jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/9/28 99/16/0519

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2000

**Index**

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

**Norm**

BAO §90;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1;
GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5;

**Beachte**

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 99/16/0520

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Doralt, über die Beschwerden 1. der D GmbH in W und 2. der L GmbH in L, beide vertreten durch Dr. Paul Doralt, Dr. Wilfried Seist, Dr. Peter Csoklich und Dr. Gregor Schett, Rechtsanwälte in 1090 Wien, Währinger Straße 2-4, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12. November 1999, zu 1. Zl. RV34/1 - 9/1998, zu

2. Zl. RV33/1 - 9/1998, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführerinnen Aufwendungen in der Höhe von je S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit Bescheid vom 9. Jänner 1991 wurde der Suter + Suter GmbH von der Baubehörde I. Instanz der Landeshauptstadt Linz auf Grund ihres mit 4. April 1990 datierten und am 7. Dezember 1990 bei der Behörde eingelangten Bauansuchens die Bauplatzbewilligung erteilt. Mit Bescheid vom 17. Jänner 1991 erteilte diese Behörde für das Bauvorhaben: Neubau eines Büro-, Wohn-, und Geschäftshauses mit einer Tiefgarage, Umbau des bestehenden

Hauses Hauptstraße 12 in ein Wohn- und Geschäftshaus und Errichtung eines Zubaus an das genannte Objekt sowie Neubau eines aus drei Baukörpern bestehenden Seniorenheimes der genannten GmbH die Baubewilligung auf dem Grundstück .1663 der Liegenschaft EZ 2177, KG. 45212 Urfahr.

Die Erstbeschwerdeführerin und die Zweitbeschwerdeführerin übertrugen als Auftraggeberinnen der Suter + Suter GmbH als Auftragnehmerin auf Grund eines nach den vorgelegten Akten nicht datierten "Totalunternehmervertrages" über das Bauvorhaben "Donautor" die Planung sowie die schlüsselfertige Ausführung von zwei Büro- und Geschäftsobjekten (Bauteil A2 und A3) bzw. eines Objekts als Büro- und Geschäftshaus (Bauteil A4) auf der Liegenschaft Grundstücksnummer 272/8 (neu) und 1663 (neu) in der bereits genannten Katastralgemeinde. Als Pauschalfixpreis wurde zwischen der Erstbeschwerdeführerin und der Auftragnehmerin ein Betrag von S 249,568.800,--, zwischen der Zweitbeschwerdeführerin und der Auftragnehmerin ein Betrag von S 69,600.000,-- vereinbart. Als Leistungsbeginn war in beiden Verträgen April 1991 vorgesehen.

Laut der Baubeginnsanzeige der ARGE "Donautor" vom 28. März 1991 sollten die Erdarbeiten bzw. die Bauausführungen am 8. April 1991 beginnen.

Am 24. September 1991 unterzeichneten die ALAG 452 Grundstücksverwaltung Gesellschaft m.b.H. und die ALAG Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. als Auftraggeberinnen unter Beitritt der Die Erste & Suter + Suter Leasing GmbH, der Landgraf Revitalisierungs-GmbH und der IPLA Entwicklungs-, Planungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. sowie die Suter + Suter GmbH als Auftragnehmerin einen "Generalunternehmervertrag". Gegenstand des Vertrages war die Errichtung der Seniorenresidenz im Rahmen des Städtebauprojekts "Donautor". Im Generalunternehmervertrag heißt es auf der ersten Seite u.a.:

"Die Beauftragung durch die ALAG Immobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. umfasst die Betriebsvorrichtungen und die Einrichtung und Ausstattung der Seniorenresidenz (Beilagen ./G, ./H); die Beauftragung durch die ALAG 452 Grundstückverwaltung Gesellschaft m.b.H. umfasst die bauliche Herstellung und Ausstattung der Seniorenresidenz (Beilagen ./C, ./D und ./E), sodass vom Auftragnehmer insgesamt die Seniorenresidenz schlüsselfertig herzustellen und termingerecht an die Auftraggeber zu übergeben ist."

Als maximaler "Pauschalfixpreis" für die schlüsselfertige Herstellung der Seniorenresidenz wurde S 153,200.000,-- vereinbart.

Mit "Kaufvertrag und Anwartschaftsvertrag zur Begründung von Wohnungseigentum" vom 4. Dezember 1991 erwarben die beschwerdeführenden Gesellschaften gemeinsam mit der ALAG 452 Grundstückverwaltung Gesellschaft m.b.H. (in der Folge: ALAG) von der Suter + Suter GmbH und von der IPLA Entwicklungs-, Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. mit Wirksamkeit 1. April 1991 Miteigentum an den Liegenschaften EZ 25 und EZ 2177, jeweils KG Urfahr, wobei mehrere Grundstücke auf das Grundstück 1663 als die "vertragsgegenständliche Liegenschaft" zusammengelegt wurden.

Punkt II dieses Vertrages lautet:

"Die vertragsgegenständliche Liegenschaft umfasst gem. dem o. a. Bauplatzbewilligungsbescheid zwei Bauplätze, nämlich jenen, der der Liegenschaft EZ 25 und jenen der der Liegenschaft EZ 2177 vor Zuschreibung der EZ 25 entspricht.

