jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/3/31 96/16/0213

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.1999

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §5 Abs1 Z1;
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): 96/16/0214

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Repa, über die Beschwerden des D und der G in M, beide vertreten durch Dr. Peter Kaltschmid, Rechtsanwalt in Innsbruck, Lieberstraße 3/I, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 17. Juli 1996, Zlen. (gleich lautend) 60.473-6/96, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Einer Erbengemeinschaft gehörte die Liegenschaft EZ 386 Grundbuch Mils, früher beinhaltend die Grundstücke Nr. 1095/3 und 1097/4, die im Zeitpunkt der Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG 1987 (im folgenden: GrEStG) bereits zur 3000 m2 großen Parzelle Nr. 1097/4 vereinigt waren.

Die Erbengemeinschaft beauftragte die R. Immobilien- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H. (in der Folge: R.-Immobilien) mit der Vermittlung von Käufern für die Liegenschaft. Der für die R.-Immobilien tätige H.M. hatte die Idee, das Grundstück als Reihenhausanlage anzubieten, weil es dafür am besten geeignet war. Er ließ am 21. Mai 1988

nachstehendes Inserat in einer Tageszeitung veröffentlichen:

"Reihenhausanlage in Mils, 6 Häuser mit je 130 m2 Wohnfläche und Garage, individuelle Gestaltung möglich, mehrere Ausbauvarianten, Finanzierung mit Wohnbauförderung möglich. R.-Immobilien - wer sonst? Tel. ..., Herr M. ."

Zum Zeitpunkt, als das Inserat aufgegeben wurde, existierte für diese Reihenhausanlage bereits ein Planentwurf einer Firma Norbert H.

Aufgrund dieses Inserats setzten sich die Beschwerdeführer mit H.M. in Verbindung. Am 21. September 1988 unterzeichneten die Beschwerdeführer ein mit "Ankaufsanbot" überschriebenes Formular, in dem sie sich gemeinsam zum Ankauf der Liegenschaft "Baugrund Mils EZ 386, GSt. 1097/4, ca. 450 m2, Top 2, zum Preis von S 1400,-- pro m2" sowie zur Leistung einer Vermittlungsprovision bereit erklärten. Nach Punkt V. dieses Anbots waren mündliche Nebenabreden zu diesem Kaufanbot ungültig, da sie der Schriftlichkeit bedurften. Ein Formularfeld "Weitere ausdrückliche Zusagen und Bedingungen:" blieb leer; von Seiten der R.-Immobilien wurde dieses Ankaufsanbot nicht unterfertigt.

Da die Gebäudeerrichtungskosten beim Projekt der Firma Norbert H. den Beschwerdeführern zu hoch waren, ersuchten die Beschwerdeführer - wie auch andere Interessenten - H.M., ein anderes Bauunternehmen namhaft zu machen. H.M. schlug darauf die Firma B.-Wohnbau GmbH (im folgenden: B.-Wohnbau) vor. Am 3. November 1988 erteilten die späteren Wohnungseigentümer der Reihenhäuser top 5 und top 6 der B.-Wohnbau den schriftlichen Auftrag zur Durchführung sämtlicher Erledigungen, die zur Erlangung der Baubewilligung für die jeweilige Einheit erforderlich sind. Dies betraf insbesondere die Vermessung, Parzellierung und die damit verbundene grundbücherliche Durchführung, den Entwurf und die fertigen Einreichpläne inklusive der Baueingabe und alle erforderlichen Behördenabwicklungen bis zur Erlangung der rechtskräftigen Baubewilligung. Dafür wurde jeweils ein Pauschalpreis von S 50.000,-- vereinbart.

Im Februar 1989 fanden zwischen den Beschwerdeführern und der B.-Wohnbau die ersten Besprechungen statt; Details der Planung (Innenausbau) wurden mit dem von der B.-Wohnbau beigezogenen Architekten abgesprochen.

Mit Schreiben vom 13. März 1999 erteilte die Erbengemeinschaft der B.-Wohnbau die unwiderrufliche Ermächtigung, auf den Parzellen (damals noch 1097/4 und 1095/3) eine Wohnanlage zu planen. Weiters wurde die B.-Wohnbau von der Erbengemeinschaft ermächtigt, für die Anlage als Bauwerber aufzutreten und die notwendigen Ansuchen bei der Behörde zu stellen. Vereinbart wurde, dass aus dieser Ermächtigung der Erbengemeinschaft keinerlei Spesen und Kosten erwachsen dürften.

