jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/5/28 97/16/0494

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.05.1998

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 97/16/0495 97/16/0496 97/16/0497 97/16/0498 97/16/0500 97/16/0499 Serie (erledigt im gleichen Sinn): 97/16/0474 E 28. Mai 1998 97/16/0475 E 28. Mai 1998 97/16/0476 E 28. Mai 1998 97/16/0477 E 28. Mai 1998 97/16/0478 E 28. Mai 1998 97/16/0479 E 28. Mai 1998 97/16/0480 E 28. Mai 1998 97/16/0481 E 28. Mai 1998 97/16/0482 E 28. Mai 1998 97/16/0483 E 28. Mai 1998 97/16/0484 E 28. Mai 1998 97/16/0485 E 28. Mai 1998 97/16/0486 E 28. Mai 1998 97/16/0487 E 28. Mai 1998 97/16/0488 E 28. Mai 1998 97/16/0489 E 28. Mai 1998 97/16/0490 E 28. Mai 1998 97/16/0491 E 28. Mai 1998 97/16/0492 E 28. Mai 1998 97/16/0493 E 28. Mai 1998

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 Mag. DDDr. Jahn, über die Beschwerden 1) des

F H in S, 2) des G H in W, 3) des H G in W, 4) des T G in W,

5) des F C in G, 6) des P B in G und 7) des A A in V, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien I, Stubenring 4, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland je vom 9. Oktober 1997, Zlen. 1) GA 9-685/96, 2) GA 9-705/96, 3) GA 9-684/96,

4) GA 9-683/96, 5) GA 9-704/96, 6) GA 9-682/96 und 7) GA 9-681/96, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund an Aufwendungen je S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufverträgen 1) vom 22. November 1988/ 28. Dezember 1988,

2)

23. Dezember 1988/28. Dezember 1988,

3)

23. Dezember 1988/30. Dezember 1988, 4) 23. Dezember 1988/ 28. Dezember 1988, 5) 21. Dezember 1988/28. Dezember 1988,

6) 22. November 1988/28. Dezember 1988 und 7) 27. Dezember 1988/30. Dezember 1988, erwarben die Beschwerdeführer von der "Freude am Wohnen" Wohnbau GmbH diverse, in den Kaufverträgen näher bezeichnete Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 417, KG Margarethen, 1050 Wien, Margarethenstraße 81, wobei die Verträge von den Käufern unter dem oben jeweils erstgenannten Datum, von der Vekräuferin jeweils unter dem oben zweitgenannten Datum unterfertigt wurden.

Dem Erwerb zugrunde lag eine von der IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH (im folgenden kurz IFW) erstellte Konzeption in Gestalt einer Dokumentationsmappe, die den folgenden Investitionsplan enthielt:

Kaufpreis der Liegenschaft:

	Variante 1	Variante 2
Kaufpreis Grundstück	2.500.000,--	2.500.000,--
Kaufpreis Altgebäude	3.800.000,--	3.800.000,--
Nebenkosten aus Liegenschaftskauf	700.000,--	700.000,--
	7.000.000,--	7.000.000,--

Investitionskosten:

	Variante 1	Variante 2
Gesamtbaukosten inkl. Vertragserfüllungsgarantie, Planung, technische Baubetreuung	22.000.000,--	22.000.000,--
Konzeption, Marketing, Rechts- und Steuerberatung	2.035.000,--	2.035.000,--
Aufgaben des Bevollmächtigten, wirtschaftliche Betreuung, Treuhandschaft	1.580.000,--	1.580.000,--
Hausverwaltung, Erstvermietung	740.000,--	740.000,--
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Kredit- und Eintragungsgebühren, Reserve	1.360.000,--	1.415.000,--
Zinsen für die Zwischenfinanzierung bis 31.03.1990	2.285.000,--	2.830.000,--

voraussichtlich

Gesamtinvestitionskosten 37.000.000,-- 37.600.000,--

Die Kapitalaufbringung ist wie folgt vorgesehen:

