jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/4/29 97/16/0234

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.04.1998

Index

27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GGG 1984 §26 Abs1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 97/16/0235 97/16/0236 97/16/0237 97/16/0238 Serie (erledigt im gleichen Sinn): 97/16/0239 E 29. April 1998 97/16/0240 E 29. April 1998 97/16/0241 E 29. April 1998 97/16/0242 E 29. April 1998 97/16/0243 E 29. April 1998 97/16/0244 E 29. April 1998 97/16/0245 E 29. April 1998 97/16/0246 E 29. April 1998 97/16/0247 E 29. April 1998 97/16/0248 E 29. April 1998 97/16/0249 E 29. April 1998 97/16/0250 E 29. April 1998 97/16/0251 E 29. April 1998 97/16/0252 E 29. April 1998 97/16/0253 E 29. April 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 G W in L, 2.) des K W in A, 3.) der G T in K, 4.) des P

T in K und 5.) des G S in S, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Riha, Rechtsanwalt in Wien I, Stubenring 4, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland je vom 29. April 1997, Zlen. 1.) GA 9 - 1026/94,

2.)

GA 9 - 1027/94, 3.) GA 9 - 1019/94, 4.) GA 9 - 1018/94, und

5.)

GA 9 - 1017/94, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die "F" Wohnbau GmbH hatte mit Kaufvertrag vom 25. Jänner 1990 von zwei Verkäufern die Liegenschaft EZ. 315, KG Favoriten, Wien X, Erlachgasse 81, außerbücherlich erworben.

Bereits am 29. Jänner 1990 erteilte die genannte Erwerberin der IS-GmbH in Linz einen Alleinvermittlungsauftrag, worin ua festgehalten wurde, daß die Vertragserrichtung vorzugsweise über den Wiener Rechtsanwalt Dr. G zu erfolgen habe.

Diesem Anwalt erteilte die Erwerberin (ohne ein näheres Datum anzugeben) "1990" eine Prozeßvollmacht, in welcher der Anwalt ua auch "ermächtigt" wurde, betreffend die Liegenschaft EZ. 315 KG Favoriten eine Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung der Liegenschaft für eine Forderung von S 5 Millionen zu erwirken. Der genannte Rechtsanwalt fertigte die Vollmachtsurkunde am 20. Februar 1990.

Einer der späteren Anteilserwerber, nämlich E G (der Beschwerdeführer im hg. Verfahren 97/16/0240) gab dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (im folgenden kurz: Finanzamt) zunächst am 3. Juli 1990 schriftlich bekannt, daß er von einer Ler Maklerfirma auf die gegenständliche Liegenschaft aufmerksam gemacht worden sei. Vom Finanzamt dazu am 31. Juli 1990 in Gegenwart seines steuerlichen Vertreters niederschriftlich befragt, deponierte er ua folgendes: Es sei ihm von seinem Steuerberater empfohlen worden, sich an dem gegenständlichen Projekt zu beteiligen, für welches die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH (im folgenden kurz: IFW) ein Gesamtkonzept angeboten hätte. Dieses habe folgende Punkte umfaßt:

"1. Erwerb der Liegenschaft samt Altbestand,

2.

Abbruch- Neubau eines Hauses (soweit rechtlich möglich),

3.

Planskizzen, die nachträglich abgeändert wurden,

4.

eine bestimmte Finanzierung (von der nicht Gebrauch gemacht werden muß."

Bereits am 26. März 1990 hatte E G unter der Bezeichnung "Miteigentümergemeinschaft Erlachgasse" unter der Widmung "Eigenmittel incl. Agio" einen Betrag von S 1,296.300,-- auf ein Konto bei der Sparkasse R. St. Pölten überwiesen.

