jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/1/27 97/16/0432

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.01.1999

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 97/16/0426 E 27. Jänner 1999 97/16/0427 E 27. Jänner 1999 97/16/0428 E 27. Jänner 1999 97/16/0429 E 27. Jänner 1999 97/16/0430 E 27. Jänner 1999 97/16/0431 E 27. Jänner 1999 97/16/0433 E 27. Jänner 1999 97/16/0434 E 27. Jänner 1999 97/16/0435 E 27. Jänner 1999 97/16/0436 E 27. Jänner 1999 97/16/0437 E 27. Jänner 1999

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 F in O, vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien I, Stubenring 4, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. September 1997, GZ GA 9-738/96, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

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

Begründung

Die IFW Immobilien- und Finanzierungs-Gesellschaft mbH (im folgenden: IFW) legte ebenso wie in den mit den hg Erkenntnissen vom 29. April 1998, Zlen 97/16/0234-0238, und vom 28. Mai 1998, Zlen97/16/0494-0500, entschiedenen Fällen auch hinsichtlich der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft EZ 546 Grundbuch Margarethen, Gerichtsbezirk Innere Stadt (Anschrift Wien 5, Jahngasse 27) eine sogenannte mit Oktober 1988 datierte "Dokumentationsmappe" auf. In dieser Dokumentationsmappe wurde unter anderem ausgeführt, die IFW habe eine Konzeption und einen Durchführungsplan für die Instandsetzung und den Ausbau des Altbestandes des Gebäudes Jahngasse 27 erstellt. Den Investoren werde der Ankauf des Grundstückes mit dem darauf befindlichen Altbestand und die Konstituierung als "Miteigentümergemeinschaft 1050 Wien, Jahngasse 27" vorgeschlagen. Nach der Dokumentationsmappe sollte in der konstituierenden Versammlung der Miteigentümer ein Miteigentümervertrag abgeschlossen werden. Weiters sollten den künftigen Miteigentümern zur gemeinsamen Beschlußfassung ein

Generalunternehmerangebot, ein Vertrag über die Planung und technische Betreuung, ein Vertrag über die wirtschaftliche Betreuung, ein Vertrag über die steuerliche Beratung, ein Vertrag über die Einschaltung geeigneter Partner zur Vermietung und Verpachtung der Liegenschaft, der Auftrag an die IFW zur Abwicklung aller erforderlichen Maßnahmen, ein Treuhandvertrag und ein Finanzierungsplan vorgelegt werden. Die Mappe enthielt weiters folgenden Investitonsplan:

"Kaufpreis der Liegenschaft:

	Variante 1	Variante 2
Kaufpreis Grundstück	1.400.000,--	1.400.000,--
Kaufpreis Altgebäude	2.400.000,--	2.400.000,--
Nebenkosten aus Liegenschaftskauf	420.000,--	420.000,--
	4.220.000,--	4.220.000,--

Investitionskosten:

	Variante 1	Variante 2
Gesamtbaukosten inkl. Vertrags-erfüllungsgarantie, Planung, technische Baubetreuung	9.125.000,--	9.125.000,--
Konzeption, Marketing, Rechts- und Steuerberatung	1.105.000,--	1.105.000,--
Aufgaben des Bevollmächtigten, wirtschaftliche Betreuung, Treuhandschaft	720.000,--	720.000,--
Hausverwaltung, Erstvermietung	340.000,--	340.000,--
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Kredit- und Eintragungsgebühren, Reserve	690.000,--	605.000,--
Zinsen für die Zwischenfinanzierung bis 31.12.1989	1.100.000,--	1.100.000,--
voraussichtliche Gesamtinvestitionskosten	17.300.000,--	17.000.000,--

Die Kapitalaufbringung ist wie folgt vorgesehen:

Kapitalaufbringungs- und Finanzierungsvorschlag:

