

# TE Vwgh Erkenntnis 1998/7/2 97/16/0269

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.07.1998

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
20/05 Wohnrecht Mietrecht;  
32/06 Verkehrsteuern;  
98/01 Wohnbauförderung;

## Norm

ABGB §696;  
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;  
GrEStG 1955 §16 Abs2;  
GrEStG 1955 §4 Abs2;  
WEG 1975 §23 Abs1;  
WEG 1975 §25 Abs1;  
WFG 1968 §22;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Hajicek, über die Beschwerde der B Aktiengesellschaft in W, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien I, Elisabethstraße 22, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 12. Mai 1997, Zl. RV 0207-09/03/97, 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

Am 16. Mai 1986 schlossen die Bauhilfe, Gemeinnützige GmbH (als Wohnungseigentumsorganisator, auch "Gesellschaft" genannt) und die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin (als Wohnungseigentumsbewerberin) betreffend das im Vertrag in § 2 Abs. 1 näher bezeichnete Geschäftslokal Top Nr. 1 (Nutzfläche ca. 642,37 m<sup>2</sup>) in der auf der Liegenschaft EZ 79, KG Meidling, in Errichtung befindlichen Wohnhausanlage eine als "Anwartschaftsvertrag" bezeichnete, 34 Seiten umfassende Vereinbarung, die auszugsweise folgenden Inhalt hat:

"...

### § 3

#### Vertragszweck

(1) Die Gesellschaft ist bestrebt, durch den Ankauf von geeigneten Grundstücken Wohnungseigentumsbewerbern die Möglichkeit zu bieten, in einem neu zu errichtenden Wohnhaus eine Wohnung bzw. sonstige selbständige Räumlichkeiten im Wohnungseigentum zu erwerben.

Dies geschieht in der Weise, daß ein ideeller Liegenschaftsanteil, mit dem das Wohnungseigentum an einer bestimmten näher bezeichneten Wohnung bzw. sonstige selbständige Räumlichkeit sowie das ausschließlich Nutzungs- und Verfügungsrecht untrennbar verbunden ist, käuflich erworben wird. Der Liegenschaftsanteil

(Miteigentumsanteil/Mindestanteil) wird durch Entscheidung eines Gerichtes oder einer Gemeinde festgelegt. Die Größe des Miteigentumsanteiles des Wohnungseigentümers hat dem Nutzwert seiner Wohnung bzw. sonstigen selbständigen Räumlichkeit zu entsprechen.

Ehegatten können nur gemeinsam Wohnungseigentum begründen; sie erwerben in diesem Fall jeder einen halben Mindestanteil (vgl. § 17 dieses Vertrages).

(2) Aufgrund des Anwartschaftsvertrages verpflichten sich nunmehr die Vertragspartner wechselseitig nach Fertigstellung der Wohnhausanlage, Erteilung der Benützungsbewilligung für diese und nach Vorliegen aller sonst erforderlichen Voraussetzungen, insbesondere der Nutzwertfestsetzung und Bezahlung der in diesem Vertrag unter § 6 (3) vereinbarten Beträge einschließlich allfälliger Erhöhungen, sowie der Vertragserrichtungskosten, einen Kaufvertrag über so viele Anteile der im § 1 (1) bezeichneten Liegenschaft abzuschließen, als zur Einräumung des Wohnungseigentums an dem im § 2 näher bezeichneten Vertragsgegenstand erforderlich sind. Auf § 20 Abs. 2 dieses Anwartschaftsvertrages wird verwiesen.

(3) Der WEB verpflichtet sich ferner, gemeinsam mit allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft gleichzeitig einen Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen und darin den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft das Wohnungseigentumsrecht an den ihnen zugewiesenen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten unentgeltlich einzuräumen. Auf § 20 Abs. 2 dieses Anwartschaftsvertrages wird verwiesen.

(4) Die Unterfertigung der Verträge durch den WEB hat binnen 14 Tagen nach einer an ihn ergangenen Aufforderung zu erfolgen.

...

### § 5

#### Errichtung der Verträge

(1) Der künftig zur Errichtung gelangende Kaufvertrag sowie die Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum wird durch die Gesellschaft oder einem von dieser namhaft zu machenden Vertreter (Anwalt oder Notar) errichtet und auch grundbücherlich durchgeführt.

...

