jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/8/19 95/16/0006

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.08.1997

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §825;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §17 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §8 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 95/16/0007 95/16/0008 95/16/0009 95/16/0010

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerden 1. des G in P, 2. des Dr. O in W, 3. der E in E, 4. des H in F und 5. des Dr. L in P, alle vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in F, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland je vom 2. September 1994, zu 1. Zl. GA 9-1673/92, zu

2.

Zl. GA 9-1671/92, zu 3. Zl. GA 9-1682/92, zu

4.

Zl. GA 9-1607/92, und zu 5. Zl. GA 9-1690/92, jeweils betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von jeweils S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die fünf Beschwerdeführer erwarben - ebenso wie 34 weitere Personen - von der I GmbH in Linz, H-Straße 7, Anteile an der Liegenschaft EZ 296 Grundbuch Wieden, Bezirksgericht Innere Stadt. Die - jeweils im wesentlichen gleichlautende - Urkunde über den Kaufvertrag wurde vom Erstbeschwerdeführer am 20. Juli 1988, vom Zweitbeschwerdeführer am 23. Juni 1988, von der Drittbeschwerdeführerin am 22. Juli 1988, vom Viertbeschwerdeführer am 14. Dezember 1988 und vom Fünftbeschwerdeführer am 9. November 1988 unterfertigt. Vom Geschäftsführer der I GmbH wurden sämtliche Urkunden am 29. Dezember 1988 unterfertigt, worauf die Erwerbsvorgänge am 11. Jänner 1989 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien angezeigt wurden.

Der Kaufpreis für die Grundanteile sollte jeweils auf ein Bankkonto der C GmbH, ebenfalls Linz, H-Straße 7, einbezahlt werden. In allen Beschwerdefällen war mit dieser C GmbH bereits vor Unterfertigung des Kaufvertrages ein - nach gleichartigem Vordruck erstellter - "Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag" abgeschlossen worden. (Dieser Vertrag wurde unterfertigt vom Erstbeschwerdeführer am 27. Juni 1988, vom Zweitbeschwerdeführer am 13. Juni 1988, von der Drittbeschwerdeführerin am 20. Juni 1988, vom Viertbeschwerdeführer am 20. Oktober 1988 und vom Fünftbeschwerdeführer am 12. Oktober 1988). Das Vertragsmuster lautet auszugsweise:

"... PRÄAMBEL

Ich (Wir) beabsichtige(n) Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 296 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Wieden, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1121/1 Baufläche zu erwerben und darauf mit den anderen künftigen oder bereits bestehenden Eigentümern der zuvor bezeichneten Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen und auf eigene Rechnung und Gefahr die Einheit(en)

Top ...

samt Gemeinschaftsflächen zu errichten.

1. LEISTUNGEN UND AUFGABEN DER TREUHÄNDERIN, KOSTENPRÄLIMINARE

UND FINANZANGELEGENHEITEN

1.1. Leistungen

Ich (Wir) nehme(n) zur Kenntnis, daß die Treuhänderin folgende abwählbare Leistungen, die der Durchführung dieses Vorhabens dienen, anbietet.

1.1.1. Grundstückskauf

a)

Überwachung der Kaufabwicklung

b)

Weiterleitung des Kaufpreises an die Grundstücksverkäuferin

c)

Änderung und Ergänzung des Grundkaufvertrages

d)

Abschluß, Abänderung oder Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages

e)

Veranlassung der Erstellung eines Nutzwertgutachtens ...

f)

unentgeltliche Übertragung bzw. Übernahme des dem geänderten Nutzwert entsprechenden Teiles seines Miteigentumsanteiles.

g)

Abgabe von Eintragungsanträgen und -bewilligungen jedweder Art im Grundbuch ...

1.1.2. Errichtung der Baugemeinschaft

a)

Besorgung eines Auftragnehmers für die Gewinnung der weiteren erforderlichen Interessen für die Baugemeinschaft, sodaß die Realisierung des beabsichtigten Objektes sichergestellt ist.

b)

Beauftragung der Gesamtkonzeption

c)

Vorbereitung des Gesellschaftsvertrages der Baugemeinschaft

1.1.3. Kaufmännische und technische Betreuung ...

1.1.4. Finanzierung

a)

Beauftragung der Beschaffung der Zwischen- und Endfinanzierung samt der für die Endfinanzierung erforderlichen Garantien und Bürgschaften

b)

Abschluß aller notwendigen Finanzierungs- und Kreditverträge für den (die) Treugeber

c)

Besorgung sämtlicher für die Kreditgewährung erforderlichen Unterlagen, insbesondere auch Wirtschaftslichkeitsrechnungen für die Kreditgewährung

...

1.1.5. Vermietung

a)

Beauftragung der Prüfung der Vermietungsmöglichkeiten des Objektes, Prüfung der Baupläne unter dem Gesichtspunkt der Vermietbarkeit, Vorbereitung und Vermietung sowie Gewinnung und Vermittlung eines Mieters

b)

Abschluß des Mietvertrages ...