Kapitalaufbringungs- und Finanzierungsvorschlag:

	Variante 1	Variante 2
Gesamtinvestitionskosten brutto	41.979.950,--	42.579.950,--
Umsatzsteuer	4.979.950,--	4.979.950,--
Gesamtinvestitionskosten netto	37.000.000,--	37.600.000,--
Fremdmittel lt. Promessen	22.500.000,--	27.600.000,--
Eigenmittel vor Steuer	14.500.000,--	14.500.000,--

Steuerliche Betrachtung 1988/89:

	Variante 1	Variante 2
Verlustzuweisung 1988	8.940.000,-- 62 %	9.500.000,-- 95 %
VErlustzuweisung 1989	2.280.000,-- 16 %	2.280.000,-- 23 %
Verlustzuweisung gesamt ca.	11.220.000,-- 78 %	11.780.000,-- 118 %

Interessenten an dem Projekt hatten nach den Feststellungen der belangten Behörde vorerst eine Teilnahmeerklärung gerichtet an die IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung AG, Anzengruberstraße 3, 4020 Linz (in der Folge IFA genannt) zu unterzeichnen, in der es für das gegenständliche Vorhaben heißt:

"Ich, der/die Unterzeichnende, (Name), (Vorname),

(Geburtsdatum), (Straße), (PLZ), (Telefon mit Vorwahl),

(Beruf), (zust. Finanzamt), (Steuer Nr.), (Bankverbindung),

(Konto Nr). kenne die Dokumentationsmappe der IFW Immobilien

und Finanzierungsberatungs Gesellschaft m.b.H.,

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien, vom (Monat 1988). Ich möchte

.../10.000 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft

1050 Margaretenstr. 81 erwerben. Die dabei von mir zu

übernehmenden anteiligen Investitionskosten werden

voraussichtlich S .... exkl. Ust. betragen, davon werde ich S

... Eigenkapital aufbringen.

Ich kenne den Entwurf des Miteigenütmervertrages und erkläre hiemit, daß ich die dort vorgeschlagene Regelung der Rechtsbeziehung zur Grundlage meines Beitrittes in die Miteigentumsgemeinschaft machen will.

Ich beauftrage die IFA die Finanzierung zu vermitteln wie sie in der Dokumentationsmappe vorgeschlagen wurde.

Ich 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 sollen.

Ich erkläre, daß mir keine von der Dokumentationsmappe abweichenden Angaben gemacht worden sind.

Ich verpflichte mich insgesamt 3 Prozent Agio inkl. Ust (1,5 Prozent für IFA Gesellschafter) von dem in der

Miteigentümergemeinschaft zu beschließenden Gesamtaufwand, d.i. für meinen Anteil voraussichtlich S (.....) für die Zusammenführung der Miteigentümergemeinschaft an die IFA zu bezahlen. Diese Provision werde ich gemeinsam mit dem Eigenkapital, somit insgesamt S (.....) auf das Konto der Miteigentümergemeinschaft (1050 Margaretenstr- 81) einzahlen."

Bereits am 23. Dezember 1988 fand eine "konstituierende Miteigentümerversammlung" statt, bei der laut der beigeschlossenen Unterschriftsliste nicht alle Beschwerdeführer vertreten waren (vgl. mit der Unterschriftsliste AS 43-47 in den zum Beschwerdefall 97/16/0475 vorgelegten Verwaltungsakten) keiner der für die Beschwerdeführer vertretungsbefugten Personen teilgenommen hat.

Als Beilage zum Protokoll vom 23. Dezember 1988 findet sich in den zitierten Verwaltungsakten unter AS 137 eine "Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft", die laut Unterschriftsliste AS 145 weder vom Zweitbeschwerdeführer noch von einer für ihn vertretungsbefugten Person unterfertigt wurde.