	Variante 1	Variante 2
Gesamtinvestitionskosten brutto	19.488.950,--	19.488.950,--
Umsatzsteuer	2.188.950,--	2.188.950,--
Gesamtinvestitionskosten netto	17.300.000,--	17.000.000,--
Fremdmittel lt. Promessen	10.500.000,--	10.500.000,--
Eigenmittel vor Steuer 1988	4.500.000,--	6.500.000,--
Eigenmittel vor Steuer 1989	2.300.000,--	

Steuerliche Betrachtung 1988/89:

	Variante 1	Variante 2
Verlustzuweisung 1988	4.565.000,-- 101 %	4.300.000,-- 66 %
Verlustzuweisung 1989	740.000,-- 32 %	740.000,-- 11 %
Verlustzuweisung gesamt ca.	5.305.000,-- 78 %	5.040.000,--77 %"

Als Anmerkung war unter anderem vermerkt:

"Die Nebenkosten für den Grundkauf beinhalten die Grunderwerbsteuer (3,5 %), die Eintragungsgebühr, Rechtsanwalts-, Notarkosten und die Vermittlungsgebühr sowie sonstige Auslagen wie Stempelgebühren und Beglaubigungskosten."

Nach dem Inhalt der Akten hatten die einzelnen Interessenten mittels eines aufgelegten Vordruckes eine sogenannte "Teilnahmeerklärung" zu unterzeichnen, die an die IFA Immobilien und Finanzierungsberatung Gesellschaft mbH gerichtet war. Darin wurde vom jeweiligen Interessenten erklärt, bestimmte Anteile an der in Rede stehenden Liegenschaft erwerben zu wollen. Der Interessent kenne die Dokumentationsmappe der IFW und den Entwurf des Miteigentümervertrages und erkläre, die dort vorgeschlagene Regelung der Rechtsbeziehung zur Grundlage seines Beitrittes in die Miteigentümergemeinschaft machen zu wollen. Der Interessent werde an der konstituierenden Miteigentümerversammlung teilnehmen, in der die Rechtsbeziehung der Miteigentümer untereinander geregelt und die Aufträge zur Durchführung und Finanzierung der Instandsetzung und aller damit zusammenhängenden Geschäfte erteilt werden sollten. Der Interessent erkläre, daß ihm keine von der Dokumentationsmappe abweichenden Angaben gemacht worden seien. Die Teilnahmeerklärung wurde von den einzelnen nachmaligen Miteigentümern in der Zeit zwischen 17. November und 22. Dezember 1988 unterfertigt.

Bei einer Versammlung am 23. Dezember 1988 wurde der Miteigentümervertrag geschlossen und an die IFW der Auftrag zur Durchführung des Projektes laut Dokumentationsmappe erteilt. Gleichzeitig wurde IFW "im Zusammenhang mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen" an der in Rede stehenden Liegenschaft Vollmacht erteilt. Auf Grund dieser Vollmacht schloß die IFW namens der "Miteigentümergemeinschaft 1050 Wien, Jahngasse 27" am 28. Dezember 1988 eine Vereinbarung über die Generalplanung und technische Betreuung, einen Generalunternehmervertrag, einen Vertrag über die "Verwertung und Konzeption", einen Vertrag über die wirtschaftliche Betreuung und eine Vereinbarung über die Finanzierungsbeschaffung ab.

Nach den Feststellungen im Verwaltungsverfahren wurden die zwölf Vertragsurkunden über den Erwerb von Anteilen an der gegenständlichen Liegenschaft von den Käufern zwischen dem 1. und 30. Dezember 1988 und von der der Verkäuferin, der "Freude am Wohnen" Wohnbau-GmbH, in der Zeit vom 28. bis 30. Dezember 1988 unterfertigt.

Auf einen entsprechenden Vorhalt des Finanzamtes wurde in einer Eingabe der Miteigentümer vom 11. April 1994 mitgeteilt, diese seien auf das gegenständliche Objekt nicht durch Zeitungsinserate aufmerksam gemacht worden, sondern sie hätten den Hinweis auf das Objekt aus ihrem Berater- und Bekanntenkreis erhalten.

