jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/12/17 98/16/0187

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1998

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

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

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 98/16/0188 98/16/0189 98/16/0190

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Repa, über die Beschwerde 1. des Günter Brandstetter, 2. der Renate Brandstetter, 3. des Dr. Bernhard Robl und 4. der Brigitte Robl, alle in Linz, alle vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, Mozartstraße 11, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich je vom 14. Mai 1998, Zlen. 1. RV 60/1-9/1998, 2. RV 61/1-9/1998,

3. RV 62/1-9/1998 und 4. RV 63/1-9/1998, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird 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

Am 13. Juni 1995 wurde zwischen den zwei außerbücherlichen Eigentümern namens Zidek der Liegenschaft EZ 1582 GB 45214 Katzbach als Verkäufer und den ersten beiden Beschwerdeführern als Käufer betreffend 51/200 und 11/200 Anteile eine Vereinbarung geschlossen, die (auszugsweise) folgenden Inhalt hat:

"A (PRÄAMBEL)

...

(2) Die Verkäufer haben mit Architektenwerkvertrag vom 9.3.1994 Herrn Dipl.Ing. Christian Haller, Architekt, Starhembergstraße 41/2, 4020 Linz, mit der Planung und Durchführung der Errichtung eines Wohnhauses mit drei

selbständigen Wohneinheiten ("PROJEKT ZAPPESTRASSE"), an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, auf der in Absatz (1) bezeichneten Liegenschaft beauftragt.

(3) Herr Dipl.Ing. Haller hat aufgrund des ihm erteilten Auftrages die diesem Vertrag beigehefteten und einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Pläne erstellt, die eine verbindliche Grundlage für die Projektsrealisierung darstellen (Anlage 2).

...

B (KAUFVERTRAG)

...

(11) Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß sie mit Abschluß dieses Kaufvertrages als selbständige Bauherren an der Realisierung des "Projektes Zappestraße" eigenverantwortlich mitwirken und gemeinsam mit den Verkäufern das Risiko der Projektrealisierung tragen.

...

C (ARCHITEKTENVERTRAG)

(1) Die Verkäufer haben mit Herrn Dipl.Ing. Christian Haller am 9.3.1994 zur Realisierung des Projektes Zappestraße einen Architektenwerkvertrag abgeschlossen. Die Käufer nehmen die Bestimmungen dieses Architektenwerkvertrages vollinhaltlich und vorbehaltlos zur Kenntnis, soweit dieser Vertrag keine Abänderungen vorsieht, und treten dem diesem Architektenwerkvertrag nach Maßgabe der von ihnen erworbenen Miteigentumsanteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bei. Sie verpflichten sich, den in diesem Zusammenhang erforderlichen Nachtrag zum Architektenwerkvertrag unverzüglich zu unterfertigen.

(2) Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß die Abrechnung der Planungsgebühr des Architekten entsprechend Abs. 12 des Architektenwerkvertrages vom 9.3.1994 vom Architekten direkt den Käufern gegenüber entsprechend den jeweils erworbenen Miteigentumsanteilen anteilsmäßig erfolgt und auch die Abnahme der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit direkt zwischen Architekt und den jeweiligen Käufern abzuwickeln ist.

(3) Aufgrund des Architektenwerkvertrages vom 9.3.1994 beträgt das Architektenhonorar S 1.020.000,-- (inkl. USt). Dazu kommen noch die Nebenkosten und Barauslagen einschließlich der Kosten für die erforderliche statische Berechnung, welche geschätzt nach den derzeit üblichen Richtpreisen vergleichbarer Projekte ca. S 180.000,-- (inkl. USt) ausmachen werden. Das Architektenhonorar inkl. Nebenkosten und Barauslagen inkl. statischer Berechnung wird daher geschätzt insgesamt S 1.200.000,-- inkl. USt betragen. Auf die Käufer der Wohnungen 1 und 2 entfällt daher ein geschätzter Anteil am Architektenhonorar inkl. statischer Berechnung von je S 372.000,-- (inkl. USt) (in Worten: dreihundertzweiundsiebzigtausend/00 Schilling).

...

D (KOSTEN UND AUFWENDUNGEN)

...

(3) Die Vertragsparteien beauftragen Herrn Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Mozartstraße 11, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung aller im Zusammenhang mit der Verwirklichung des gegenständlichen Projektes erforderlichen Verträge und Urkunden. Das Pauschalhonorar des Vertragserrichters beträgt S 25.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen. Das Honorar umfaßt die Errichtung sämtlicher für die Projektsrealisierung erforderlicher Verträge, die Vertretung im Verfahren betreffen die behördliche Nutzwertfeststellung, die Finanzamtabwicklung, eventuelle Treuhandabwicklungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, die grundbücherliche Durchführung und die erforderlichen Besprechungen.