Am 23. März 1989 langte beim Gemeindeamt Mils das Bauansuchen der B.-Wohnbau für den Neubau einer Wohnanlage in Form von Reihenhäusern auf den Grundstücken Nr. 1095/3 und 1097/4 (bzw. nach Vereinigung Nr. 1097/4) ein. Geplant waren drei Häuser mit je zwei Wohneinheiten sowie dazugehörige Garagen.

Mit Schreiben vom 23. März 1989 teilte die B.-Wohnbau den Beschwerdeführern mit, dass das Bauansuchen gestellt wurde und dass das Verfahren zur Nutzwertfestsetzung laufe. Ursprünglich war nämlich geplant gewesen, dass das Grundstück an die Interessenten aufgeteilt werde; da damit die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauungsdichte aber nicht hätte eingehalten werden können, entschloss man sich, von einer Grundstücksteilung Abstand zu nehmen und die Gesamtanlage mittels der Rechtsform des Wohnungseigentums zu errichten.

Am 11. April 1989 wurde die Baubewilligung erteilt; am 3. Dezember 1990 erging die Benützungsbewilligung. Beide Bescheide waren an die B.-Wohnbau gerichtet.

Am 24. Mai 1989 unterzeichneten die Beschwerdeführer einen mit "Generalunternehmervertrag" überschriebenen Vertrag. In diesem werden die Beschwerdeführer als "Bauherr" bezeichnet, die B.-Wohnbau als "Generalunternehmer". Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Reihenhauses samt einer Garage. Vereinbart wurde ein "Pauschalfixpreis" von S 1,785.600,--, mit dem alle Lieferungen und Leistungen zur Durchführung des Auftrages abgegolten waren.

Am selben Tag unterzeichneten die Beschwerdeführer auch einen mit "Vorvertrag" überschriebenen Text, der den Ankauf von 187/1269 Anteilen an der Liegenschaft zum Gegenstand hat. Dieser Vertrag lautet auszugsweise:

"Punkt II

Den Vertragsteilen ist bekannt, dass der/die Käufer sowie die Firma B.-Wohnbau und auch andere Interessenten auf diesem Grundstück eine Reihenhausanlage gemäß den bereits vorliegenden Plänen samt Baubeschreibung errichten werden. Diese Unterlagen gelten als integrierender Bestandteil dieser Vertragsurkunde (...).

Punkt III

Dem/den Käufern ist bekannt, dass das von ihnen zu errichtende Objekt die Bezeichnung Top 2 erhält und der Nutzwert laut Parifizierungsgutachten 187 beträgt. Die Miteigentumsanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der geltenden Fassung errechnen sich daher mit 187/1269 Anteilen.

Festgehalten wird, dass der/die Käufer bzw. die B.-Wohnbau nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung sowie rechtskräftigen Genehmigung der Parifizierung mit dem Bau ihres Reihenhauses beginnen können (...)."

Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, der Gegenstand der Grunderwerbsteuererklärung war, wurde von den Vertragsparteien in der Zeit zwischen dem 27. Juni 1989 und dem 7. August 1989 unterfertigt. In diesem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wurde vorausschickend auf den oben auszugsweise wiedergegebenen Punkt II des Vorvertrages verwiesen. Die Beschwerdeführer erwarben unter Begründung des gemeinsamen Wohnungseigentums 187/269 Anteile, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum am Reihenhaus top 2 untrennbar verbunden war. Gleichzeitig erwarben sieben weitere Einzelpersonen bzw. Eheleute Anteile, mit welchen Wohnungseigentum verbunden war. Die Vertragsteile räumten sich gegenseitig das Wohnungseigentumsrecht ein. Als Kaufpreis wurden S 527.800,-- vereinbart.

Mit Bescheid vom 13. September 1989 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck die Grunderwerbsteuer auf der Basis des zuletzt genannten Kaufpreises gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig fest.

Anlässlich einer finanzbehördlichen Prüfung bei der B.-Wohnbau wurde festgestellt, dass die Erwerber bereits vor Abschluss des Kaufvertrages mit den Liegenschaftseigentümern Einzelvereinbarungen mit der nach Auffassung der Prüfer aufgrund der Ermächtigung vom 13. März 1989 verwertungsbefugten B.-Wohnbau über die Lieferung schlüsselfertiger Einheiten bzw. die Übertragung baureifer und geplanter Einheiten abgeschlossen hätten und sie daher nicht als Bauherren anzusehen sei.

