jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/30 97/16/0203

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.04.1999

Index

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

Norm

BAO §21 Abs1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Repa, über die Beschwerde des E in G, vertreten durch Dr. Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien VI, Mariahilfer Straße 1b, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 19. März 1997, GZ GA 9-1010/92, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 23. Juli 1991 erwarben der Beschwerdeführer und seine Ehefrau von der Aura Wohnungseigentumsgesellschaft mbH in Wien je einen Hälfteanteil an dem neu geschaffenen Grundstück Nr 2450/28 Grundbuch 16111 Guntramsdorf im Ausmaß von 294 m2 um den Kaufpreis von S 552.720,--. Der über diesen Erwerbsvorgang eingebrachten Abgabenerklärung war außer der Vertragsurkunde auch eine Kopie eines nicht unterfertigten "Werkvertrages" zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Ehegattin einerseits und der Koller GmbH andererseits angeschlossen, worin der "Bauherr" (der Beschwerdeführer und seine Ehegattin) der Koller GmbH den Auftrag zur Planung und Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr 2450/28, zu näher bezeichneten Bedingungen erteilte. In dem Werkvertrag wurde ein Werklohn von S 1,695.000,-- vereinbart.

Mit Bescheiden vom 22. November 1991 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien den beiden Erwerbern Grunderwerbsteuer vor, wobei jeweils die Hälfte des "Werklohnes" in die Bemessungsgrundlage einbezogen wurde.

In der Berufung gegen diese Bescheide wurde insbesondere vorgebracht, Gegenstand des Vertrages mit dem Verkäufer sei allein die Liegenschaft gewesen. Sämtliche sonstigen Leistungen, die einer allfälligen zukünftigen Errichtung eines Hauses dienten, seien unabhängig vom Kaufvertrag von anderen Personen erbracht worden, die dafür ein Entgelt in Form eines Werklohnes erhalten sollten. Allein eine allfällige zeitliche Nähe zwischen Grundkaufvertrag und Werkauftrag könne kein Kriterium für einen rechtlichen Zusammenhang sein, da der Verkäufer mit der Bauunternehmung in keiner rechtlichen Beziehung gestanden sei. Überdies sei der "Einschreiter" in jeglicher Hinsicht "Herr der Planung" des Hauses gewesen. Sowohl der Einschreiter als auch die übrigen Miteigentümer der Liegenschaft hätten mehr oder weniger weit reichende Änderungen der Skizzen vorgenommen. Das Ansuchen um Baubewilligung sei vom Einschreiter gestellt worden. Der Auftrag an die bauausführende Firma sei vom Einschreiter erteilt worden.

Am 2. April 1992 gab der Beschwerdeführer bei einer Vernehmung als Abgabepflichtiger gegenüber der Abgabenbehörde an, er habe durch einen Nachbarn erfahren, dass in Guntramsdorf Häuser gebaut würden. Er habe daraufhin mit der Firma TD-Immobilien Kontakt aufgenommen. Von TD-Immobilien sei ihm "als Paket" ein Grundstück und die Errichtung eines Hauses angeboten worden. Es seien ihm Baupläne der verschiedenen Haustypen und ein Lageplan vorgelegt und mündlich die Preise für Grundstücke und Haustypen genannt worden. Hinsichtlich der Errichtung des Hauses sei ihm die Koller GmbH vorgeschlagen worden. Der Beschwerdeführer habe sich zunächst das später erworbene Grundstück mündlich reservieren lassen. Vor Abschluss der förmlichen Verträge sei eine bedingte Verpflichtung, später Verträge abzuschließen, schriftlich abgegeben worden. Zu einem späteren Zeitpunkt seien dem Beschwerdeführer Entwürfe des Kaufvertrages und des Werkvertrages ausgehändigt worden. Der Beschwerdeführer habe sich mit dem Bauunternehmen über ein bestimmten Haustyp geeinigt. Der Innenausbau sei nach den Wünschen des Beschwerdeführers gegenüber der Standardausführung abgeändert worden. Am 23. Juli 1991 sei der Kaufvertrag in der Kanzlei Dris. Gartner unterzeichnet worden. Am selben Tag sei ebenfalls in der Kanzlei Dris. Gartner der Werkvertrag unterzeichnet worden.

Mit einer Eingabe vom 3. April 1992 übermittelte der Beschwerdeführer der Abgabenbehörde eine Kopie des von ihm und seiner Ehefrau an die Baubehörde gerichteten Bauansuchens vom 24. Juli 1991, eines "Anbots" vom 19. März 1991 an die TD Immobilien GmbH , worin der Beschwerdeführer verbindlich erklärte, dass er nach eingehender örtlicher Besichtigung des vermittelten Grundstücks Nr 2450/28 (294 m2) "nach Annahme dieses Anbotes durch den Abgeber und nach Erhalt der Finanzierungszusage gemäß dem von mir gestellten Kreditanbot einen Kaufvertrag abschließen werde".

Mit einem Vorhalt vom 4. Juli 1996 teilte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit, dass beabsichtigt sei, die Berufung als unbegründet abzuweisen. In einer Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 30. September 1996 wurde ausgeführt, der Werkvertrag sei erst geraume Zeit nach dem Kaufvertrag unterfertigt worden. Es liege kein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang vor. Es sei nicht Absicht des Beschwerdeführers gewesen, das Grundstück nur in bebautem Zustand zu erwerben.

Im weiteren Verfahren holte die belangte Behörde die Bauakten der Gemeindebehörde ein.