1.1.6. Sonstige Leistungen

a)

Beauftragung der Vertragsberatung

b)

Besorgung eines Hausverwaltungsvertrages

c)

Beauftragung der laufenden Buchführung ...

1.3. Finanzangelegenheiten

Als Treugeber beauftrage(n) ich (wir) die Treuhänderin, die Grundstücks- und Baukosten jeweils nach Baufortschritt sowie die übrigen Kosten nach Abschluß der einzelnen Verträge und den dort getroffenen Vereinbarungen zu leisten.

2. FINANZIERUNG

2.1. Eigenmittel

Aufgrund der von mir (uns) erstellten Finanzplanung werde(n) ich (wir) zur Finanzierung meines (unseres) Vorhabens Eigenmittel in Höhe von

öS ...

leisten, welche vereinbarungsgemäß innerhalb von 14 Tagen nach Annahme des Treuhandvertrages durch die Treuhänderin auf das Konto Nr. 164-38790 mit dem Rubrum "Baugemeinschaft Sch" bei ... einzubezahlen sind.

3. BAUGEMEINSCHAFT

3.1. Vertretung

Ich (Wir) nehme(n) zustimmend zur Kenntnis, daß die Treuhänderin auch als Treuhänderin der anderen Treugeber der Baugemeinschaft Sch handelt. Die Treuhänderin vertritt die Baugemeinschaft gegenüber den einzelnen Bauherren insoweit, als dies erforderlich ist, um die Durchführung des gemeinsamen Bauvorhabens zu gewährleisten ...

6. GESAMTKOSTENPRÄLIMINARE

6.1. Gesamtkosten

Als Treugeber beauftrage(n) ich (wir) die Treuhänderin, dafür Sorge zu tragen, daß unter Berücksichtigung der von mir gewählten Leistungen die Gesamtkosten bis Fertigstellung einschließlich Grundstückskosten, Baukosten und sämtliche Nebenkosten, wie insbesondere Finanzierungskosten, Vermietungskosten usw. von

öS ...

exklusive Mehrwertsteuer nicht überschritten werden. Es ist mir (uns) bekannt, daß dieses Präliminare auf einer vorläufigen Kostenschätzung für die reinen Baukosten (ohne Anschlußgebühr, Planung und Nebenkosten) von S ... (exkl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer) beruht. ...

10. DAUER DES VERTRAGES

Dieser Vertrag beinnt mit Annahme meines (unseres) Auftragsangebotes durch die Treuhänderin und endet, ohne daß es einer Kündigung bedarf, durch Zweckerreichung."

Weiters unterfertigten der Erstbeschwerdeführer am 27. Juni 1988, der Zweitbeschwerdeführer am 23. Juni 1988, die Drittbeschwerdeführerin am 22. Juli 1988, der Viertbeschwerdeführer am 14. Dezember 1988 und der Fünftbeschwerdeführer am 9. November 1988 (gleichlautend) je eine "Vollmacht" und "Spezialvollmacht", womit die C GmbH zur Durchführung aller Handlungen und Rechtsgeschäfte für die Erfüllung des Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrages zur Errichtung der Wohneinheit Top ... bevollmächtigt wurde. Die Vollmacht umfaßte unter anderem den Abschluß von Verträgen über die Zusammenführung von Bauherren, Erarbeitung der Gesamtkonzeption, Mietvermittlung, Mietgarantieübernahme, kaufmännische Betreuung und Verwaltung, technische Baubetreuung, wie Planung, Bauleitung usw., Abschluß des Generalunternehmervertrages für die Baudurchführung, Abschluß von Verträgen über die Hausverwaltung, Energieversorgung und sonstigen Dauerschuldverhältnissen, Abschluß notwendiger Versicherungen, Abschluß des Mietvertrages für das Wohnobjekt.

Am 3. Februar 1989 fand die erste "Bauherrenversammlung" der "Baugemeinschaft Sch" statt. Ein darüber aufgenommenes Protokoll lautet auszugsweise:

" ... IV. Zu Punkt 1. der Tagesordnung

Vorbesprechung über die Bauplanung und Bauausführung des beabsichtigten Bauvorhabens in der Sch-Straße:

1.1. Es wird festgestellt, daß zur heutigen Generalversammlung Entscheidungsgrundlagen vorliegen, die das Ergebnis eines Bauvorbereitungsprozesses sind, der bereits vor einigen Monaten begonnen hat. Diesem Vorbereitungsprozeß sind folgende Aktivitäten von seiten der Gesellschafter (Bauherren) und der Treuhänderin zugrunde zu legen:

Im Rahmen von mehrfachen verschiedenen Vorbesprechungen mit allen Bauherren wurden sämtliche Baugestaltungswünsche und Vorgaben jedes einzelnen Bauherren genauestens ermittelt und es konnten diese Vorstellungen somit auf ein gemeinsames Baukonzept gebracht werden, daß somit auf dieser Basis von Herrn ... drei verschiedene Bauplanungsvarianten erstellt wurden und zur heutigen Bauherrenversammlung zur Beratung und eventuellen Entscheidung vorgelegt werden.

