

TE Vwgh Erkenntnis 2002/3/21 2001/16/0429

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.03.2002

Index

32/06 Verkehrssteuern;

Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5;

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 des R in P, vertreten durch Frischenschlager & Gallistl, Rechtsanwälte in Linz, Landstraße 15, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 5. Juli 2001, GZ RV 387/1-9/2000, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 332 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 2. Oktober 1998 erwarb der Beschwerdeführer von der R. GmbH eine Liegenschaft in der Gemeinde P. In der Urkunde über den Kaufvertrag wurde unter anderem festgestellt, dass auf der Liegenschaft ein Kellerrohbau errichtet sei. Die Verkäuferin erkläre, dass die Baubewilligung aufrecht sei. Die bestehende Rohbauversicherung der B-Versicherung sei mitzuübernehmen.

Auf einen entsprechenden Vorhalt des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Linz gab der Beschwerdeführer in einer Eingabe vom 11. November 1998 bekannt, Baubeginn sei der 15. September 1998 gewesen. Um die Baubewilligung sei von der

R. GmbH angesucht worden, der sie auch erteilt worden sei. Für die Errichtung des Gebäudes sei ein Fixpreis vereinbart worden. Die Höhe der Baukosten habe S 745.760,-- betragen. Der Eingabe war eine "Auftragsbestätigung" der H. GmbH über die Errichtung einer Doppelwohnhälfte angeschlossen. Als Auftragsgrundlage wurde darin ein Angebot vom 18. Mai 1998 verwiesen. Weiters war angeschlossen eine 1. Teilrechnung vom 8. Oktober 1998 über 30 % der Auftragssumme mit dem Hinweis, dass die Zahlung mit dem Betonieren der Kellerdecke am 28. September 1998 fällig gewesen sei. Eine ebenfalls vom Beschwerdeführer vorgelegte

2. Teilrechnung vom 22. Oktober 1998 verwies auf das erfolgte Betonieren der Erdgeschoß-Decke.

Nach einer fernmündlichen Aufforderung wurde vom Beschwerdeführer in einer weiteren Eingabe vom 26. November 1998 ausgeführt, er habe das Grundstück mit einem bereits seit ca. drei Jahren bestehenden Kellerrohbau erworben. Es sei mit dem Kauf keine Verpflichtung verbunden gewesen, den Bau auf Grund eines bereits existierenden Bauplanes und einer aufrechten Baubewilligung zu errichten. Der Notar Dr. P. könne dies bestätigen. Der Beschwerdeführer habe deswegen die H. GmbH zu den Konditionen, die diese der R. GmbH angeboten habe, beauftragt, weil dadurch eine rasche Bauausführung gewährleistet gewesen sei.

Mit Bescheid vom 14. Dezember 1998 wurde dem Beschwerdeführer für den Erwerbsvorgang vom 2. Oktober 1998 Grunderwerbsteuer vorgeschrieben, wobei die Kosten der Gebäudeerrichtung in Höhe von S 745.760,- in die Bemessungsgrundlage einbezogen wurden.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde ausgeführt, die wohl iSd seinerzeitigen Baugenehmigung erfolgte Errichtung des Gebäudes sei ausschließlich auf Kosten und Risiko des Beschwerdeführers vorgenommen worden. Der Beschwerdeführer habe mit der in Liquidation gewesenen R. GmbH kein weiteres Vertragsverhältnis gehabt.

Nach Erlassung einer die Berufung abweisenden Berufungsvorentscheidung wurde im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ausgeführt, das Datum der Auftragsbestätigung sei von der H. GmbH irrtümlich mit 9. September 1998 angegeben worden. Dieses Datum sei offenbar irrtümlich aus einem ähnlichen Auftragsschreiben für die Familie Ha. übernommen worden, die zu diesem Zeitpunkt die H. GmbH mit der Errichtung der anderen Doppelhaushälfte beauftragt und am 15. September 1998 mit dem Bau begonnen habe. Zum Zeitablauf wurde vom Beschwerdeführer ausgeführt, er sei erstmals im Juli 1998 über das gegenständliche Grundstück informiert worden. Der Beschwerdeführer habe das angebotene Grundstück erstmals am 28. September 1998 besichtigt; dabei habe er festgestellt, dass am bereits verkauften Nachbarhaus seit Mitte September gebaut wurde. Am 1. Oktober 1998 habe er eine Kaufzusage abgegeben und am 2. Oktober 1998 den Kaufvertrag unterfertigt. Am 6. Oktober 1998 habe er erstmals mit der H. GmbH über einen eventuellen Bauauftrag verhandelt. Am 7. Oktober 1998 sei die Auftragsbestätigung an die H. GmbH zu ausverhandelten Bedingungen erfolgt. Am selben Tag sei die Auftragserteilung durch den Beschwerdeführer vorgenommen worden. Im Oktober sei mit der Errichtung der Haushälfte des Beschwerdeführers begonnen worden. Dem Schreiben war unter anderem ein prospektartiges Schriftstück des Vermittlers Christian D. über die Errichtung eines "Wohnparks P" bzw über ein Bauvorhaben "P-K" angeschlossen, worin von der Errichtung von drei Doppelhäusern die Rede war. Die Häuser seien voll unterkellert und wiesen eine Wohnnutzfläche von ca. 140 m² auf. Jedes Haus habe eine südseitige Terrasse und einen überdachten PKW-Abstellplatz.