Auf einen entsprechenden Vorhalt des Finanzamtes vom 16. Juni 1995 wurden folgende angefallenen Kosten bekanntgegeben:

"1. Planung und technische Betreuung	S 1.056.000,--
zuzüglich Barauslagen	S 7.640,75
2. Konzeption	S 1.122.000,--
3. Wirtschaftliche Betreuung	S 204.000,--
4. Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	S 315.000,--
5. Bauzeitzinsen	S 2.250.489,--"

In den Akten erliegt weiters eine Schlußrechnung des ausführenden Bauunternehmens vom 29. Jänner 1992 über einen Gesamtbetrag von S 11,350.524,40.

Mit Bescheid vom 22. August 1995 schrieb das Finanzamt für den gegenständlichen Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer vor, wobei neben dem im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreis der dem erworbenen Anteil entsprechende Teil der Baukosten von S 11,350.524,40 zur Bemessungsgrundlage gerechnet wurde.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde ausgeführt, die einzelnen Miteigentümer seien vornehmlich durch ihre Berater oder im Bekanntenkreis auf das gegenständliche Grundstück aufmerksam gemacht worden. Auf Grund persönlicher Bekanntschaften hätten bereits vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung zahlreiche Vorgespräche und Kontakte stattgefunden. Im Zeitpunkt der konstituierenden Versammlung seien die Kaufverträge mit obligatorischer Wirkung bereits abgeschlossen gewesen. Die Miteigentümer bzw von ihnen beauftragte Fachleute hätten Konzepte des Projektes ausgearbeitet. Sie seien nicht gezwungen gewesen, ein "fremdes Gesamtkonzept" anzunehmen. Da die Miteigentümergemeinschaft selbst die Aufträge an die Arbeitsgemeinschaft, die die Planungsarbeiten und die Baubetreuung durchgeführt habe, und an den Generalunternehmer erteilt habe, hätte sie jegliche Möglichkeit gehabt, Umänderungen des Bauauftrages zu veranlassen. Weites wurde vorgebracht, daß die Finanzierungskosten zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden seien. Selbst wenn ein fertiges Bauprojekt ohne Einflußmöglichkeit auf die weitere Gestaltung und ohne Risikotragung erworben worden wäre, könnten die Finanzierungskosten nicht Teil der Bemessungsgrundlage sein.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid abgeändert. Nach Auffassung der belangten Behörde hatte sich der rechtsgeschäftliche Wille des Beschwerdeführers und aller anderen Erwerber der Miteigentumsanteile der Liegenschaft darauf gerichtet, die Anteile samt dem kompletten vorformulierten Vertragswerk zu erwerben und damit den in Aussicht gestellten finanziellen Erfolg sicherzustellen. Mit der Unterzeichnung der Teilnahmeerklärung durch die einzelnen Interessenten hätten sich diese allen weiteren Verträgen unterworfen. Diese hätten die Verpflichtung übernommen, die für den ausgewählten Miteigentumsanteil anfallenden Kosten für die gesamte Sanierung gemäß der Dokumentationsmappe zu tragen. Bemessungsgrundlage für den Erwerbsvorgang seien sämtliche Leistungen, die für die Zulassung zum Kauf der Miteigentumsanteile erbracht werden mußten. Es sei von den Zugangsvoraussetzungen laut Dokumentationsmappe auszugehen, da die endgültige Abrechnung aus den Änderungswünschen der einzelnen Miteigentümer resultiere. Danach hätten die Gesamtinvestitionskosten laut Variante I S 19.488.950,-- betragen. Hiezu sei das Agio von 3 %, sohin S 584.668,50, hinzuzurechnen.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid erachtet sich der Beschwerdeführer dadurch in seinen Rechten verletzt, daß die Investitionskosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen worden sind.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Akten des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte, vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 ist alles , was der Erwerber aufwenden muß, um die Liegenschaft in dem zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemachten Zustand zu erwerben. Ist dabei ein Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf mit - herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden. Läßt sich ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer 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 (vgl die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 88b wiedergegebene Rechtsprechung).