Dazu gab E G vor dem Finanzamt an, diese Zahlung vor jeder rechtlichen Bindung deshalb vorgenommen zu haben, weil die IFW von vornherein nur solche Interessenten zur konstituierenden Versammlung der Miteigentümergemeinschaft eingeladen habe, die durch die Zahlung das Vorhandensein der nötigen Mittel nachgewiesen hätten. Der zu überweisende Betrag sei seinem Steuerberater von der IFW bekanntgegeben worden und habe dem Kaufpreis laut Kaufvertrag, Nebenkosten und ein Agio umfaßt. Dazu deponierte E G weiters, sein Interesse sei von vornherein darauf gerichtet gewesen, in dem auf der Liegenschaft zu errichtenden Haus ein ganzes Stockwerk zur alleinigen Nutzung oder zur Vermietung zu erhalten. Bei den Planskizzen, die E G in der Folge dem Finanzamt als jene vorlegte, die ihn im Rahmen des Gesamtkonzeptes übergeben wurden, befindet sich ein von der G & G Bauplanung - und Baubetreuung GmbH, erstellter Plan.

Am 24. Oktober 1990 richtete die IFW an das Finanzamt (in Beantwortung einer diesbezüglichen Anfrage) ein Schreiben mit (auszugsweise) folgendem Inhalt:

"...Das von uns erarbeitete "Gesamtkonzept" beinhaltet den Vorschlag zum Erwerb der Liegenschaft in Form einer Miteigentümergemeinschaft, einen Durchführungsplan zur ertragbringenden Vermietung, d.h. angefangen von einer gemeinschaftlichen Beschlußfassung über die sinnvollerweise durchzuführenden bautechnischen und administrativen Maßnahmen, Darstellung der in diesem Zusammenhang zu erwartenden Kosten und deren Auswirkungen in wirtschaftlicher und steuerlicher Hinsicht während der Bauphase und bei anschließender langfristiger Vermietung.

Die Vorarbeiten unserer Gesellschaft beschränken sich auf die Zusammenfassung der obigen Punkte in einer Dokumentationsmappe und stellen lediglich eine Grundlage für Entscheidungen bzw. Beschlußfassungen der Miteigentümer dar. Wie mehrfach darauf hingewiesen ist die letztliche Entscheidung jeweils einer gemeinschaftlichen

Beschlußfassung der Miteigentümer vorbehalten.

Weiters teilen wir mit, daß neben den einzelnen Liegenschaftskaufverträgen (die Kopie eines Vertrages liegt beispielhaft bei) anläßlich der Bauherrnversammlung am 4.4.1990 ein Miteigentümervertrag abgeschlossen und unserer Gesellschaft ein Auftrag zur Vertretung der Gemeinschaft während der Durchführung der beschlossenen Maßnahmen erteilt wurde (Kopie jeweils beiliegend). Weitere schriftliche Verträge wurden bislang noch nicht erstellt, doch könnten diese im Bedarfsfall zur Dokumentation der Vereinbarungsinhalte erstellt und nachgereicht werden.

Die von der Gemeinschaft beschlossene Planung wurde im Anschluß an die o.g. Versammlung fertiggestellt und bei der Baubehörde für die Miteigentümergemeinschaft als Bauwerber eingereicht. Eine diesbezügliche Bauverhandlung hat bislang bedauerlicherweise noch nicht stattgefunden..."

Mit (textlich gleichlautenden) Verträgen erwarben ua folgende Personen betreffend die Liegenschaft EZ. 315, KG Favoriten, die folgenden Anteile zu folgenden Preisen:

E G mit Vertrag vom 2. April 1990 174/1000 Anteile um

S 922.200,--;

der Erstbeschwerdeführer mit Vertrag vom 30. März 1990 46/1000 Anteile um S 243.800,--;

der Zweitbeschwerdeführer mit Vertrag vom 22. März 1990, 33/1000 Anteile um S 174.900,--;

die Drittbeschwerdeführerin mit Vertrag vom 4. April 1990, 16/1000 Anteile um S 63.600,--;

der Viertbeschwerdeführer mit Vertrag vom 4. April 1990, 34/1000 Anteile um S 180.200,--;

der Fünftbeschwerdeführer mit Vertrag vom 29. März 1990, 33/1000 Anteile um S 174.900,--.