Die Vertragsteile beabsichtigen, beide Bauplätze zu einem Bauplatz zusammenzuführen und eine entsprechende Bauplatzbewilligung für die gesamte vertragsgegenständliche Liegenschaft zu erwirken.

Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft soll das City-Projekt 'DONAUTOR' realisiert werden. Im Zuge dieses Projekts ist die Errichtung einer Senioren-Residenz, von zwei Büro- und Geschäftsobjekten (A2 und A3), einer Tiefgarage sowie die Sanierung bzw. Neuerstellung eines Objektes als Büro- und Geschäftshaus (A4) beabsichtigt. Im Bereich der Senioren-Residenz sollen zwei selbstständige Geschäftseinheiten (Arztpraxis und Massagesalon) errichtet werden.

Die Errichtung der Senioren-Residenz erfolgt durch die ALAG, die Errichtung der Büro- und Geschäftshäuser erfolgt durch die ERSTE, die Sanierung bzw. Errichtung des Objektes A4 erfolgt durch die LANDGRAF, die Errichtung der Tiefgarage erfolgt durch die IPLA. Zwischen ALAG, ERSTE, LANDGRAF und IPLA besteht Einvernehmen, dass jeder von ihnen das von ihm zu errichtende Objekt auf eigenes wirtschaftliches Risiko errichten und betreiben wird.

Es ist beabsichtigt, dass an den zu errichtenden Objekten nach deren Fertigstellung Wohnungseigentum begründet werden soll. Hierbei soll IPLA Wohnungseigentum an den beiden selbstständigen Geschäftseinheiten in der Senioren-Residenz sowie der Tiefgarage, ALAG Wohnungseigentum an den restlichen Einheiten der Senioren-Residenz, die ERSTE Wohnungseigentum an den beiden Büro- und Geschäftshäusern und LANDGRAF Wohnungseigentum am Objekt A4 erhalten."

Im Punkt III ist detailliert die Aufteilung der Miteigentumsanteile zwischen den Erwerbern geregelt.

Auf Grund der Angaben in den Abgabenerklärungen schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz den Beschwerdeführerinnen mit Bescheiden vom 3. März 1992 die Grunderwerbsteuer gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig vor.

Nach einer abgabenbehördlichen Prüfung schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz den Beschwerdeführerinnen mit Bescheiden vom 20. Dezember 1996 die Grunderwerbsteuer auf der Basis des im Kaufvertrag vom 8. Dezember 1991 ausgewiesenen (anteiligen) Kaufpreises zuzüglich der laut Schlussrechnungen an die Beschwerdeführerinnen jeweils verrechneten Baukosten vor. Die Vorschreibung an die Erstbeschwerdeführerin betrug ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 386,217.075,00 nunmehr S 13,517.598,00 und die Vorschreibung an die Zweitbeschwerdeführerin auf Grund der Bemessungsgrundlage von S 105,999.005,00 nunmehr S 3,709.965,00.

In den gleich lautenden Begründungen dieser Bescheide ging die belangte Behörde davon aus, auf Grund der vorliegenden Verträge sei die Übertragung eines Grundstückes mit vom Veräußerer zu errichtenden Gebäuden vereinbart gewesen und daher gehörten die Baukosten zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Weiters spreche gegen die Bauherreneigenschaft der Beschwerdeführerinnen, dass sie keine Einflussnahme auf die Gesamtgestaltung des Objekts hätten, der Veräußerer das bauliche und auch das finanzielle Risiko auf Grund der vereinbarten Pauschalfixpreise trage, er Partei des Bauverfahrens sei und nicht die Beschwerdeführerinnen.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführerinnen mit der Begründung Berufung, sie hätten jeweils den Bauauftrag an die Suter + Suter GmbH erteilt, die große Differenz zwischen den Fixpreisvereinbarungen und den laut Schlussrechnung von ihnen zu bezahlenden Beträgen spreche gegen das finanzielle Risiko auf Seiten des Veräußerers, ihre Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung ergebe sich aus den zahlreichen, nach Abschluss der Totalunternehmerverträge erfolgten baulichen Änderungen. Sie seien daher Bauherren und die Suter + Suter GmbH nur der ausführende Generalunternehmer gewesen. Der Abschluss des Kaufvertrages im Dezember 1991 sei nur mehr der Formalakt gewesen, die Willensübereinstimmung habe bereits im März 1991, also kurz vor Baubeginn bestanden. Weiters machten die Beschwerdeführerinnen die Verweigerung der Akteneinsicht betreffend Unterlagen der im Konkurs befindlichen Suter + Suter GmbH, die sie zum Nachweis ihrer Bauherreneigenschaft als wesentlich erachteten, geltend.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 3. Februar 1998 wies das genannte Finanzamt die Berufungen als unbegründet ab. Es vertrat unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1995, Zl. 95/16/0046, den Standpunkt, es liege kein gemeinsamer Beschluss der Miteigentümergemeinschaft vor.