Weiters wurde vom Beschwerdeführer die Kopie der Schlussrechnung der H. GmbH vom 11. Dezember 1998 vorgelegt. Darin wurde als Leistungszeitraum die Zeit von September bis Dezember 1998 bezeichnet. In der Schlussrechnung wurde auf eine erste Teilrechnung vom 28. September 1998 und eine zweite Teilrechnung vom 22. Oktober 1998 hingewiesen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde bezog sich dabei insbesondere auf den Umstand, dass im Zeitpunkt des Erwerbs die Bauausführung bereits begonnen hatte. Sie zog aus den vorliegenden Beweismitteln den Schluss, dass der Beschwerdeführer entsprechend dem vorgegebenen Konzept im Angebot des Vermittlers Christian D. ein zu errichtendes Gebäude erworben hatte. Es sei nicht von Bedeutung, dass in den Vertragsurkunden aufeinander nicht Bezug genommen worden sei.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht auf richtige Festsetzung der Grunderwerbsteuer 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:

Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer iSd § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG unterliegenden Kaufvertrages kann auch eine künftige Sache sein. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Entscheidend ist dabei der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (vgl Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 1 Rz 117b und § 5, Rz 88a, und die dort wiedergegebene Rechtsprechung).

Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammen

arbeitenden Organisators vorgegebenes Konzept eingebunden, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden. Bei einem solchen Käufer zählen auch die Herstellungskosten für das projektierte Gebäude zur Gegenleistung (vgl. neuerlich die bei Fellner, aaO, § 5 Rz 88a, dargestellte Rechtsprechung).

Im Beschwerdefall war auf Grund des von den Abgabenbehörden festgestellten Sachverhalts davon auszugehen, dass das in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang hergestellte Gebäude des Beschwerdeführers Teil einer mittels Prospektes angebotenen Wohnhausanlage war, für die der nachmalige Veräußerer lange vor dem Erwerbsvorgang gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten war, ein Umstand, der ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherrneigenschaft des Erwerbers ist. Der Abschluss des Bauvertrages nach Erteilung der Baubewilligung und die Errichtung eines bereits fertig geplanten Bauwerkes sprechen gegen die Bauherrneigenschaft des Erwerbers (vgl. Fellner, aaO, § 5 Rz 92).

Den Beschwerdeausführungen ist grundsätzlich entgegenzuhalten, dass der Grunderwerbsteuer nicht die Beurkundung des Kaufvertrages über eine Liegenschaft, sondern das mit der Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand zustande gekommene Rechtsgeschäft selbst unterliegt. Dass das Rechtsgeschäft jedenfalls (erst) im Zeitpunkt seiner Beurkundung zustande gekommen ist, kann nicht von vornherein angenommen werden. Gerade im Beschwerdefall kann auf Grund des Ermittlungsergebnisses davon ausgegangen werden, dass der Kaufvertrag spätestens mit der Aufnahme der Bauführung im September 1998 abgeschlossen worden ist. Der in Rede stehende Erwerbsvorgang ist in unmittelbarem Zusammenhang mit der bereits begonnenen und nach wenigen Wochen vollendeten Bauführung gestanden. Das Vorbringen in der Beschwerdeschrift, das in der Schlussrechnung - in welcher auch ausdrücklich auf den Zeitraum der Bauführung von September bis Dezember 1998 hingewiesen worden ist - festgestellte Datum der ersten Teilrechnung (28. September 1998) sei unrichtig, die vom Beschwerdeführer vorgelegte erste Teilrechnung weise das Datum 8. Oktober 1998 auf, übersieht, dass in dieser vom Beschwerdeführer selbst vorgelegten Teilrechnung vom 8. Oktober 1998 als Ausführungsdatum (Betonieren der Kellerdecke) ausdrücklich der 28. September 1998 angegeben worden ist. Von einem von der Behörde nicht aufgeklärten Widerspruch kann somit von vornherein keine Rede sein.

Im gegebenen Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass das Vorbringen des Beschwerdeführers, die bauausführende GmbH habe in ihren Bestätigungen den Baubeginn mit jenem der anderen Haushälfte verwechselt, an Mutwillen grenzt, kann doch nicht ernstlich angenommen werden, dass von einem einheitlichen, aus zwei Wohnungen bestehenden Gebäude zunächst nur die eine Hälfte errichtet wird.

Das im Verwaltungsverfahren vom Beschwerdeführer vorgelegte Schreiben des Vermittlers Christian D. vom 21. Juli 1998, wonach die Möglichkeit bestehe, "ganz anders zu bauen", wofür aber eine neue Bauverhandlung notwendig sei, war entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers für die Beurteilung des tatsächlich vollzogenen Erwerbsvorganges nicht weiter von Bedeutung.

Die Behauptung des Beschwerdeführers, er habe im Verwaltungsverfahren die Einvernahme des Notars Dr. P. als Zeugen zum Beweis dessen beantragt, dass er mit der H. GmbH erstmals am 6. Oktober 1998 in Kontakt getreten sei, ist unzutreffend. Ein derartiger Beweisantrag wurde im Verwaltungsverfahren nicht gestellt.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist bei der Verneinung der von ihm angestrebten Bauherrneigenschaft nicht von Bedeutung, wer der "wahre" Bauherr gewesen ist; die Frage, ob hinsichtlich des kaufgegenständlichen Grundstücks allenfalls ein weiterer Erwerbsvorgang verwirklicht worden ist, ist nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

Aus den angeführten Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen war.

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

Wien, am 21. März 2002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:2001160429.X00

Im RIS seit

06.08.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at