

TE Vwgh Erkenntnis 1999/4/30 98/16/0357

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.04.1999

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Repa, über die Beschwerde der M in H, vertreten durch Dr. Walter Rinner, Rechtsanwalt in Linz, Freistädterstraße 3, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 29. September 1998, GZ RV 147/1-9/1998, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 28. April 1993 erwarb die Beschwerdeführerin von der NKS Bau GmbH eine bestimmt bezeichnete Liegenschaft um den Kaufpreis von S 423.543,--.

Im Abgabenverfahren wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz festgestellt, dass der Verkäuferin bereits mit Bescheid vom 31. August 1992 die Baubewilligung zur Errichtung einer aus sechs Häusern bestehenden Einfamilienhausanlage auf näher bezeichneten Grundstücken, darunter dem kaufgegenständlichen Grundstück, erteilt worden war.

Mit vorläufigem Bescheid vom 21. Juli 1993 schrieb das genannte Finanzamt der Beschwerdeführerin Grunderwerbsteuer vor, wobei es neben dem in der Kaufvertragsurkunde bezeichneten Kaufpreis die mit S 2.245.000,- ermittelten Baukosten in die Bemessungsgrundlage einbezog.

Im Zuge von im Jahre 1996 durchgeführten abgabenbehördlichen Ermittlungen wurde einem hierüber aufgenommenen Aktenvermerk zufolge festgestellt, dass die NKS Bau GmbH die in Rede stehenden Grundstücke mit Kaufvertrag vom 26. April 1991 erworben hatte. Eine Baubewilligung zur Errichtung von sechs Reihenhäusern sei bereits dem Vorbesitzer im Jahre 1990 erteilt worden. Die NKS Bau GmbH habe nach einer Baubeginnsanzeige vom 31.

Juli 1991 Ende Juli 1991 mit den Erdarbeiten begonnen. Die Baubehörde habe in der Folge neue Einreichpläne verlangt, worauf ein neuerliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden sei. Der tatsächliche Baubeginn sei dann am 10. September 1992 erfolgt. Zu diesem Zeitpunkt seien erst zwei Parzellen verkauft worden.

Mit Bescheid vom 27. Mai 1997 wurde die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer an die Beschwerdeführerin für endgültig erklärt. Gegen diesen Bescheid wurde Berufung erhoben.

Im weiteren Verfahren wurde die Ablichtung einer von einem öffentlichen Notar - dem Verfasser der beschwerdegegenständlichen Kaufvertragsurkunde vom 28. April 1993 - errichteten Vereinbarung zwischen der Beschwerdeführerin und der NKS Bau GmbH gleichfalls vom 28. April 1993 betreffend den Auftrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses vorgelegt. Danach wurde zwischen den Vertragspartnern die Errichtung eines Einfamilienhauses um den Preis von S 2,245.000,-- vereinbart.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wurde insbesondere darauf verwiesen, dass am Tag des Abschlusses des Kaufvertrages mit der Veräußerin eine Vereinbarung über die Errichtung eines Einfamilienhauses geschlossen worden sei. Aus diesem zeitlichen Zusammenhang sei zu schließen, dass Gegenstand des Erwerbsvorganges Grund und Boden samt einem zu errichtenden Gebäude gewesen sei.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht "auf gesetzeskonforme Vorschreibung" der Grunderwerbsteuer 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 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 (Fellner, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 88a und die dort wiedergegebene Rechtsprechung).

Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin mit der NKS Bau GmbH nicht nur einen Kaufvertrag über Grund und Boden abgeschlossen, sondern gleichzeitig die Verkäuferin beauftragt, auf diesem Grundstück ein bestimmtes Einfamilienhaus zu errichten.

Damit ist der Beschwerdefall aber bereits entschieden: Gegenstand des Erwerbsvorganges war nach dem in den Vereinbarungen mit der Verkäuferin klar zu Tage tretenden Willen der Vertragsparteien ein Grundstück in einem näher bestimmten bebauten Zustand. Dem Umstand, dass dieser Erwerbsvorgang nicht in einer, sondern in zwei Vertragsurkunden - wobei die vom selben Schriftenverfasser errichtete Urkunde über die Errichtung eines Gebäudes der beim zuständigen Finanzamt eingebrachten Abgabenerklärung nicht angeschlossen war - schriftlich festgehalten worden ist, kommt dabei keinerlei Bedeutung zu. War die Beschwerdeführerin an ein bestimmtes, durch die Planung und bereits begonnene Bauführung des Verkäufers vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist vielmehr ein Kauf mit - fertigzustellendem - Gebäude anzunehmen, auch wenn über die Herstellung des Gebäudes ein gesonderter Vertrag geschlossen wurde.

Wenn von der Beschwerdeführerin vorgebracht wird, es sei im Belieben der Beschwerdeführerin gestanden, ob sie ein Gebäude auf der Liegenschaft errichten lassen wollte, so ist ihr entgegenzuhalten, dass sie sich eben mit der in Rede stehenden, in zwei Schriften beurkundeten Vereinbarung mit der Verkäuferin entschieden hat, eine künftige Sache, nämlich ein Grundstück mit einem bestimmt bezeichneten, von der Verkäuferin zu errichtenden Wohnhaus zu erwerben.

Auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die in der (zweiten) Vereinbarung über die Errichtung des Hauses vorgesehene Möglichkeit, dass im Eigentum der Beschwerdeführerin befindliche Baumaterialien bei der Bauführung verwendet werden können, geht ins Leere: Abgesehen davon, dass sich die Beschwerdeführerin auf diesen Umstand im Verwaltungsverfahren nicht berufen hat, wird nicht einmal in der Beschwerde konkret behauptet, dass die Beschwerdeführerin von dieser ihr eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht hat. Im Übrigen hätte selbst eine aus der Beistellung von Baumaterialien durch die Beschwerdeführerin allenfalls erfolgte Herabsetzung der Gegenleistung

für den gegenständlichen Erwerbsvorgang an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides nichts geändert. Eine solche Herabsetzung wäre nämlich im Sinne der Bestimmungen des § 17 GrEStG 1987 zu beurteilen, wobei jedenfalls die Stellung eines entsprechenden Antrages (vgl Abs 3 der genannten Gesetzesstelle) erforderlich ist.

Aus den dargestellten Gründen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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:1999:1998160357.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