Mit (endgültigen) Bescheiden vom 11. Oktober 1994 schrieb das Finanzamt den Beschwerdeführern nachträglich Grunderwerbssteuer in der Höhe von 3,5 % von der mit S 446.400,-- (= ein Viertel des Pauschalfixpreises) jeweils angenommenen Bemessungsgrundlage vor. Das Finanzamt begründete seine Entscheidung damit, dass schon am 24. Mai 1989 mit der verwertungsbefugten B.-Wohnbau eine Vereinbarung über die schlüsselfertige Errichtung des Reihenhauses top 2 geschlossen worden sei und dass die B.-Wohnbau als Bauwerber bei der Baubehörde aufgetreten sei.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mit der Begründung Berufung, dass sie den Baugrund bereits am 21. September 1988 über Vermittlung der R.-Immobilien gekauft hätten, wie aus dem beigelegten Text des Kaufanbots ersichtlich sei. Zu diesem Zeitpunkt sei es den Beschwerdeführern offen gestanden, selbst zu bauen, oder bauen zu lassen. Auf jeden Fall aber wollten die Beschwerdeführer "ausdrücklich selbst Bauherr sein". Erst nach vier Monaten "reiflicher Überlegung" seien die Beschwerdeführer zum Schluss gelangt, dass die Beauftragung eines Generalunternehmers am kostengünstigsten sei und nur so seien sie auf Vermittlung der R.-Immobilien am 1. Februar 1989 mit der B.-Wohnbau in Kontakt gekommen. Den Plan des Hauses hätte das Beschwerdeführer aber "ganz alleine" mit einem - von der B.-Wohnbau - beigezogenen Architekten entworfen. Auf Grundlage dieses Planes habe die B.-Wohnbau schließlich einen Kostenvoranschlag erstellt, worauf sich die Beschwerdeführer entschlossen hätten, an sie den Bauauftrag zu vergeben. Die Beschwerdeführer seien selbst als Bauherren anzusehen, weil sie trotz Vereinbarung eines Fixpreises das finanzielle Risiko getragen hätten, weil es zur Errichtung der Wohnungseigentumsgemeinschaft nur aus bautechnischen Gründen (wegen der Baudichte) gekommen sei, weil die Beschwerdeführer selbst die Bauaufsicht ausgeübt und einige Arbeiten in Eigenregie durchgeführt hätten und weil jeder Grundstücksbesitzer über Art und Ausmaß der Bebauung selbst entschieden habe; einige Käufer hätten nicht die B.-Wohnbau gewählt.

Die Berufung wurde vom Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung vom 18. August 1995 als unbegründet abgewiesen; durch die Erhöhung der Bemessungsgrundlage auf jeweils die Hälfte der Baukosten ergab sich eine Verdoppelung bei der Steuervorschreibung. In der Begründung gab das Finanzamt an, dass schon vor Abschluss des Kauf- und

Wohnungseigentumsvertrages am 13. März 1989 eine schriftliche Ermächtigung der Liegenschaftseigentümer an B.-Wohnbau zur Planung der Wohnhausanlage erteilt worden und auch die Baubewilligung vom 11. April 1999 an die B.-Wohnbau ergangen sei.

Auf Antrag der Beschwerdeführer vom 23. August 1995 legte die Abgabenbehörde erster Instanz die Beschwerde an die belangte Behörde vor, die das Beweisverfahren durch Vernehmung des H. M. und der Beschwerdeführer ergänzte. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab.

Zur Begründung verwies sie auf die hg. Rechtsprechung, derzufolge als "Bauherr" nur anzusehen sei, wer auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen könne und sowohl das bauliche, als auch finanzielle Risiko trage. Der Umstand, dass die Beschwerdeführer auf die Planung des Reihenhauses einen gewissen Einfluss genommen hätten, könne nicht deren Eigenschaft als Bauherren begründen, da bloße Interessenten, wie die Beschwerdeführer, welche noch nicht Miteigentümer seien, bloß unverbindliche Anregungen zur Gestaltung des Bauwerks abgeben könnten. Entscheidend sei aber nicht die tatsächliche Einflussnahme, sondern allein die rechtliche Möglichkeit dazu. An einer solchen mangle es aber im konkreten Fall, weil die Beschwerdeführer bei Erteilung der Baubewilligung noch keinen Übereignungsanpruch erworben hätten: zwar hätten die Beschwerdeführer bereits am 21. September 1988 der R.-Immobilien ein schriftliches Kaufanbot unterbreitet. Dieses sei jedoch niemals schriftlich angenommen worden. Somit könne zu diesem Zeitpunkt auch noch nicht von einem verbindlichen Vorvertrag oder gar einem Kaufvertrag gesprochen werden. Außerdem dürften sich die Planungswünsche der Beschwerdeführer auf die Raumaufteilung im Inneren des Hauses beschränkt haben, was einer Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung nicht gleichzuhalten sei.