In einem neuerlichen Vorhalt der belangten Behörde vom 9. Dezember 1996 wurde der Beschwerdeführer auf den Inhalt der mit ihm aufgenommenen Niederschrift vom 2. April 1992 hingewiesen. Weiters wurde dem Beschwerdeführer vorgehalten, ein Ansuchen um Baubewilligung sei bereits vom ursprünglichen Bauwerber, der WBV GmbH, am 30. Jänner 1991 gestellt worden. Am 21. Mai 1991 habe die Bauverhandlung für die 42 geplanten Einfamilienhäuser stattgefunden.

In einer Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 23. Jänner 1997 wurde ausgeführt, es seien wesentliche Veränderungen durch den Beschwerdeführer vorgenommen worden. Die Fassade sei durch den Einbau eines weiteren Fensters, eine wesentliche Vergrößerung der Terrasse und einen weiteren Kellerabgang vom Garten verändert worden. Die Gas- und Stromanschlüsse seien umgeplant worden. Die Zimmeraufteilung sei sowohl nach Größe als auch nach Anordnung vom Beschwerdeführer festgelegt worden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wurde unter Hinweis auf die eigenen Angaben des Beschwerdeführers in der mit ihm am 2. April 1992 aufgenommenen Niederschrift sinngemäß die Auffassung vertreten, es sei ein einheitlicher, auf den Erwerb des

Grundstückes samt herzustellendem Gebäude gerichteter Vertragswille vorgelegen. Es sei daher nicht rechtswidrig, die Grund- und Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem Recht auf "rechtmäßige Bewertung der Gegenleistung" verletzt.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift und 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 der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (vgl die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 88a, wiedergegebene hg Rechtsprechung).

Im Verwaltungsverfahren hat der Beschwerdeführer selbst angegeben, es sei ihm von der "TD Immobilien GmbH", nach dem sonstigen Akteninhalt dem Organisator der Bebauung einer größeren Grundfläche mit Häusern einer bestimmten Haustype, "als Paket" ein Grundstück und die Errichtung eines Hauses angeboten worden. Er sei zunächst eine bedingte Verpflichtung zum Vertragsabschluss eingegangen und habe schließlich am 23. Juli 1991 sowohl den Kaufvertrag über Grund und Boden als auch den Werkvertrag über die Errichtung des Hauses in einer Anwaltskanzlei unterfertigt. Damit ist bereits klargestellt, dass Gegenstand des in Rede stehenden Erwerbsvorganges nach der klaren Zielsetzung der Parteien ein Grundstück mit einem bestimmten zu errichtenden Gebäude war, sodass die Aufwendungen für die Herstellung dieses Gebäudes von der belangten Behörde zu Recht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden sind.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist dabei der Umstand, dass das Vertragswerk in mehrere Urkunden auf mehrere Vertragspartner aufgespalten worden ist, für die Beurteilung der Gegenleistung ohne Belang, weil nicht die äußere Form der Verträge maßgeblich ist, sondern der wahre wirtschaftliche Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Ebensowenig war entscheidend, dass in den Vertragsurkunden nicht aufeinander Bezug genommen worden ist, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur in bebautem Zustand erhalten werde (vgl das hg Erkenntnis vom 18. Dezember 1995, Zl 93/16/0072).

In der Beschwerdeschrift werden die Sachverhaltsfeststellungen der belangten Behörde, die sich hiezu sowohl auf die eigenen Angaben des Beschwerdeführers als auch die eingeholten Bauakten stützte, mehrfach als "unerklärlich" und als "völlig haltlos" bezeichnet. Das diesbezügliche Beschwerdevorbringen sowie die Ausführungen, es sei nicht nachvollziehbar, wie die belangte Behörde zu der Ansicht kommt, dass der Kauf- und Werkvertrag am 23. Juli 1991 in der Kanzlei Dr. Gartner unterzeichnet worden ist, ist im Hinblick auf die oben wiedergegebene, bei den Akten des Verwaltungsverfahrens erliegende Niederschrift mit dem Beschwerdeführer - deren Inhalt dem Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren überdies nochmals vorgehalten worden ist - schlechthin unverständlich.

Das weitere Vorbringen, das Gebäude sei nach den Wünschen des Beschwerdeführers errichtet worden, steht ebenfalls mit dem Ergebnis des Verwaltungsverfahrens nicht in Einklang. In der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 23. Jänner 1997 wurde dazu ausgeführt, es sei die Fassade durch den Einbau eines weiteren Fensters, eine wesentliche Vergrößerung der Terrasse und einen weiteren Kellerabgang vom Garten aus verändert und es seien die Gas- und Stromanschlüsse umgeplant worden. Auch habe der Beschwerdeführer die Zimmereinteilung beeinflusst. Mit diesem Vorbringen hat der Beschwerdeführer aber nicht dargetan, dass er auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion des Hauses habe Einfluss nehmen können, wie dies für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft erforderlich ist.

Da auf Grund des von den Abgabenbehörden festgestellten Sachverhaltes zweifelsfrei auf den Inhalt der Vertragsgestaltung geschlossen werden konnte, war die belangte Behörde entgegen der Meinung des Beschwerdeführers auch nicht gehalten, von Amts wegen, den Veräußerer, den - bereits von der Abgabenbehörde erster Instanz vernommenen - Beschwerdeführer sowie den "Werkunternehmer" zu vernehmen.

Aus den dargestellten Gründen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, wobei von der Durchführung der beantragten Verhandlung aus den Gründen des § 39 Abs 2 Z 6 VwGG abzusehen war.

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

Wien, am 30. April 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1997160203.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at