

TE Vwgh Erkenntnis 1997/11/12 95/16/0176

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.11.1997

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde der AT in O, vertreten durch Dr. Wolfgang Stolz, Rechtsanwalt in Radstadt, Prehauserplatz 5, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg, vom 24. April 1995, Zl. 268-GA5-Sac/92, 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

Die Beschwerdeführerin erwarb mit Kaufvertrag vom 11. September/9. Oktober/22. Oktober 1991 zusammen mit ihrem Ehemann Ing. Dieter T von der S GmbH das Hälfteeigentum an der Liegenschaft Parz. Nr. 118/13, EZ 1356, Katastralgemeinde O, um den Kaufpreis von S 699.000,--. In Punkt X. des Kaufvertrages wurde ausgeführt, die Käufer seien in Kenntnis, daß für das Kaufgrundstück eine rechtskräftige Baubewilligung vom 10. Oktober 1990 vorliege.

Am 11. September 1991 schloß der Ehemann der Beschwerdeführerin mit der H-Wohnbau GmbH einen "Generalunternehmerauftrag" über die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem zu erwerbenden Grundstück Nr. 118/13 ab. Danach werde das Bauwerk zu einem Festpreis von S 2.496.000,-- erstellt. Nach dem Inhalt der Vereinbarung wurde der Festpreis bis zum 24. Juli 1992 garantiert. Die Ausführung des Bauwerkes durch den Generalunternehmer erfolge nach den vom Bauherrn zur Kenntnis genommenen, behördlich genehmigten Einreichplänen vom 10. Oktober 1990 sowie der "Bau- und Ausstattungsbeschreibung" vom Jänner 1991, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bilde.

Aus den im Zuge des Verwaltungsverfahrens eingeholten Akten der Baubehörde ist ersichtlich, daß das Baubewilligungsansuchen am 14. August 1989 von der H-Wohnbau GmbH gestellt worden war, wobei als Grundeigentümer eine S "KG" angeführt worden war. Eine baubehördliche Bewilligung zur Errichtung von vier

Wohnhäusern wurde der H-Wohnbau GmbH am 10. Oktober 1990 erteilt. Mit einer bei der Marktgemeinde O am 25. Oktober 1991 angegeben. Als Bauführer wurde die H-Wohnbau GmbH namhaft gemacht.

In den Bauakten erliegt weiters ein an die H-Wohnbau GmbH gerichteter Einstellungsbescheid vom 28. Februar 1992. Die Aufhebung der Baueinstellung wurde in der Folge mit einer Eingabe der H-Wohnbau GmbH vom 5. März 1992 beantragt. Mit einer Eingabe vom 13. August 1992 zeigte die H-Wohnbau GmbH die Vollendung der baulichen Maßnahme gegenüber der Baubehörde an. Mit einem an die H-Wohnbau GmbH gerichteten Bescheid vom 4. November 1993 wurde festgestellt, daß die bauliche Anlage mit der erteilten Baubewilligung übereinstimmt.

Mit vorläufigem Bescheid vom 6. April 1992 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 1.000.000,-- fest.

In der (von beiden Ehegatten eingebrachten) Berufung gegen diesen Bescheid wurde insbesondere vorgebracht, das (bereits geplante) Haus sei von den Erwerbern "in wesentlichen Dingen" abgeändert worden (Erker, zusätzliche Fenster- und Türeinteilungen, Einziehung einer massiven Stahlbetondecke im Obergeschoß). Wegen beruflicher Auslandsaufenthalte sei der Bau schlüsselfertig vergeben worden. Um die besondere Bauüberwachung und "Ausarbeitung der Sonderwünsche" habe sich überwiegend die Beschwerdeführerin gekümmert.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieses Bescheides wurde insbesondere ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe sich mit einem Vertragsgeflecht in ein vorliegendes Planungskonzept einbinden lassen. Eine Dispositionsfreiheit, etwa auf dem Grundstück überhaupt nicht zu bauen, sei nicht gegeben gewesen. Eine Einflußnahme auf die bauliche Gestaltung sei nicht erwiesen worden.