Im Bauverfahren seien weiters nicht die Beschwerdeführer, sondern vielmehr die B.-Wohnbau aufgetreten. Zudem sei nach der hg. Rechtsprechung beim Erwerb im Wohnungseigentum eine "gemeinsame, organisierte Inangriffnahme" des Bauvorhabens durch sämtliche Miteigentümer erforderlich, um von einer "Bauherrengemeinschaft" reden zu können. Zum Zeitpunkt, als die Beschwerdeführer den Übereignungsanspruch erwarben, sei das Bauvorhaben aber bereits in einem fortgeschrittenen Stadium gewesen. Außerdem erfordere die Inangriffnahme eines Bauvorhabens einen gemeinsamen Baubeschluss der Miteigentümer. Ein solcher wurde der belangten Behörde aber trotz Aufforderung nie nachgewiesen. Im Generalunternehmervertrag sei auch ein Nettofixpauschalpreis vereinbart worden (Punkt V). Dieser Fixpreis sei nur tranchenweise entsprechend dem Baufortschritt abzustatten gewesen (Punkt VI). Somit treffe die Beschwerdeführer kein finanzielles Risiko. Des Weiteren hätten keine direkten vertraglichen Beziehungen zwischen der Berufungswerberin und den Subunternehmern bestanden, es sei denn, die B.-Wohnbau hätte den Bauauftrag nicht erfüllen können.

Auch wenn es den Käufern der Liegenschaft nach dem Text des Inserates vom 21. Mai 1988 offen gestanden sei, das Reihenhaus selbst zu errichten, so müsse dennoch von einer wirtschaftlichen Verknüpfung von Kauf und Werkvertrag ausgegangen werden. Grunderwerbsteuerlich sei nämlich nur maßgeblich, dass der Beschwerdeführer sich nicht für das "Selberbauen", sondern für die Übernahme eines fertigen Wohnhauses entschieden hätten. Für eine gewisse Verknüpfung der Verträge spreche außerdem, dass Generalunternehmervertrag und Vorvertrag am selben Tag, dem 24. Mai 1989, abgeschlossen worden wären. Der Umstand, dass im Ankaufsanbot vom 21. September 1988 auch "Top 2" als Kaufgegenstand genannt wurde, spreche eindeutig dafür, dass nicht nur ein unbebautes Grundstück Kaufgegenstand gewesen sei.

Schließlich habe die B.-Wohnbau das Grundstück "an der Hand" gehabt, was sich aus der Ermächtigung vom 13. März 1989 und einem Schreiben vom 8. Mai 1989 ableiten ließ. Somit unterliege der Grunderwerbssteuer neben dem Verkauf des unbebauten Grundstückes durch den Grundeigentümer (§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987) auch die Verschaffung der Möglichkeit zum Kaufabschluss durch den verwertungsbefugten Organisator (§ 1 Abs. 1 Z. 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 2 GrEStG 1987).

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden, die wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden wurden. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht verletzt, Grunderwerbssteuer allein auf Basis des Liegenschaftswertes und nicht auch auf der Grundlage der Baukosten des Reihenhauses entrichten zu müssen.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat 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 (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Mit dem hier dem Finanzamt angezeigten Vertrag haben die Beschwerdeführer einen Anteil an der gegenständlichen Liegenschaft, verbunden mit dem Wohnungseigentum am Reihenhaus top Nr. 2, erworben. Zu diesem Zeitpunkt waren die auf der Liegenschaft zu errichtenden Gebäude planlich fixiert, das Vorhaben war bei Baubehörde eingereicht und von der Baubehörde bewilligt worden. Gegenüber der Baubehörde ist die B.-Wohnbau als Bauherr aufgetreten.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin sei die B.-Wohnbau nur "formal" als Bauherr aufgetreten, weil den Beschwerdeführern schon aufgrund des Ankaufsanbotes vom 21. September 1988 eine Übereignungsanspruch zugekommen war.