Am 4. April 1990 fand im Austrotel in Wien die konstituierende Miteigentümerversammlung unter der Leitung eines Mitarbeiters der IFW statt. Als anwesend wurden im darüber errichteten Protokoll die Personen angeführt, die sich laut Unterschriftsliste für einen Anteilserwerb interessierten und entweder persönlich erschienen oder durch Bevollmächtigte vertreten waren. Die dem Protokoll beigeschlossene Unterschriftsliste nennt weder die Zweit- bis Viertbeschwerdeführer (die laut der Unterschriftsliste AS 103 bzw. 105 persönlich agieren sollten), noch die in der Liste AS 105 genannten Vertreter des Erstbeschwerdeführers (F C) und des Fünftbeschwerdeführers (M H).

Die IFW schloß noch am 4. April 1990 in Vertretung der Miteigentümergemeinschaft folgende Verträge ab:

-

einen Vertrag über wirtschaftliche Betreuung mit der Institut für Wirtschaftsberatung Gesellschaft mbH in L;

-

einen Vertrag über Hausverwaltung und Erstvermietung mit der IS-GmbH in Linz (also jener Gesellschaft, die schon als Makler tätig war);

-

mit sich selbst einen Vertrag über die Verwertung der Konzeption;

-

einen Vertrag über die Generalplanung und technische Baubetrauung mit der G & G Bauplanungs- und Bauüberwachungs GmbH in Wien (die schon einen jener Pläne erstellt hatte, die der Erwerber G dem Finanzamt am 14. August 1990 in Entsprechung des ihm bei seiner Vernehmung erteilten Auftrages vorlegte);

-

einen Vertrag über die Finanzierungsbeschaffung und Bearbeitung mit der IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung AG in L, der sich in seinem § 2 auf ein von der Sparkasse Region St. Pölten gelegtes Anbot bezog (auf ein Konto dieses Instituts war jener Betrag des Erwerbers G eingezahlt worden, den er leisten mußte, um zur konstituierenden Versammlung vom 4. April 1990 überhaupt eingeladen zu werden).

Mit Schreiben vom 8. April 1990 übermittelte die G & G Bauplanungs- und BauüberwachungsgmbH dem steuerlichen Vertreter des Erwerbers G ua eine Kostenschätzung, eine detaillierte Baubeschreibung samt Raumbuch (AS 253 bis 279) und diverse Pläne.

Die G & G Bauplanungs- und Bauüberwachungs GmbH hatte schon vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung zwei fertige Planvarianten erstellt, von denen in der Versammlung die Planvariante II angenommen wurde. Später erfolgten lediglich unbedeutende Veränderungen betreffend die Ausgestaltung eines gefälligen Entrees wegen besserer Vermietbarkeit, die Gestaltung von Fassaden und Gemeinschaftsanlagen und die hintere Feuermauer.

Das Finanzamt schrieb in der Folge den Beschwerdeführern Grunderwerbsteuer auch von den anteiligen Herstellungskosten des Gebäudes vor, wogegen die Beschwerdeführer beriefen. Gegen die daraufhin ergangenen abweislichen Berufungsvorentscheidungen stellten die Beschwerdeführer fristgerecht Anträge auf Entscheidung über die Berufungen durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde wies die Berufung als unbegründet ab und vertrat die Auffassung, den Beschwerdeführern sei ein fertiges Finanzierungskonzept angeboten worden, weshalb ihnen die Bauherrneigenschaft nicht zukomme.

Gegen diese Bescheide richten sich die (textlich gleichlautenden) Beschwerden 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 die Beschwerden wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und darüber 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.

Nach ständiger hg. Judikatur sind damit alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers (auch für die Herstellung eines Gebäudes) Bestandteil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung und damit der Bemessungsgrundlage zuzurechnen (vgl. die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, unter Rz 88 Abs. 1 zu § 5 GrEStG referierte hg. Judikatur.