Noch am 23. Dezember 1988 bzw. kurz danach am 28. Dezember 1988 unterfertigte die IFW als Vertreterin der Miteigentümer folgende Verträge:

Am 23. Dezember 1988 einen Vertrag über Generalplanung und technische Baubetreuung mit Dipl.Ing. Walter Brada und Dipl.Ing. Wolf Klerings;

am 28. Dezember 1988 einen Generalunternehmervertrag mit der Hamberger Baugesellschaft m.b.H.;

am 23. Dezember 1988 eine Vereinbarung über "Verwertung der Konzeption" mit sich selbst;

am 28. Dezember 1988 eine Vereinbarung über wirtschaftliche Betreuung mit dem Institut für Wirtschaftsberatung GmbH und

am 28. Dezember 1988 eine Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der IFA, Institut für Anlageberechtung und Vermögensplanung AG.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien setze gegenüber den Beschwerdeführern Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung der Investitionskosten fest, wogegen die Beschwerdeführer beriefen und nach Ergehen abweislicher Berufungsvorentscheidungen die Entscheidung der Abgabenbehörde zweiter Instanz über die Berufungen begehrten.

Die belangte Behörde gab den Berufungen betreffend die Bemessungsgrundlage teilweise Folge, indem sie die Gesamtinvestitionskosten brutto der Variante 1 des Finanzierungskonzeptes anteilig heranzog, wies aber die Berufungen im übrigen als unbegründet ab, wobei sie u.a. unter ausdrücklicher Hervorhebung der Tatsache, daß die IFW im Jahr 1988 auch das Projekt 1070 Wien, Zieglergasse 42 an investitionsfreudige Kunden herangetragen hatte, darauf hinwies, daß dieser mit den jetzt vorliegenden Causen völlig gleichgelagerte Fall vom Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 23. Jänner 1992, Zl. 90/16/0154, abweislich erledigt wurde. In der Sache selbst sprach die belangte Behörde den Beschwerdeführern die angestrebte Bauherreneigenschaft unter Hinweis auf das vorgelegene Gesamtkonzept, in das sie sich einbinden ließen, ab.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden, wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Beschwerden je wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihren Rechten darauf verletzt, daß Beträge, die den Kaufpreis für die Grundanteile übersteigen, nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer verbleibenden Nutzungen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof erst jüngst in seinem Erkenntnis vom 29. April 1998, Zlen. 97/16/0234-0238 (welches ebenfalls ein "Bauherrenmodell" der "Freude am Wohnen" Wohnbau GmbH bzw. der IFW betraf) unter Berufung auf seine ständige Rechtsprechung klargestellt hat, ist die Bauherreneigenschaft der Erwerber von Miteigentumsanteilen u.a. dann zu verneinen, wenn die Erwerber von vornherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden.

Genau das war auch in den nunmehr zu entscheidenden Beschwerdefällen der Fall, weil

-

die Beschwerdeführer sich auf Grund eines von der IFW schon vorher erarbeiteten Konzeptes, welches bereits einen Investitionsplan mit zwei Planungsvarianten enthielt, engagiert haben;

-

die Beschwerdeführer von vornherein (noch vor der Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft) die IFA mit der Vermittlung der im Konzept der IFW enthaltenen Finanzierung betrauten;

-

die Beschwerdeführer die IFW umfassend, insbesondere auch zur Vertretung vor Baubehörden sowie zum Abschluß von Verträgen aller Art (insbesondere auch Darlehens- und Kreditverträgen bis zum erforderlichen Finanzierungsbetrag) bevollmächtigten;

-

von der IFW in Vertretung der Miteigentümer noch am Tag der Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft bzw. in unmittelbarer zeitlicher Nähe dazu (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.

Dazu kommt, daß nach Ausweis der im hg. Verfahren 97/16/0475 vorgelegten Verwaltungsakten in der konstituierenden Miteigentümerversammlung nicht alle Erwerber anwesend bzw. vertreten waren.