### § 6

#### Kaufpreis

(1) Der vorläufige Kaufpreis für den im § 2 genannten Kaufgegenstand setzt sich aus dem

Grundkostenfixpreis in Höhe von S 2,625.000,--

und den Bau- und Aufschließungskosten von S 9,048.275,--

zusammen und beträgt daher S 11,673.275,--

(2) Die im Absatz (1) aufgezeigten voraussichtlichen Gesamtkosten des Vertragsgegenstandes sollen vorläufig wie folgt finanziert werden:

Darlehen der Volksbank

Wien-Hietzing-Purkersdorf S 1,876,427,--

Förderungsdarlehen WBF 1968 S 3,752.855,--

Bareigenmittel des WEB S 6,043.993,--

ergibt S 11,673.275,--

=====

(3) die vom WEB aufzubringenden vorläufigen Barmittel betragen:

a) für den endgültigen Grundkostenanteil S 2,625.000,--

b) für die Bau- und Aufschließungskosten S 3,418.993,--

insgesamt somit S 6,043.993,--

=====

Die Bareigenmittel sind mittels beiliegenden Zahlscheinen wie folgt zu bezahlen:

Bei Vertragsunterfertigung durch den WEB Zug um Zug gegen Übergabe einer Bankgarantie eines österreichischen Bankinstitutes ersten Ranges, die bis zum 31.7.1987 gültig sein muß....

...

§ 8

Förderung

(1) Der WEB unterwirft sich mit Abschluß gegenständlichen Vertrages den Bestimmungen des WBF-Gesetzes 1968, den dazu ergangenen Durchführungsbestimmungen des fördernden Landes, sowie den Förderungsbedingungen im Sinne der Förderungszusicherung in der jeweils gültigen Fassung und allen Bedingungen, die das mitfinanzierende Kreditinstitut für die Darlehensgewährung setzt. In diesem Sinne bestätigt er auch den Erhalt und die Kenntnisnahme des Inhaltes in dem sich der Vertragsgegenstand befindet, in der jeweils letztgültigen Fassung, herausgegeben vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen-Revisionsverband, 1010 Wien, Bösendorferstraße 7/II.

(2) Der WEB erklärt ausdrücklich und an Eides statt, Österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein, sowie alle sonstigen Bedingungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in der jeweils gültigen Fassung zu erfüllen.

(3) Der WEB bestätigt, daß er vor Abschluß dieses Anwartschaftsvertrages darüber informiert wurde, daß die Gesellschaft keinerlei Vermittlungs- oder Realitätenbüros beauftragt hat, Wohnungseigentumsbewerber zu vermitteln.

(4) Der WEB nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß die Rechtsgültigkeit des vorliegenden Anwartschaftsvertrages sowie des zukünftig abzuschließenden Kaufvertrages und der Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum von der Zustimmung der Fondsbehörde abhängig ist.

...

§ 12

Übergabe des Vertragsgegenstandes

(1) Hat der WEB die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, insbesondere jene finanzieller Art erfüllt, wird ihm der beschriebene Vertragsgegenstand schlüsselfertig, nach vorliegender baupolizeilicher Benützungsbewilligung, zur Benützung übergeben. Wegen der öffentlichen Förderung muß er in diesem Zeitpunkt auch begünstigte Person im Sinne des § 8 WGF-Gesetz 68 sein.

...

§ 20

Kaufvertrag und Vereinbarung zur Begründung

von Wohnungseigentum

(1) Beide Vertragsteile verpflichten sich in dem im § 3 Absatz 2 dieses Vertrages genannten Zeitpunkt zum Abschluß eines Kaufvertrages einerseits und andererseits verpflichtet sich der WEB mit den übrigen künftigen Miteigentümern der Liegenschaft zum Abschluß einer Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum, mit welchen Verträgen

der WEB nach Eintritt aller in diesem Anwartschaftsvertrag vorgesehenen Voraussetzungen das Wohnungseigentum an dem im § 2 genannten Vertragsgegenstand und das Miteigentum an der Gesamtliegenschaft im notwendigen Ausmaß erwirbt, insoweit es anteilig auf diesen Vertragsgegenstand entfällt. In der Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum ist den übrigen Miteigentümern das Wohnungseigentum unentgeltlich einzuräumen.

(2) Der künftige Kaufvertrag wird u.a. folgende wesentliche Bestimmungen enthalten:

..."

Für diesen Vorgang wurde in der Abgabenerklärung vom 16. Mai 1986 Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG 1955 in Anspruch genommen.

Mit Bescheid vom 26. Jänner 1995 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (im folgenden kurz: Finanzamt) wegen Nichterfüllung des steuerbegünstigten Zweckes gegenüber der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin (die aber damals gar nicht mehr existierte) Grunderwerbsteuer fest.