Gegenleistung ist auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis für das Grundstück hinaus aufwenden muß (siehe bei Fellner, aaO, Rz 88a Abs. 1).

Dazu hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner bisherigen Rechtsprechung noch klargestellt, daß dann, wenn Interessenten in ein fertiges Vertragsgeflecht eingebunden werden, welches sicherstellt, daß nur solche Interessenten zugelassen werden, die sich an ein im wesentlichen vorgegebenes Konzept binden, auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen sind. Das Vorhandensein mehrerer Urkunden und mehrerer Vertragspartner steht dem nicht entgegen (vgl. dazu die bei Fellner, aaO, Rz 88b Abs. 2 bis 5 zu § 5 GrEStG referierte hg. Judikatur).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ist auch für die vorliegenden Beschwerdefälle zu bejahen, daß die Beschwerdeführer von vornherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept eingebunden waren, weil

-, wie dies vor allem der Erwerber E G (von den Beschwerdeführern unwidersprochen) deponierte, schon vor dem Eingehen einer vertraglichen Bindung ein den Grundkaufpreisanteil erheblich übersteigender Betrag zu bezahlen war, um überhaupt zur konstituierenden Miteigentümerversammlung zugelassen zu werden;

-

diese Zahlungen auf das Konto bei jenem Geldinstitut erfolgten, welches dann (hinterher) im Rahmen der Finanzierung tätig wurde;

-

der von der Verkäuferin des Grundstückes bevollmächtigte Rechtsanwalt von Haus aus zur Erwirkung einer Rangordnung für eine beabsichtigte Verpfändung ermächtigt wurde (was völlig sinnlos erscheinen muß, wenn man lediglich Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verkaufen wollte);

-

bereits vor der konstitutierenden Miteigentümerversammlung von der IFW zwei Planungsvarianten erarbeitet worden waren, deren Variante II dann in der konstituierenden Miteigentümerversammlung angenommen wurde und

-

von der IFW in Vertretung der Miteigentümer noch am Tag der konstituierenden Miteigentümerversammlung insgesamt 5 detailliert ausgearbeitete Vertragswerke abgeschlossen wurden, wobei es ganz ausgeschlossen ist, daß diese Vertragstexte erst in der konstituierenden Versammlung von den Miteigentümern selbst erarbeitet worden wären.

Zu all dem kommt, daß der Erwerber E G ausdrücklich deponierte, daß er nicht am Erwerb eines bloßen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft, sondern daran interessiert war, ein ganzes Stockwerk an dem zu schaffenden Gebäude zur Nutzung (bzw. Vermietung) zu erhalten. Diesem Beweisergebnis wurde von den Beschwerdeführern ebensowenig widersprochen, wie der Feststellung der belangten Behörde, die Miteigentümer hätten lediglich unbedeutende Veränderungen an der von ihnen akzeptierten Planungsvariante II vorgenommen.

Da schließlich auch der Umstand, daß den Erwerbern der Liegenschaftsanteile formal zwei bereits vorhandene Planungsvarianten zur Entscheidung vorgelegt wurden, am Vorhandensein eines bereits fertigen Gesamtkonzeptes nichts zu ändern vermag und überdies die Beschwerdeführer nach Ausweis der im hg. Verfahren 97/16/0240 vorgelegten Verwaltungsakten in der konstituierenden Miteigentümerversammlung weder persönlich anwesend noch vertreten waren, erweist sich der angefochtene Bescheid als frei von Rechtswidrigkeit. Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen bedarf es nämlich nach hg. ständiger Judikatur von vornherein der Fassung eines gemeinsamen Beschlusses sämtlicher Miteigentümer (vgl. dazu die zahlreiche, bei Fellner aaO unter Rz93 zu § 5 GrEStG referierte hg. Judikatur).

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997160234.X00

Im RIS seit

24.10.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at