Planungsänderungen durch die nunmehrigen Liegenschaftseigentümer wie die Abänderung des Erkers, zusätzliche Fenster- und Türeinteilungen, Einziehung einer massiven Stahlbetondecke, stellten keine wesentliche Einflußnahme auf das Gesamtbauvorhaben dar. Im Generalunternehmervertrag sei ein Festpreis vereinbart worden. Die "Beanstandungen am Bauwerk" seien ausschließlich an die H-Wohnbau GmbH und nicht an die bauausführenden Unternehmen gerichtet worden. Die an den Ehemann der Beschwerdeführerin adressierten Rechnungen beträfen Sonderausstattungen, die nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen gewesen seien. Die Grunderwerbsteuer wurde von der belangten Behörde in Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides endgültig nach den im Generalunternehmerauftrag ausgewiesenen Baukosten festgesetzt.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid wird dessen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde verfaßte Gegenschrift und die Akten der Abgabenbehörden sowie der Baubehörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Der Beschwerdeführerin ist zuzugeben, daß der angefochtene Bescheid eine zusammenfassende Sachverhaltsdarstellung vermissen läßt. Die belangte Behörde hätte aber aus nachfolgenden Gründen auch bei Vermeidung dieses Verfahrensmangels zu keinem anderen Bescheid gelangen können:

Der Erwerber eines Grundstückes ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

a)

auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,

b)

das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

c)

das finanzielle Risiko tragen muß, d.h., daß er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muß, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Dabei müssen diese Kriterien kumulativ vorliegen (vgl. dazu insbesondere die bei Fellner, Gebühren und

Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, unter Rz 90 zu § 5 GrEStG 1987 angeführte hg. Rechtsprechung).

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid nach dem von ihr durchgeführten Ermittlungsverfahren festgestellt, daß Mängel am Bauwerk ausschließlich gegenüber dem Generalunternehmer, nicht aber gegenüber den bauausführenden Unternehmern gerügt worden seien. Die an den Ehemann der Beschwerdeführerin adressierten Rechnungen seien allein solche über Sonderausstattungen gewesen. Daraus konnte aber die belangte Behörde den Schluß ziehen, daß die Beschwerdeführerin ein Baurisiko nicht getragen hatte. Schon mit dieser Schlußfolgerung sowie dem weiteren von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid festgestellten Umstand, daß die Beschwerdeführerin auf Grund des vereinbarten Festpreises auch kein finanzielles Risiko getroffen hatte - beiden Folgerungen wird in der Beschwerde nicht entgegengetreten -, ist das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden.

Aber auch mit der Feststellung, die Beschwerdeführerin habe auf die bauliche Gestaltung des Hauses nicht entscheidend Einfluß nehmen können, ist die belangte Behörde im Recht. Die Käufer sind nämlich nach ständiger Rechtsprechung nur dann als Bauherren anzusehen, wenn sie auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluß nehmen können (vgl. neuerlich die bei Fellner, aaO, unter Rz 92 zu § 5 GrEStG 1987 dargestellte hg. Rechtsprechung). Die von der Beschwerdeführerin und ihrem Ehemann vorgenommenen Planänderungen wurden aber von der belangten Behörde in bezug auf die Bauherrneigenschaft zu Recht als unwesentliche Details der Gesamtkonstruktion angesehen.

Die erstmals in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, es sei ein gänzlich anderes Objekt als das in der ursprünglichen Einreichplanung beabsichtigte errichtet worden, widerspricht der Aktenlage. Die Baubehörde hat vielmehr ausdrücklich die Übereinstimmung des errichteten Gebäudes mit dem nach der Baubewilligung geplanten Bauwerk bescheidmäßig festgestellt. Nicht verständlich ist es, daß entgegen dem Inhalt der Bauakten in der Beschwerde behauptet wird, das Bauansuchen sei nicht von der H-Wohnbau GmbH gestellt worden. Gerade der Umstand, daß diese GmbH seit dem Antrag um Baubewilligung während des gesamten Verfahrens bis zur Feststellung der bewilligungsgemäßen Errichtung des Bauwerks gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist, stellt ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherrneigenschaft der Beschwerdeführerin dar.

Bei der dargestellten Sach- und Rechtslage kommt dem Umstand, daß die Beschwerdeführerin beim gemeinsam mit ihrem Ehemann erfolgten Grundstückserwerb den "Generalunternehmerauftrag" nicht selbst unterfertigt hat, keine wesentliche Bedeutung mehr zu.

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

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1995160176.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at