jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/11/20 96/15/0256

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.1997

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

ABGB §1053;
ABGB §936;
BAO §24 Abs1 litd;
EStG 1988 §30 Abs1 Z1 lita;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pokorny und die Hofräte Dr. Mizner, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Robl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Hajicek, über die Beschwerde des Dr. R W, vertreten durch Dr. Norbert Bergmüller, 8970 Schladming, Ritter-von-Gersdorff-Straße 619, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 9. Oktober 1996, Zl. B-W2-8/96, betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens (Einkommensteuer 1992) und Einkommensteuer 1992, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Im Zuge einer beim Beschwerdeführer durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung traf der Prüfer folgende Feststellung: Der Beschwerdeführer habe im Jahr 1976 von der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs-, und Siedlungsgenossenschaft A eine Genossenschaftswohnung übernommen und hierüber einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen. Er habe im Jahr 1989 von der Genossenschaft ein Angebot auf Kauf der Genossenschaftswohnung erhalten. Er und seine Frau hätten die Wohnung mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 22. Mai und 24. Juli 1990 erworben und mit Vertrag von 27. Jänner und 3. Februar 1992 weiterverkauft. Es liege sohin ein Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 vor. Die Hälfte des Überschusses aus dem Spekulationsgeschäft sei dem Einkommen des Beschwerdeführers hinzuzurechnen (vgl. Tz 17 des Berichtes über das Ergebnis der Prüfung der Aufzeichnungen vom 13. Juni 1995).

Im Verwaltungsakt befindet sich ein an das Finanzamt L. gerichtetes Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995.

In diesem wird im wesentlichen ausgeführt, der Beschwerdeführer sei am 22. März 1973 Genossenschaftsmitglied geworden, habe am 20. Oktober 1976 Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung in Wien gehabt und diese auch erworben. Es seien Grund- und Baukosten in Höhe von 10.730 S einbezahlt worden. Üblicherweise werde in diesem Zusammenhang ein Mietvertrag abgeschlossen. "Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt den Mitgliedern mündlich mitgeteilt wurde, daß im Falle einer Zustimmung durch den Darlehensgeber (Bundesministerium f. wirtschaftliche Angelegenheiten) die Möglichkeit besteht, ins Eigentum zu

gehen, wurde Herrn ... kein solcher Mietvertrag ausgehändigt."

Im Jahr 1987 habe die Möglichkeit bestanden, Förderungsdarlehen auf Konversionsdarlehen umzuwandeln. Diese Möglichkeit habe die Genossenschaft in Anspruch genommen. Bei der Generalversammlung vom 10. August 1988 hätten Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, bei drei Objekten "Eigentum zu begründen". Der Beschwerdeführer habe daraufhin im Jahr 1989 ein Kaufanbot erhalten. Er habe dieses angenommen und den Aufwertungsbetrag von 9.383 S am 7. Juni 1990 einbezahlt. Sodann sei der Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages nichts mehr entgegengestanden.

Das Finanzamt nahm das Verfahren betreffend Einkommensteuer 1992 wieder auf und erließ einen den Prüfungsfeststellungen entsprechenden Sachbescheid.

Der Beschwerdeführer berief gegen diese Bescheide. Das Recht auf Erwerb einer Eigentumswohnung sei bereits im § 13 des Mitgliedsbuches der Genossenschaft verankert. Dort werde ausgeführt: "Das Recht zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung, sowie zum Erwerb eines Baurechtes oder eines Hauses der Genossenschaft ist durch die Mitgliedschaft bedingt." Laut Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995 habe er diesen Anspruch am 22. März 1973 erworben, am 20. August 1976 davon Gebrauch gemacht und durch die Zuteilung der Wohnung und Leistung eines Beitrages von 10.730 S abgesichert. Die Genossenschaft führe in diesem Schreiben auch an, Eigentum habe an der Wohnung erworben werden können, sobald die Zustimmung des Darlehensgebers erteilt gewesen sei. Nach Ansicht des Beschwerdeführers habe die Spekulationsfrist bereits im Jahr 1976 begonnen. Nach Zustimmung des Darlehensgebers sei die vertragliche Durchführung der mündlich erteilten Zusage auf Erwerb der Wohnung erfolgt. Daß die Zusage gegenüber dem Beschwerdeführer auf Erlangung des Eigentums bestanden habe, gehe aus seinem Schreiben an die Genossenschaft vom 15. November 1988 hervor, in welchem er um eheste Einleitung aller erforderlichen Schritte für die Übertragung des Eigentums ersuche. Dem Beschwerdeführer sei immer klar gewesen, daß er von der Genossenschaft eine Erwerbszusage erhalten habe. Die Wohnung sei sohin erst nach Ablauf der Spekulationsfrist weiterverkauft worden.