Die belangte Behörde ist ohne Verfahrensmangel zu Recht davon ausgegangen, dass mit diesem Kaufanbot noch kein Übereignungsanspruch entstand: Schon die Überschrift "Anbot" deutet auf eine einseitige Willenserklärung hin. Von dieser Willenserklärung erfasst waren auch die grundsätzliche Schriftform und der Umstand, dass keine weiteren Zusagen und Bedingungen vorlagen. Es ist auch weiters nicht hervorgekommen, dass die R.-Immobilien über eine Abschlussvollmacht verfügt hätte; weder im späteren Vorvertrag noch im Kaufvertrag scheint die R.-Immobilien überhaupt auf. Da die Erbengemeinschaft die Liegenschaft als Ganzes verkaufen wollte, wäre zu diesem Zeitpunkt ein Abschluss noch gar nicht möglich gewesen, da sich die Beschwerdeführer nur zum Ankauf von 450 m2 verpflichteten. Die diesbezügliche Aussage des H.M. ("Nach meiner Auffassung ist mit dem Kaufanbot der Interessenten im Zusammenhalt mit dem Vermittlungsauftrag, den ich von ... (Erbengemeinschaft) erhalten hatte, bereits ein Übereignungsanspruch der Interessenten entstanden") gibt nur die unmaßgebliche Rechtsauffassung des H.M. wieder.

Allerdings ergibt sich aus dem Ankaufsanbot unzweifelhaft, dass die Beschwerdeführer nicht nur einen Grundstücksanteil, sondern ein exakt bezeichnetes Reihenhaus erwerben wollten. Obwohl sie also von Anfang an kein unbebautes Grundstück erwerben wollten, nehmen sie trotzdem die Bauherreneigenschaft für sich in Anspruch.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in langjähriger Rechtsprechung verschiedene Merkmale angeführt, die ein Indiz für die Bauherreneigenschaft darstellen. Dazu gehört etwa, dass der Bauherr auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist, das finanzielle Risiko tragen muss, dass er das zu errichtende Haus selbst plant und gestaltet, dass er der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber auftritt, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abschließt und die baubehördliche Benützungsbewilligung einholt.

Dass die B.-Wohnbau stets - bis zur Benützungsbewilligung - Partei des Bauverfahrens war, spricht für deren Bauherreneigenschaft. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass sich der Bauherr grundsätzlich einer Hilfsperson bedienen kann, die für ihn alle Behördenschritte unternimmt, sodass daraus allein noch keine zwingende Schlussfolgerung abgeleitet werden kann.

Auch dürfen die Kriterien "Fixpreisvereinbarung" und "Risikotragung" nicht isoliert betrachtet werden. Ein Bauwerber wird die Bauherreneigenschaft nicht schon dadurch verlieren, dass er mit dem Bauunternehmer eine Fixpreisvereinbarung eingeht. Auch wäre es in einem solchen Fall unerheblich, ob mit den einzelnen Professionisten gesonderte Verträge abgeschlossen werden, oder ob sich der Bauherr eines Generalunternehmers bedient. Entscheidend ist für die Bauherrenfrage vielmehr, mit wem eine solche Fixpreisvereinbarung getroffen wird: Ist der Vertragspartner der Verkäufer oder ein Organisator und wird an diese Personen das Risiko der planmäßigen Ausführung überwälzt, dann spricht das gegen die Bauherreneigenschaft des Erwerbers.

Im gegenständlichen Fall scheidet die Verkäuferin als Bauherr jedenfalls aus; die Erbengemeinschaft war nur daran

interessiert, ihr Grundstück zum gewünschten Preis zu verkaufen. Mit den verkaufsfördernden Aktivitäten der R.-Immobilien bzw. der B.-Wohnbau war sie einverstanden, was sie durch ihre oben genannte Ermächtigung an die B.-Wohnbau und in der Folge durch den Abschluss des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages zum Ausdruck brachte. Lässt sich aber ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewusst und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicherstellt, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein im Wesentlichen vorgegebenes Baukonzept binden, so sind auch die betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (siehe die Nachweise aus der Judikatur des BFH und aus der hg. Judikatur bei Fellner a.a.O., Rz 88b zu § 5 GrEStG). Als entscheidend hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner neueren Judikatur angesehen, dass dann, wenn die Erwerber im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept gebunden waren und sie sich durch den getätigten Erwerb i.V.m. den vom Organisator für sie abgeschlossenen Verträgen in ein derartiges Vertragsgeflecht einbinden lassen, über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten, erst zu schaffenden Projektes auf Basis eines vorgegebenen Gesamtkonzeptes vorlag; bei einem derartigen Vertragsgeflecht sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Ohne Relevanz ist es auch, ob das Vertragswerk in mehrere Urkunden und auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespaltet wird und ob in den Verträgen aufeinander Bezug genommen wird, wenn schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, dass der Erwerber das Grundstück nur in bebautem Zustand erhalten werde (Fellner a.a.O.).