Dagegen beantragten die Beschwerdeführerinnen die Entscheidung über die Berufungen durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde gab den Berufungen mit der Begründung keine Folge, es fehle an der erforderlichen, von vornherein auf das Projekt abzielenden Beschlussfassung durch die Miteigentümergemeinschaft. Hinsichtlich der Versagung der Akteneinsicht führte die belangte Behörde aus, diese sei zu Recht erfolgt, weil von dieser Akteneinsicht nur solche den Erwerb von Grundstücken durch eine Nichtpartei betreffenden Schriftstücke ausgenommen wurden.

Gegen diese Bescheide richten sich die Verwaltungsgerichtshofbeschwerden, mit denen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die Beschwerdeführerinnen erachten sich in ihrem Recht auf Anerkennung als Bauherren und Nichteinbeziehung der Baukosten bei der Vorschreibung der Grunderwerbsteuer verletzt.

Der Bundesminister für Finanzen legte den Akt des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstatteten Gegenschriften vor, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden als unbegründet beantragt.

Die beschwerdeführenden Parteien replizierten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat nach Verbindung der beiden Rechtssachen erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gegenleistung ist auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach 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. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, der zur Errichtung der Bauherreneigenschaft führende Auftrag zur Errichtung des Objektes nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür als Voraussetzung die von vornherein erfolgte Fassung eines gemeinsam darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. (vgl. die bei Fellner a.a.O., unter Rz 93 zahlreich angeführte Judikatur).

Auch finden diese Grundsätze nicht nur auf den Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, sondern auch auf Grundstücke mit (noch zu errichtenden) größeren Bürogebäuden Anwendung. Art und Größe der noch zu errichtenden Gebäude sind nämlich für die Frage nach dem Gegenstand des Erwerbsvorgangs ohne Bedeutung (vgl. Fellner a.a.O., Rz 118 zu § 1 GrEStG).

Wie die belangte Behörde in den angefochtenen Bescheiden mit Recht ausführte, lag ein solcher Beschluss nicht vor. Die Planung, die Vereinbarung der schlüsselfertigen Übergabe zu einem maximalen Fixpreis und der Baubeginn erfolgten noch vor dem Erwerb der Miteigentumsanteile und somit auch noch vor der Bildung einer Miteigentumsgemeinschaft, die einen solchen Beschluss überhaupt fassen hätte können. Wenn auch die späteren Miteigentümer an der Erarbeitung des Gesamtkonzepts bereits eingebunden waren, beim Erwerbsvorgang ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, das erworben werden soll, und die Erwerber konnten auf Grund der Vertragslage kein unbebautes Grundstück erwerben, sondern nur mehr unter Erfüllung der getroffenen Vereinbarung über die Errichtung der genannten Gebäude. Schon allein auf Grund dieser Sachlage konnte die belangte Behörde mit Recht auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage miteinbeziehen.

Die Einvernahme der Zeugen wurde zum Beweisthema der Tragung des baulichen Risikos beantragt. Dieses war im Beschwerdefall nicht entscheidungsrelevant. Demnach konnte mit der in der Beschwerde erhobenen Verfahrensrüge der Nichteinvernahme dieser Zeugen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt werden.

Die beschwerdeführenden Parteien bekämpften auch die Höhe der Abgabenvorschreibung und wendeten ein, der in der Schlussrechnung verzeichnete Betrag, der für die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage herangezogen worden sei, enthalte nicht nur die Baukosten, sondern auch mobile Betriebseinrichtungen, deren Höhe aber auf Grund der Verweigerung der Einsicht in die Akten der in Konkurs befindlichen Suter + Suter GmbH nicht bekannt gegeben werden könne.

Das Recht auf Akteneinsicht besteht für die Partei dann, wenn die Kenntnis der Akten oder Aktenteile zur Geltendmachung oder Verteidigung ihrer abgabenrechtlichen Interessen oder zur Erfüllung abgabenrechtlicher Pflichten erforderlich ist (Ritz, BAO-Kommentar2, Rz 3 zu § 90). Unter diesen Voraussetzungen erfasst das Recht auf Akteneinsicht auch von Dritten verfasste Schriftstücke.

Unabhängig davon, ob die Verfahrensrüge der Verweigerung der Akteneinsicht zu Recht besteht, ist jedoch festzustellen, dass die beschwerdeführenden Parteien sich im verwaltungsbehördlichen Verfahren auch gegen die Höhe der vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer gewendet haben und sich auch aus dem Generalunternehmervertrag ergibt, dass die Beauftragung auch die Einrichtung und die Ausstattung der Seniorenresidenz beinhaltete. Die belangte Behörde hat diesbezüglich aber keine Feststellungen getroffen.

Da somit nicht auszuschließen ist, dass in die Bemessungsgrundlage bei der Heranziehung der gesamten Kosten auch

Anteile für die nicht unter die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer fallende Einrichtungen und Ausstattungen miteinbezogen wurden und sich daraus ein geringerer Abgabenbetrag ergeben könnte, belastete die belangte Behörde die angefochtenen Bescheide mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b VwGG wegen Verletzung von

Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 28. September 2000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1999160519.X00

**Im RIS seit**

03.04.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at