Der Beschwerdeführer und die übrigen Erwerber der in Rede stehenden Liegenschaft waren dabei deswegen in ein vorgegebenes Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept eingebunden, weil

-

die nachmaligen Miteigentümer sich auf Grund eines von der IFW in der von ihr aufgelegten Dokumentationsmappe dargestellten Konzeptes engagiert haben,

-

die einzelnen Teilnehmer in der "Teilnahmeerklärung" noch vor der Unterfertigung des Kaufvertrages die vorgeschlagene Konzeption akzeptiert haben,

-

bereits vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung die schließlich angenommene Planungsvariante von der IFW erarbeitet worden ist,

-

die Miteigentümer die IFW umfassend, insbesondere auch zur Vertretung vor den Baubehörden sowie zum Abschluß von Verträgen aller Art bevollmächtigten;

-

von der IFW in Vertretung der Miteigentümer in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Konstituierung der Miteigentümerversammlung am 28. Dezember 1998 insgesamt fünf detailliert ausgearbeitete Vertragswerke abgeschlossen hat, wobei es ausgeschlossen ist, daß diese Vertragstexte in der konstituierenden Miteigentümerversammlung von den Miteigentümern selbst erarbeitet wurden.

War der Beschwerdeführer somit an ein vorgegebenes Konzept gebunden und hatte er sich durch den getätigten Erwerb iVm den vom Organisator für ihn abgeschlossenen diversen Verträgen aber in ein derartiges Vertragsgeflecht einbinden lassen, so lag über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten, erst zu schaffenden Projekts auf der Basis eines vorgegebenen Gesamtkonzeptes vor. Die belangte Behörde hat somit grundsätzlich zu Recht die anteiligen Investitionskosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen.

Soweit der Beschwerdeführer sich gegen die Einbeziehung diverser "Nebenkosten" in die Bemessungsgrundlage wendet, übersieht er zunächst, daß gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG zur Gegenleistung auch die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen gehören. Zu diesen sonstigen Leistungen zählen alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (vgl das hg Erkenntnis vom 21. Februar 1985, Zl 84/16/0019). Mit seiner "Teilnahmeerklärung" hat sich der Beschwerdeführer zur Übernahme der anteiligen Investitionskosten einschließlich eines Agio-Betrages verpflichtet, sodaß die darin enthaltenen "Nebenkosten" an sich zu den einen Teil der Gegenleistung darstellenden "sonstige Leistungen" zu zählen sind. Im einzelnen übersieht der Beschwerdeführer dabei, daß der (laut Eingabe vom 24. Juli 1995) als "Bauzeitzinsen" bezeichnete Betrag von der belangten Behörde gar nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden ist. Daß in den Nebenkosten auch Vertragserrichtungskosten enthalten waren, war aus dem Akteninhalt nicht erkennbar und stellt somit eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtliche Neuerung dar.

Hingegen ist der Beschwerdeführer insoferne im Recht, wenn er sich gegen die Einbeziehung der Grunderwerbsteuer in die Bemessungsgrundlage wendet. Gemäß § 5 Abs 4 GrEStG wird nämlich die Grunderwerbsteuer, die für den zu besteuernden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen. In den von der belangten Behörde als Bemessungsgrundlage herangezogenen "Gesamtinvestitionskosten" ist nach der Darstellung in der Dokumentationsmappe auch Grunderwerbsteuer enthalten. Durch die Einbeziehung der Grunderwerbsteuer in die Gegenleistung hat damit die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet, sodaß der Bescheid gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.

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

Wien, am 27. Jänner 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1997160432.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at