Die Beschwerdeführer bestreiten diese Einbindung; es wäre ihnen freigestanden, überhaupt nicht zu bauen oder anders zu bauen, wie dies bei bestimmten Miterwerbern der Fall gewesen sei.

Nach dem bewilligten Einreichplan (Lageplan) befinden sich die Objekte 1 bis 4 auf der einen Seite eines Weges und sind die beiden Häuser mit je zwei Wohneinheiten durch Garagenanbauten miteinander verbunden, sodass eine geschlossene Front entsteht. Die Objekte 5 und 6 liegen gegenüber, wo sich top 7 befindet, kann dem Plan nicht entnommen werden. Das Vorbringen, dass andere Käufer die B.-Wohnbau nicht beauftragt haben, bezieht sich nur auf die top 5 bis 7; mit den Erwerbern der top 1 bis 4 wurden völlig gleichartige Generalunternehmerverträge mit der B.-Wohnbau abgeschlossen. Es kann nun dahingestellt bleiben, ob die Erwerber des Doppelhauses top 3 und top 4 hätten selbstständig vorgehen können (nicht bauen bzw. Einsatz eines anderen Generalunternehmers); hinsichtlich der beiden Haushälften beim Reihenhaus der Beschwerdeführer (top 1 und top 2) ist ein getrenntes Vorgehen wohl auszuschließen. Entscheidend ist, dass der Verkäuferseite, die das Grundstück als Ganzes zum vorgegebenen Preis verkaufen wollte, eine geschlossene Käuferseite zunächst nicht gegenüberstand. Es musste ein Organisator eingeschaltet werden, der so viele Interessenten findet, dass ein von ihm konzipiertes und für alle attraktiv erscheinendes Objekt den Gesamtverkauf ermöglicht. Einen solchen Organisator stellte zunächst die R.-Immobilien, in der Folge die B.-Wohnbau dar. Die B.-Wohnbau hat mit ihrem Architekten Pläne entwickelt und realisiert; einen maßgeblichen Einfluss auf die äußere Gestaltung des Bauvorhabens behaupten die Beschwerdeführer in ihrer Aussage selber nicht. Wenn sie nun nach Erteilung der Baubewilligung gleichzeitig den Generalunternehmervertrag und einen Vorvertrag mit der Erbengemeinschaft unterfertigt haben, wobei im Vorvertrag wie im späteren Kaufvertrag auf die B.-Wohnbau ausdrücklich Bezug genommen wird, so kann kein Zweifel an einem Vertragsgeflecht bestehen, durch welches erreicht werden sollte, dass sie den Grundstücksanteil letztlich bebaut erwerben. Damit bildeten aber - wie eingangs der rechtlichen Beurteilung dargestellt - die gleichzeitig mit dem Vorvertrag, aber noch vor dem eigentlichen Kaufvertrag vereinbarten Errichtungskosten einen Bestandteil der Gegenleistung.

Damit bedarf es einer Heranziehung des Steuertatbestandes des § 1 Abs. 2 GrEStG nicht, zumal die vorliegenden Beweisergebnisse für eine Feststellung nicht ausreichten, dass die B.-Wohnbau verwertungsbefugt war. Ob bei einem grundsätzlich trennbaren Bauvorhaben wie hier jedenfalls hinsichtlich der Wohneinheiten top 1 bis top 4 einerseits und top 5 / top 6 andererseits eine gemeinsame organisierte Inangriffnahme des Bauvorhabens durch sämtliche Miteigentümer erforderlich war, kann dahingestellt bleiben, weil sich die Beschwerdeführer nicht auf das Bestehen einer Bauherrengemeinschaft berufen haben.

Da sich der gegenständliche Erwerbsvorgang auf ein letztlich bebautes Grundstück bezogen hat, hat die belangte Behörde zu Recht die Errichtungskosten bei Bemessung der Gegenleistung mit einbezogen. Die Beschwerden erwiesen sich somit als unbegründet.

Die Entscheidung konnte auf Basis der zitierten Vorjudikatur in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat

getroffen werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich - im Umfang des gestellten Antrages - auf § 47 VwGG iVm der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl 416/1994.

Wien, am 31. März 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1996160213.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