(4) In den dargelegten Kosten und Aufwendungen nicht enthalten sind die von den Behörden und Gerichten den Wohnungseigentumswerbern vorgeschriebenen Beträge, wie die Eintragungsgebühr des Grundbuchsgerichtes und die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer; gleiches gilt für allfällige Anschlußkosten sowie Kosten für Leistungen, die in den in der Anlage enthaltenen Plänen bzw. Bau- und Ausstattungsbeschreibungen nicht angeführt sind.

(5) Die Vertragsparteien haben vor Unterfertigung dieses Vertrages die Verfügbarkeit der zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen finanziellen Verpflichtungen erforderlichen Mittel nachgewiesen (Finanzierungsplan) und sichergestellt.

E. (SONSTIGE VEREINBARUNGEN)

(1) Die Käufer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, daß die Realisierung des Projektes auf der Grundlage der diesem Vertrag beigehefteten von Herrn Dipl.Ing. Christian Haller erstellten Planunterlagen erfolgt. Die Käufer akzeptieren ausdrücklich die Verbindlichkeit dieser Planungsunterlagen und nehmen zur Kenntnis, daß eine Änderung oder Einflußnahme auf die Außengestaltung des zu errichtenden Bauwerkes nicht möglich ist.

..."

Einen gleichlautenden Vertrag schlossen der Dritt- und die Viertbeschwerdeführerin mit denselben Verkäufern ebenfalls am 13. Juni 1995 ab.

Der Architektenwerkvertrag betreffend das Projekt war schon am 9. April 1994 zwischen den späteren Verkäufern und Architekt Dipl. Ing. Christian Haller abgeschlossen worden.

Mit Nachträgen zum Architektenwerkvertrag, je vom 13. Juni 1995 traten die Beschwerdeführer jeweils hinsichtlich ihrer Anteile dem Architektenwerkvertrag bei.

Mit Eingabe vom 20. Oktober 1995 beantwortete der Rechtsfreund der Beschwerdeführer diverse Fragen des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz (im folgenden kurz: Finanzamt) auszugsweise wie folgt:

"Das Bauwerk wurde von der Bauherrengemeinschaft Zidek/Robl/Brandstetter gemeinsam geplant., Die Bauherrengemeinschaft hat sich dabei der fachlichen Beratung und Betreuung des Architekten DI Christian Haller bedient, der von der Bauherrengemeinschaft beauftragt wurde.

Die Initiative zum Projekt geht von den Ehegatten Zidek aus, welche durch verschiedene Bemühungen, insbesondere auch Inserate, Parteien zur Mitwirkung am gegenständlichen Projekt gesucht haben. Auf diesem Wege haben die Ehegatten Robl vom Projekt erfahren und sich am gegenständlichen Projekt als gleichberechtigte Partner beteiligt.

Die Ehehatten Robl haben maßgeblichen Einfluß auf die Gesamtkonstruktion genommen. Um Baubewilligung hat die Bauherreneigenschaft als Gesamtheit angesucht, das Baubewilligungsverfahren ist beim Magistrat Linz, Baurechtsamt, zu GZ 501/N224/95, anhängig. Eine Baubewilligung wurde noch nicht erteilt."

Am 6. November 1995 teilte der Rechtsfreund des Beschwerdeführers dem Finanzamt mit, daß sämtliche Vertragsparteien, sohin die Verkäufer und die vier Beschwerdeführer um die Erteilung der Baubewilligung am 6. Oktober 1995 angesucht hätten.

Mit vorläufigen Bescheiden, je vom 27. August 1996, setzte das Finanzamt gegenüber den Beschwerdeführern Grunderwerbsteuer fest, wobei es neben dem Kaufpreis für die Liegenschaftsanteile unter Hinweis auf das zu errichtende Gebäude auch sonstige Leistungen in die Bemessungsgrundlage einbezog.

Dagegen beriefen die Beschwerdeführer mit dem Argument, sie hätten von den Verkäufern nur Grundanteile erworben, die Einbeziehung der Baukosten sei gesetzwidrig, wobei die Beschwerdeführer die Auffassung vertraten, sie seien als Bauherren anzusehen. Unter anderem enthielten die Berufungen folgende Ausführungen:

"3. Wir haben den Ehegatten Zidek tatsächlich lediglich einen Grundanteil an einem Kaufpreis von S 900.000,-- erworben. Wenn die Erstbehörde offensichtlich der Meinung ist, es seien auch die anteiligen Baukosten in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen, so ist dies gesetzwidrig.