Nach dem Ergehen einer abweisenden Berufungsvorentscheidung stellte der Beschwerdeführer den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Ergänzend verwies er darauf, ein Bediensteter des Finanzamtes L. habe im Mai 1991 auf telefonische Anfrage angegeben, daß die Spekulationsfrist bereits mit Erwerb der Mitgliedschaft zu laufen begonnen habe.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Der Beschwerdeführer sei im Jahr 1973 Mitglied der Genossenschaft geworden. Am 20. August 1977 sei ihm eine Genossenschaftswohnung in Wien zugeteilt worden, er habe sodann einen Grund- und Baukostenanteil entrichtet. Die Genossenschaft habe ihm zugesichert, daß er im Falle der Zustimmung des Darlehensgebers (Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten) die Möglichkeit haben werde, Eigentum an der ihm zugeteilten Genossenschaftswohnung zu erwerben. Der Vorstand der Genossenschaft habe am 10. August 1988 den Beschluß gefaßt, an drei Objekten, darunter an jenem, in welchem sich die Wohnung des Beschwerdeführers befinde, "Eigentum zu begründen". Im Jahr 1989 habe der Beschwerdeführer ein entsprechendes Kaufangebot erhalten. Am 22. Mai und 24. Juli 1990 sei der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zwischen der Genossenschaft einerseits und dem Beschwerdeführer sowie seiner Gattin andererseits abgeschlossen worden. Der Beschwerdeführer und seine Gattin hätten die Wohnung sodann mit Kaufvertrag vom 27. Jänner und 3. Februar 1992 weiterverkauft. Der Beschwerdeführer habe im Verwaltungsverfahren nie behauptet, daß bereits im Jahr 1976 eine beide Vertragsparteien bindende, den späteren Kaufvertrag wirtschaftlich vorwegnehmende Vereinbarung geschlossen worden wäre. Er habe lediglich von dem ihm unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumten Recht auf Abschluß eines Kaufvertrages gesprochen. Die belangte Behörde gehe daher davon aus, daß der Genossenschaft ein Recht, auf den Abschluß eines Kaufvertrages zu dringen, nicht zugekommen sei. Im Jahr 1976 sei kein Vertrag abgeschlossen worden, der dem Beschwerdeführer die wirtschaftliche

Stellung eines Käufers verschafft hätte. Entgegen seiner Behauptung sei es daher im Jahr 1976 nicht zur Anschaffung der Wohnung gekommen. Ob die Anschaffung iSd § 30 Abs. 1 EStG 1988 mit dem Abschluß des Kaufvertrages im Jahr 1990 oder mit dem bindenden Verkaufsanbot der Genossenschaft im Jahr 1989 erfolgt sei, könne dahingestellt bleiben. Es liege ein Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 vor. Der Beschwerdeführer habe sich auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen und ausgeführt, er habe von einem Mitarbeiter des Finanzamtes L. im Mai 1991 die Auskunft erhalten, die Spekulationsfrist beginne bereits mit Erwerb der Mitgliedschaft an der Genossenschaft. Da der dem Finanzamt anläßlich dieser Anfrage geschilderte Sachverhalt unbekannt sei, könne dieses Vorbringen der Berufung nicht zum Erfolg verhelfen. Die Wiederaufnahme des Verfahrens sei zu Recht erfolgt, weil das Finanzamt erst im Zuge der abgabenbehördlichen Prüfung Kenntnis über den im gegebenen Zusammenhang wesentlichen Sachverhalt erlangt habe.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und beantragt in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 1 lit. a EStG 1988 gehören Veräußerungsgeschäfte über Grundstücke und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, zu den Spekulationsgeschäften, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt.

Unter Anschaffung und Veräußerung iSd § 30 EStG sind die schuldrechtlichen, auf die Eigentumsübertragung ausgerichteten Rechtsgeschäfte zu verstehen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 8. Februar 1989, 88/13/0049, 0050). Für die Berechnung der Spekulationsfrist ist daher der Zeitpunkt des Zustandekommens dieser schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte - insbesondere Kaufverträge - maßgeblich. Allerdings kommt es ausnahmsweise nicht auf den Zeitpunkt eines solchen Rechtsgeschäftes an, wenn die Vertragsparteien bereits vorher eine Vereinbarung geschlossen haben, aufgrund derer das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist (vgl. Doralt, EStG3, § 30 Tz 22f). Hiezu bedarf es einer beide Vertragsparteien bindenden, einen späteren Kaufvertrag wirtschaftlich vorwegnehmenden Vereinbarung (vgl. nochmals das Erkenntnis 88/13/0049, 0050). Ein (auch unwiderrufliches) Kaufanbot oder eine bloße Kaufoption sind hiefür nicht ausreichend (vgl. das hg. Erkenntnis vom 7. April 1981, 3294/80).