Dagegen berief die nunmehrige Beschwerdeführerin, wobei sie einerseits den Rechtsstandpunkt vertrat, der Anwartschaftsvertrag sei ein noch nicht grunderwerbsteuerpflichtiger Vorvertrag gewesen und in einer Ergänzung zur Berufung das Argument in den Vordergrund stellte, der Vertrag sei gemäß § 8 Abs. 4 von der Genehmigung der Fondsbehörde abhängig, also aufschiebend bedingt gewesen.

Gegen die daraufhin ergangene abweisliche Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes begehrte die Beschwerdeführerin fristgerecht die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Dieser wurde am 12. Februar 1996 die Zustimmungserklärung des Landes Wien vom 7. Februar 1996 betreffend die Intabulierung des Eigentumsrechtes für die Beschwerdeführerin auf Grund eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 28. November 1995 bzw. 5. Dezember 1995 vorgelegt.

Daraufhin erließ die belangte Behörde am 14. Juni 1996 gegenüber der Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin eine abweisliche Berufungsentscheidung. Die dagegen von der Beschwerdeführerin erhobene Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wurde mit hg. Beschluß vom 20. August 1996, Zl. 96/16/0170 zurückgewiesen, weil der Berufungsbescheid gegen eine nicht mehr existente juristische Person gerichtet und daher ins Leere gegangen war.

Daraufhin wies die belangte Behörde auch die erhobene Berufung mit derselben Begründung zurück, weil auch der erstinstanzliche Bescheid ins Leere gegangen war.

Das Finanzamt erließ am 19. Februar 1997 einen neuen Grunderwerbsteuerbescheid, nunmehr gegenüber der Beschwerdeführerin.

Dagegen wurde von der Beschwerdeführerin wiederum berufen, und zwar aus den bereits bekannten Gründen.

Die belangte Behörde wies die Berufung als unbegründet ab und vertrat die Ansicht, der Anwartschaftsvertrag vom 16. Mai 1986 sei kein Vorvertrag gewesen, sondern habe bereits den Übereignungsanspruch begründet. Hinsichtlich der Behauptung der Beschwerdeführerin, der Vertrag wäre aufschiebend bedingt, meinte die belangte Behörde, das Veräußerungsverbot gemäß § 22 WFG 1968 impliziere keine Genehmigungspflicht. Nach der Gesetzeslage bedürfe ein Kaufvertrag zu seiner Rechtsgültigkeit nicht der Zustimmung der Fondsbehörde.

Eine gewillkürte aufschiebende Bedingung verneinte die belangte Behörde mit der Begründung, daß dem die von den Parteien im Anwartschaftsvertrag bereits begründeten Leistungspflichten entgegenstünden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Grunderwerbsteuerbefreiung verletzt.

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:

Gemäß § 18 Abs. 2 GrEStG 1987 sind auf den vorliegenden Fall noch die Vorschriften des GrEStG 1955 anzuwenden.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 dieses Gesetzes unterlagen der Steuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Wie auch die Beschwerde selbst zutreffend ausführt, kommt es in diesem Zusammenhang (z.B. betreffend die Abgrenzung zu einem Vorvertrag) entscheidend darauf an, ob eine Vereinbarung vorliegt, die dem Erwerber bereits den Anspruch darauf gewährt, die Eintragung seines Eigentumsrechtes im gegebenen Fall ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung letzten Endes im Klagsweg, also unmittelbar, durchzusetzen (vgl. dazu z.B. das hg. Erkenntnis vom 25. Oktober 1990, Zl. 88/16/0148, und die dort angeführte Vorjudikatur).

Der Beschwerdeführerin, die im Kern ihrer Argumente den vorliegenden Anwartschaftsvertrag nur als Vorvertrag erscheinen lassen will, ist in erster Linie folgendes entgegenzuhalten:

Sie hat im Wege des Anwartschaftsvertrages vom Wohnungseigentumsorganisator die schriftliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmten Geschäftslokal erhalten. Die Beschwerdeführerin ist daher als Wohnungseigentumsbewerberin iS des § 23 Abs. 1 WEG anzusehen und wurde dementsprechend im Anwartschaftsvertrag zu Recht auch als solche bezeichnet. Damit stand der Beschwerdeführerin aber bereits auf Grund des Anwartschaftsvertrages zufolge der Bestimmung des § 25 Abs. 1 WEG letzten Endes ein klagbarer und damit durchsetzbarer Anspruch auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes gegen den Eigentümer der Liegenschaft zu (vgl. dazu insbesondere Würth, Der Wohnungseigentumsbewerber JBl 1979, 131ff; OGH SZ 50 15; Palten, Wohnungseigentumsrecht 2 Rz 292ff) und stellte daher bereits der in Rede stehende Anwartschaftsvertrag vom 16. Mai 1986 den Erwerbsvorgang gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG dar. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Frage, ob dieser Vertrag abgesehen vom § 25 Abs. 1 WEG einen Leistungsanspruch der Beschwerdeführerin auf Übereignung geschaffen hat (was auf Grund des Vertragsinhaltes mit Rücksicht auf die dort bereits begründeten Leistungspflichten überdies zu bejahen wäre) bedarf es daher nicht.

Zur zweiten essentiellen Frage des vorliegenden Falles, nämlich zum Vorliegen einer aufschiebenden Bedingung ist folgendes zu sagen:

Gemäß § 16 Abs. 2 GrEStG 1955 entsteht die Steuerschuld dann, wenn die Wirksamkeit eines Erwerbsvorganges von einer Bedingung oder von einer Genehmigung einer Behörde abhängig ist, erst mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung. In einem solchen Fall beginnt die 8-Jahresfrist des § 4 Abs. 2 GrEStG ebenfalls erst mit dem Eintritt der Bedingung bzw. mit der Erteilung der Genehmigung zu laufen (vgl. die bei Fellner, Gebühren- und Verkehrssteuern, Band II,

3. Teil, Grunderwerbsteuer, 4 E vorletzter Absatz zu § 4 GrEStG 1955 angeführte Judikatur).

Dabei ist eine von den Parteien des Rechtsgeschäftes selbst gesetzte, sog. gewillkürte aufschiebende Bedingung ebenso zu beachten wie die Genehmigung einer Behörde (vgl. dazu die bei Fellner, a.a.O. Band II 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 25 zu § 8 GrEStG 1987 referierte hg. Judikatur).

Da im vorliegenden Fall angesichts des Wortlautes des § 8 des Anwartschaftsvertrages (in Verbindung mit der Tatsache, daß die Parteien bereits wesentliche Erfüllungsansprüche vor der Zustimmung der Fondsbehörde und damit unabhängig davon vereinbart haben - so z.B. den Zahlungsanspruch des Wohnungseigentumsorganisators betreffend die Bareigenmittel und den Übergabsanspruch der Wohnungseigentumsbewerberin) von einer gewillkürten aufschiebenden Bedingung keine Rede sein kann, könnte die zitierte Vertragsbestimmung, womit die Parteien lediglich die Bestimmung des § 22 WFG 1968 zur Kenntnis nahmen und ihrer Vereinbarung zugrundelegten, allenfalls nur die Bedeutung haben, daß die Vereinbarung im Wege des § 22 WFG 1968 einer gesetzlichen aufschiebenden Bedingung unterlag.

Gerade mit dieser Frage hat sich aber der Verwaltungsgerichtshof bereits mehrfach beschäftigt und dazu in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertreten, daß das im § 22 WFG 1968 normierte (und grundbücherlich abgesicherte) Veräußerungsverbot nicht als Bestimmung aufzufassen ist, wonach der Erwerb des betreffenden Liegenschaftsanteils der Genehmigung der Fondsbehörde bedarf (vgl. die bei Fellner, a. a.O. Rz 36 vorletzter Absatz zu § 8 GrEStG 1987 referierten hg. Erkenntnisse vom 25. Oktober 1990, Zl. 88/16/0148, bzw. vom 19. Mai 1988, Zl. 87/16/0162, sowie das hg. Erkenntnis vom 12. April 1984, Zl. 83/16/0083). Von dieser Judikatur abzugehen bietet der vorliegende Fall schon deshalb keinen Anlaß, weil § 22 WFG 1968 - wenn überhaupt - dann nur im Wege einer Grundbuchsperrung die dingliche Verfügung betrifft, nicht jedoch die im gegebenen Fall maßgebliche schriftliche Zusage des Wohnungseigentumsorganisators an den Wohnungseigentumsbewerber gemäß § 23 Abs. 1 WEG, die keinesfalls einer Genehmigung der Fondsbehörde bedurfte und solcherart nicht unter einer aufschiebenden Rechtsbedingung stand.

Die belangte Behörde hat daher im Ergebnis frei von Rechtswidrigkeit die 8-Jahres-Frist des § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 für abgelaufen erachtet.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1998:1997160269.X00

**Im RIS seit**

19.02.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)