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 96/16/0142

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.01.1999

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §361;
GrEStG 1955 §1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §11;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;

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 H in H, vertreten durch Dr. Walter Vasoll, Rechtsanwalt in Hermagor, Gasserplatz 3a, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 6. Mai 1996, GZ 122-6/95, 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 Bescheid der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See vom 1. August 1983 wurde dem Bauwerber Arnold P. die Baubewilligung zur Errichtung eines Appartementhauses "Schlanitzen" auf der Grundparzelle Nr 2143/8 KG Tröpolach erteilt.

In einem Schreiben der Bauunternehmung I. GmbH vom 2. Juli 1986 wurde gegenüber einer "Bauherrengemeinschaft Carinthia" ein Kostenvoranschlag für ein Bauvorhaben auf der Liegenschaft erstellt.

Bei einer Besprechung am 6. September 1986 wurde vom Beschwerdeführer und 17 weiteren Interessenten eine "Bauherrengemeinschaft" zur Errichtung eines Appartementhauses auf der Liegenschaft Nr 2194/8 KG Tröpolach begründet.

Mit Schriftsatz vom 10. September 1986 beantragte der bevollmächtigte Notar namens der "Eigentümergemeinschaft Appartementhaus Carinthia" die Baubewilligung zur Errichtung eines Appartementhauses Carinthia auf der genannten

Parzelle. Der Eingabe war eine Liste von 16 Angehörigen der Bauherrengemeinschaft angeschlossen. Die entsprechende Baubewilligung wurde von der Baubehörde mit Bescheid vom 4. November 1986 erteilt.

In der Zeit vom 13. März bis 28. März 1987 schlossen der Beschwerdeführer und 29 weitere Personen als Käufer einen Kaufvertrag über die in Rede stehende Liegenschaft Nr 2194/8 KG Tröpolach ab, um darauf das Appartementhaus "Carinthia" zu errichten. Gleichzeitig wurde in einem "Bauvertrag" die I. GmbH als Generalunternehmer mit der Herstellung des Appartementhauses beauftragt.

Nach einer in der Folge durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung stellte der Prüfer im Prüfungsbericht fest, die Gesamtkonzeption und das Bauvolumen seien durch die Planung und das Preisanbot des Generalunternehmers vorgegeben gewesen. Die Interessenten hätten von sich aus keine Möglichkeit gehabt, eine Einschränkung oder Erweiterung des Projektes herbeizuführen oder die Errichtung eines von Grundstruktur anderen Gebäudes zu verlangen. Abgesehen von den Versammlungen im September 1986 sei ein gemeinsames Handeln der (nachmaligen) Eigentümer nicht festgestellt worden. Der Vertrag über den Erwerb der Grundanteile und der Bauvertrag hätten ein einheitliches Vertragswerk gebildet, das auf die Verschaffung von Miteigentumsanteilen am Gesamtobjekt gerichtet gewesen sei. Nach Auffassung des Prüfers konnten die Erwerber damit nicht als Bauherren angesehen werden.

Mit endgültigem Bescheid vom 5. Februar 1992 wurde (unter anderem) dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Anteilen an der oben genannten Liegenschaft vorgeschrieben, wobei die Baukosten für das Appartementhaus anteilig in die Gegenleistung im Sinne des § 11 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 einbezogen wurden.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde ausgeführt, es liege eine Verflechtung von Kaufvertrag und Bauvertrag nicht vor. Ein vertretungsbefugter Initiator sei nicht vorhanden gewesen. Vertragliche Bindungen des Käufers zum Immobilienmakler S. oder zur I. GmbH hätten nicht bestanden. Ein formeller Vermittlungsauftrag sei nicht zustande gekommen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wurde unter anderem ausgeführt, von einer Miteigentümergesellschaft könne erst dann gesprochen werden, wenn die Personen Miteigentümer geworden sind. Interessenten könnten nicht als Bauherren handeln. Die Initiative sei im Berufungsfall nicht von den Käufern ausgegangen. In dem Zeitpunkt, in dem die I. GmbH gegenüber dem Realitätenvermittler S. der Projekterrichtung zugestimmt und die Anbotsumme genannt habe, sei nicht einmal die Interessensgemeinschaft gegründet gewesen. Der Beschwerdeführer sei an ein fertiges Baukonzept gebunden gewesen. Die Erwerber habe weder das Baurisiko noch das finanzielle Risiko bei der Errichtung des Appartementhauses getroffen.

Nach dem Inhalt der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer durch die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in seinen Rechten verletzt.

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

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

Der Käufer einer Liegenschaft ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat und das finanzielle Risiko tragen muß, dh daß er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muß, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen (vgl die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5 GrEStG 1987, Rz 90).

Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann dabei zur Erreichung der Bauherreneigenschaft der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Von einer solchen Miteigentümergemeinschaft kann dabei erst gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht geräumt ist, können diese auch nicht als Bauherren handeln. Im Falle eines Beschlusses von Nichteigentümern (bloßen Interessenten) ist eine Bauherreneigenschaft zu versagen (vgl neuerlich bei Fellner, aaO, Rz 93, wiedergegebene Rechtsprechung). Damit ist aber das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden: Die Errichtung des in Rede stehenden Appartementhauses wurde bereits im Jahre 1986 gegenüber der Baubehörde beantragt und von dieser bewilligt. Zu dieser Zeit bestand

aber noch gar keine Miteigentümergemeinschaft, die erst mit den im März 1987 abgeschlossenen Kaufverträgen begründet worden ist. Schon deswegen konnten die Interessenten auf die bauliche Gestaltung des Hauses aber keinen Einfluß ausüben. Der Beschwerdeführer war somit schon aus diesem Grund nicht als Bauherr anzusehen, sodaß es sich erübrigte, auf die Ausführungen in der Beschwerdeschrift im einzelnen einzugehen.

Die Beschwerde war somit 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 27. Jänner 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1996160142.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