Nach der Rechtsprechung ist Bauherr derjenige, der das technische und finanzielle Baurisiko trägt, die also die Raumeinteilung, die Bauausstattung bestimmt und den der Gewinn oder Verlust aus der Bauführung trifft (vgl. VwGH 27.6.1991, 90/16/0169, OST-ZB 1992, 575). Ist der Käufer Bauherr des zu errichtenden Gebäudes, sind lediglich die Erwerbskosten für das Grundstück oder den Grundanteil Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Wendet man diese Grundsätze auf den gegenständlichen Fall an, kann kein Zweifel bestehen, daß wir Bauherrn sind. Wir halten fest, daß das Projekt mit den Ehegatten Zidek gemeinsam geplant wurde, daß gemeinsam um Baubewilligung angesucht wurde und die Baubewilligung gemeinsam erteilt wurde. Wir halten weiters fest, daß die Beauftragung der Professionisten und die Abrechnung mit den Professionisten zwischen sämtlichen Bauherren und den jeweiligen

Professionisten direkt erfolgt. Wir halten weiters fest, daß auch die Zahlungen und Abrechnungen mit den beauftragten Architekten Dipl. Ing. Haller direkt abgewickelt werden. Wir tragen auch das Risiko der Bauerrichtung, sohin Gewinn- und Verlust aus der Bauausführung unmittelbar mit. Wir erfüllen sämtliche Eigenschaften, die nach der Rechtsprechung für die Erfüllung der Bauherrneigenschaft erforderlich sind und ist es für uns völlig unverständlich, wie die Erstbehörde - noch dazu ohne Begründung - zu einer gegenteiligen Auffassung kommt."

Mit Berufungsvorentscheidungen, je vom 2. April 1998, wies das Finanzamt die Berufungen als unbegründet ab, wobei es unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1995, Zl. 95/16/0046, den Standpunkt vertrat, es liege kein gemeinsamer Beschluß der Miteigentümergemeinschaft vor.

Dagegen begehrten die Beschwerdeführer fristgerecht die Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde gab den Berufungen jeweils keine Folge und vertrat ebenso wie die Finanzbehörde erster Instanz die Auffassung, es fehle an der nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erforderlichen, von vornherein auf das Projekt abzielenden Beschlußfassung durch die Eigentümergemeinschaft.

Gegen diese Bescheide richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes bzw. Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die Beschwerdeführer erachten sich - aus dem Beschwerdeinhalt erkennbar - in ihren Rechten darauf verletzt, als Bauherren anerkannt zu werden.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Es ist - wie beide Instanzen des finanzbehördlichen Verfahrens richtig ausführten - ständige hg Judikatur, daß beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, der zur Errichtung der Bauherreneigenschaft führende Auftrag zur Errichtung des Objektes nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsam darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern können den erforderlichen gemeinsamen, auf die Errichtung des gesamten Bauwerkes gehenden Beschluß der Eigentümergemeinschaft nicht ersetzen (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 1995, Zl. 95/16/0046 und die dort angeführten Belegstellen).

Dazu behaupten die Beschwerdeführer, sie hätten in ihrer Berufung die Behauptung eines gemeinsamen Beschlusses der Miteigentümer aufgestellt.

Mit Rücksicht darauf aber, daß der Architektenwerkvertrag allein von den Verkäufern mehr als ein Jahr vor Errichtung der Kaufverträge abgeschlossen wurde und daß sich aus den eingangs dargestellten Passagen einerseits der Kaufverträge und andererseits der Beitritte zum Architektenwerkvertrag ergibt, daß die Beschwerdeführer die vom Architekten auf Grund des Auftrages der Verkäufer bereits erstellten Pläne als verbindlich übernahmen, konnte die belangte Behörde im Ergebnis davon ausgehen, daß im vorliegenden Fall keineswegs von vornherein ein gemeinsamer Beschluß der Miteigentümergemeinschaft zur Errichtung des Projektes vorlag.

Dazu kommt noch folgendes: Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Dies muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers vorgegebenes Projekt gebunden, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen, selbst wenn später über die Herstellung des Gebäudes dann gesonderte Verträge abgeschlossen werden. Waren die Käufer von Grundanteilen bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept gebunden, dann lag über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten, erst zu schaffenden Projektes auf Basis eines vorgegebenen Konzeptes vor. In diesem Fall sind nach ständiger hg. Judikatur auch die Baukosten in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 19. August 1997, Zlen. 95/16/0006-0010, und die dort angeführte hg. Vorjudikatur).

Damit ist das Schicksal der Beschwerde aber bereits entschieden und braucht auf die übrigen Argumente der Beschwerde nicht weiter eingegangen zu werden.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, wobei von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung aus dem Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG Abstand genommen werden konnte.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. 416/1994.

Wien, am 17. Dezember 1998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1998160187.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at