der Erwerb des Grundstückes standen in einem derart engen sachlichen Zusammenhang, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben ist. Besonders verdeutlicht wird dies im Beschwerdefall durch den Umstand, dass die Beschwerdeführerin den Auftrag zur Errichtung des Fertighauses bereits vor der Errichtung der Urkunde über den Erwerb des Grundstücks erteilt hat.

Wenn in diesem Zusammenhang in Verletzung des Neuerungsverbotes erstmals in der Beschwerde die Behauptung aufgestellt wird, der Kaufvertrag über das Grundstück sei mündlich bereits ein Jahr vor der Errichtung der Urkunde abgeschlossen worden, so steht dies mit dem Vorbringen im Verwaltungsverfahren in Widerspruch. In der Berufung wurde ausdrücklich ausgeführt, die Verhandlungen mit Othmar T. hätten sich über ein Jahr hingezogen, da sich die Parteien über den Kaufpreis nicht einig gewesen seien. Überdies wurde ein solcher Erwerbsvorgang entgegen den Bestimmungen des § 10 GrEStG 1987 gegenüber der Abgabenbehörde nicht erklärt. Die dabei erhobene Verfahrensrüge, die Abgabenbehörde habe keine Ermittlungen über den Zeitpunkt des (mündlichen) Abschlusses geführt, ist somit unverständlich.

Mit dem Vorbringen, Othmar T. sei nicht als "Organisator" anzusehen gewesen, missversteht die Beschwerdeführerin die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Wie ausgeführt, ist im Beschwerdefall lediglich der zu Tage getretene sachliche Zusammenhang zwischen Liegenschaftserwerb und Erwerb des Fertighauses maßgebend. Die zu anders gelagerten Sachverhalten - insbesondere im Falle der Zwischenschaltung eines den Bau einer Anlage von Eigentumswohnungen leitenden Organisators - von Lehre und Rechtsprechung entwickelten Kriterien, wann eine Bauherreneigenschaft des Erwerbers eines Grundstücks vorliegt, sind demgegenüber im Beschwerdefall nicht weiter von Bedeutung. Insbesondere war auch der Umstand, dass die Beschwerdeführerin gegenüber der Baubehörde als Bauwerberin aufgetreten ist, beim vorliegenden Sachverhalt nicht wesentlich.

Wenn die Beschwerdeführerin erstmals in der Beschwerde vorbringt, sie habe die Ausgestaltung des Fertighauses (Verfliesung, Tapeten, Wandanstrich, Fußböden Sanitärobjekte, Trockenestrich sowie Gipskartonspachteln) selbst an Professionisten vergeben, so verkennt sie, dass der Aufwand für derartige Arbeiten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gar nicht einbezogen worden ist.

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen war. Auf die Durchführung der beantragten Verhandlung konnte dabei aus den Gründen des § 39 Abs 2 Z 6 VwGG abgesehen werden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 iVm der VerordnungBGBI. II Nr. 501/2001.

Wien, am 18. Juni 2002

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2002:2001160437.X00

**Im RIS seit**

18.10.2002

**Zuletzt aktualisiert am**

16.05.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)