In der Beschwerde wird vorgebracht, aus dem Schreiben der Genossenschaft an das Finanzamt L. vom 18. Mai 1995 ergebe sich, daß "den Mitgliedern zum damaligen Zeitpunkt (22.08.1976) mündlich mitgeteilt wurde, daß im Falle einer Zustimmung durch den Darlehensgeber (Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten) die Möglichkeit besteht ins Eigentum zu gehen". Aus den angeführten Gründen sei die Aushändigung eines Mietvertrages (Nutzungsvertrages) an den Beschwerdeführer unterblieben. Er habe den Grund- und Baukostenanteil von 10.730 S einbezahlt. Es ergebe sich aus diesen Umständen, daß bereits damals der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien bestanden habe, mit einem entsprechenden Vertrag eine Übertragung der Wohnung in das Eigentum vorzunehmen. Auch eine mündliche Vereinbarung sei ein Vertrag. Eine Willensübereinstimmung hinsichtlich des Erwerbes der Eigentumswohnung habe (bereits im Jahr 1976) bestanden. Wenn der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren auf das ihm unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumte Recht auf Abschluß eines Kaufvertrages verwiesen habe, so sei unter diesen Voraussetzungen die Zustimmung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten gemeint gewesen. Er habe von der Genossenschaft eine "Erwerbszusage (erhalten), die lediglich von der Zustimmung des Darlehensgebers abhängig gewesen ist, um durchgeführt zu werden". Der Beschwerdeführer rügt als Verletzung von Verfahrensvorschriften, daß die belangte Behörde auf die Ausführungen im Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995 nicht genauer eingegangen sei, insbesondere nicht geprüft habe, ob bereits eine Willenserklärung der Vertragspartner vorgelegen sei. Sie habe auch nicht geprüft, ob der Beschwerdeführer bei Abschluß der Benutzungsvereinbarung über die Wohnung (im Zeitpunkt der Zuteilung durch die Genossenschaft) bereits eine Eigentümerposition innegehabt habe. Außerdem sei die belangte Behörde nicht auf das vom Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren erstattete Vorbringen eingegangen.

Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten:

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid nicht in Abrede gestellt, daß dem Beschwerdeführer bereits im Jahr 1976 ein - unter die Bedingung der Zustimmung des Darlehensgebers gesetztes - Anbot auf Kauf der in Rede

stehenden Wohnung zugegangen ist. Sie ist in sachverhaltsmäßiger Hinsicht aber davon ausgegangen, daß eine den Beschwerdeführer bindende Vereinbarung, aufgrund derer die Genossenschaft ihrerseits auf Abschluß eines Kaufvertrages hätte dringen können, nicht vorgelegen ist. Zu dieser Sachverhaltsannahme konnte die belangte Behörde ohne Verletzung von Verfahrensvorschriften gelangen. Weder aus dem Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995 noch aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers ergab sich nämlich ein Hinweis auf eine den Beschwerdeführer bindende Vereinbarung. Für die belangte Behörde bestand daher auch keine Veranlassung, in diese Richtung weitere Ermittlungen anzustellen. Mit dem genannten Schreiben und dem Vorbringen des Beschwerdeführers wurde stets nur dessen Recht auf Erwerb der Wohnung zum Ausdruck gebracht. Soweit in der Beschwerde von einer gegenseitigen Bindung aufgrund eines mündlichen Kaufvertrages die Rede ist, liegt eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtliche Neuerung vor.

Ausgehend von dem von der belangten Behörde angenommenen Sachverhalt - das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 30 Abs. 2 Z. 1 EStG ist daraus nicht zu entnehmen - ist es nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn die belangte Behörde die Veräußerung der Eigentumswohnung im Jahr 1992 als steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 angesehen hat.

Die Beschwerde rügt auch die Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben im Hinblick auf die im Mai 1991 von einem Mitarbeiter des Finanzamtes L. erteilte Auskunft. Auch mit diesem Vorbringen zeigt der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf. Abgesehen davon, daß er nicht darlegt, aufgrund welcher Umstände er habe annehmen können, der Mitarbeiter sei zur Erteilung derartiger Auskünfte zuständig gewesen, bringt er in der Beschwerde - wie auch im Verwaltungsverfahren - nicht vor, welcher Sachverhalt der telefonischen Anfrage zugrundegelegt worden ist. Wenn der Bedienstete die Rechtsauskunft erteilt hat, die Spekulationsfrist beginne mit dem Erwerb der Stellung als Genossenschaftsmitglied zu laufen, so kann nur im Hinblick auf einen konkret angefragten Sachverhalt beurteilt werden, ob diese Auskunft allenfalls im Einzelfall der Gesetzeslage entsprochen hat oder eine unrichtige Rechtsbelehrung erteilt wurde.

Die Beschwerde erweist sich sohin als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1996150256.X00

Im RIS seit

07.06.2001

Zuletzt aktualisiert am

11.04.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at