Überdies ist zu beachten, daß die Beschwerdführer der Feststellung der belangten Behörde, ihre Fällen wären mit dem durch das hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1992, Zl. 90/16/0154, abweislich entschiedenen Beschwerdefall betreffend das ebenfalls von der IFW vorbereitete Projekt 1070 Wien, Zieglergasse 42 völlig gleichgelagert, mit keinem Wort entgegengetreten sind.

Besonders bemerkenswert ist im gegebenen Zusammenhang, daß die Beschwerdeführer auch der Feststellung der belangten Behörde, die Grundkonzeption stamme nicht von ihnen und habe es der Organisator in der Hand gehabt, zu entscheiden, ob ein Interessent zum Erwerb zugelassen wird, nicht bestreitend entgegentreten, sondern nur rechtlich meinen, daraus lasse sich für den Standpunkt der belangten Behörde nichts gewinnen.

Weiters soll nicht unerwähnt bleiben, daß zwei wesentliche Verträge zur Ausführung des Konzeptes von der IFW namens der "Miteigentümergemeinschaft" bereits am 23. Dezember 1988 abgeschlossen wurden, also zu einem Zeitpunkt, in welchem die Verkäuferin der Liegenschaftsanteile die Kaufverträge ihrerseits noch gar nicht unterfertigt hatte. Die übrigen drei, dem maßgeblichen Vertragsgeflecht angehörenden Vereinbarungen wurden von der IFW am 28. Dezember 1988 also schon an jenem Tag abgeschlossen, an dem die Verkäuferin erst die Kaufverträge betreffend die Veräußerung der Liegenschaftsanteile unterfertigte.

Zusammenfassend kann aus den vorstehenden Gründen unter Hinweis auf die bereits zitierten hg. Erkenntnisse vom 29. April 1998, Zlen. 97/16/0234-0238, sowie vom 23. Jänner 1992, Zl.90/16/0154 (auf deren Entscheidungsgründe zur Vermeidung weitwendiger Wiederholungen gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird) den Beschwerdeführern die von ihnen angestrebte Bauherreneigenschaft nicht zugebilligt werden.

Was schließlich die Bemessungsgrundlage betrifft, ist den Beschwerden folgendes entgegenzuhalten:

Nach ständiger hg. Judikatur (siehe bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88 Abs. 1 und 88a Abs. 1 zu § 5 GrEStG) ist Gegenleistung alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muß, um es zu erhalten. Auch Umsatzsteuerbeträge sind in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen (siehe dazu die bei Fellner a. a.O. Rz 6 letzter Absatz zu § 5 GrEStG referierte hg. Judikatur). Demnach hat die belangte Behörde nicht rechtswidrig gehandelt, wenn sie (in teilweiser Stattgebung der Berufungen) die Gesamtinvestitionskosten der niedrigeren Planungsvariante 1 zuzüglich des vereinbarten Agios herangezogen hat, weil damit auch die darin enthaltene Umsatzsteuer und die diversen Finanzierungskosten Entgeltcharakter aufweisen. Dazu kommt noch, daß bei Projekten wie dem vorliegenden selbstredend auch Kredit- und Eintragungsgebühren, die von vornherein in der Investitionssumme enthalten sind, dem Gesamtaufwand des

Erwerbes zuzurechnen sind. Davon, daß - wie in den Beschwerden behauptet - in der von der belangten Behörde aufgelisteten Zusammensetzung der Gesamtinvestitionskosten Grunderwerbsteuer enthalten wäre, kann keine Rede sein. Die von den Beschwerden vermißten Zahlungsbelege betreffend das Agio finden sich in den zur hg. Beschwerde 97/16/0475 vorgelegten Verwaltungsakten (siehe dort AS 93-125).

Auch die nicht weiter konkretisierte Behauptung, nicht von allen Miteigentümern sei die Variante 1 gewählt worden, vermag keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, zumal die Beschwerdeführer dadurch nicht in ihren Rechten verletzt sein können, daß die belangte Behörde die betragsmäßig niedrigere Variante 1 herangezogen hat.

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

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997160494.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at