Diskutiert wurde in diesen Vorbesprechungen die grundsätzliche Möglichkeit der Bebauung mit unterschiedlichen Arten von Wohnungsgrößen und der damit verbundenen Anzahl von Einheiten. Die am heutigen Tage vorgelegten Varianten sehen folgende grundsätzliche

Bebauung vor:

Variante 1: Bebauung mit 24 Mehrraumwohnungen zwischen 50 m2 und 130 m2 Wohnfläche.

Variante 2: Bebauung mit 38 Ein- und Zweiraumwohnungen zwischen 35 m2 und 40 m2 ...

Die "Baugemeinschaft Sch" beschließt aufgrund der oben genannten Tatsachen und Diskussionspunkte, alle drei vorgelegten Planungsvarianten im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnflächen und des Wohnwertes der einzelnen Wohneinheiten zu verwerfen und beauftragen eine komplette Umplanung des Objektes. Die Umplanung soll folgende Änderungen und Wünsche der Bauherren enthalten:

-

Erweiterung der Wohnnutzfläche der Variante 3 auf ca. 36-45 m2 je Wohneinheit

-

Verbesserung des Wohnwertes durch architektonische Anpassung an die Bedürfnisse der Mieter von Einraum- und Zweiraumwohnungen

-

Soweit es baubehördlich bewilligt wird, sollen Zweiraumwohnungen geplant werden. Stehen aufgrund der vorgegebenen und optimierten Nutzflächen der Planung von Zweiraumwohnungen baubehördliche Beschränkungen entgegen, ist darauf zu achten, daß, wenn es Mieter wünschen, diese Einraumwohnungen durch geeignete Möbelstücke die Charakteristik von Zweiraumwohnungen erhalten.

-

-Der Trend zu begehbaren Schrankräumen sollte ebenfalls berücksichtigt werden, d.h. dem Mieter sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, nach seinem Bedarf einen Abstellraum auch als Schrankraum benützen zu können.

Ist diese Umplanung beendet, ist jedem Bauherren unverzüglich ein Exemplar zuzusenden. Sollte das Gesamterscheinungsbild dieser Umplanung den Vorstellungen aller Bauherren entsprechen (für die Beschlußfassung über die endgültige Bauausführung ist von der Treuhänderin gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages eine neuerliche Bauherrenversammlung einzuberufen), ist aufgrund dieser Planung bereits eine Einreichung der Pläne durchzuführen, um dadurch eine möglichst rasche Realisierung nach der Beschlußfassung herbeiführen zu können."

In einem Protokoll über eine weitere Bauherrenversammlung vom 3. März 1989 ist auszugsweise ausgeführt:

" ... 1. In der Bauherrenversammlung vom 3. Februar 1989 wurde von der Baugemeinschaft Sch die Umplanung der vorgelegten Planungsvarianten in Auftrag gegeben, da alle drei vorgelegten Planungsvarianten im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnflächen und des Wohnwertes nicht den Vorstellungen der Bauherren entsprach. Die Umplanung sollte folgende Änderungen und Wünsche der Bauherren enthalten:

-

Erweiterung der Wohnnutzfläche der Variante 3 auf ca. 36-45 m2 je Wohneinheit

-

Verbesserung des Wohnwertes durch architektonische Anpassung an die Bedürfnisse der Mieter von Einraum- und Zweiraumwohnungen

-

Soweit es baubehördlich bewilligt wird, sollen Zweiraumwohnungen geplant werden. Stehen aufgrund der vorgegebenen und optimierten Nutzflächen der Planung von Zweiraumwohnungen baubehördliche Beschränkungen entgegen, ist darauf zu achten, daß, wenn es Mieter wünschen, diese Einraumwohnungen durch geeignete Möbelstücke die Charakteristik von Zweiraumwohnungen erhalten.

-

Der Trend zu begehbaren Schrankräumen sollte ebenfalls berücksichtigt werden, d.h. dem Mieter sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, nach seinem Bedarf einen Abstellraum auch als Schrankraum benützen zu können.

Innerhalb weniger Tage wurde die neue Planungsvariante entworfen und jedem Bauherren ein Exemplar zugesandt. Auf Grund der von den Bauherren an die C GmbH grichteten Schreiben, daß diese Variante grundsätzlich deren

Vorstellungen entsprach, wurde aufgrund dieser Planungsvariante eine Einreichung durchgeführt, um nach der Beschlußfassung eine möglichst rasche Realisierung des Projektes herbeiführen zu können. ..."

Am 3. Februar 1989 wurde zwischen den Miteigentümern ein Gesellschaftsvertrag abgeschlossen. Gemäß Punkt 11. des Gesellschaftsvertrages ist die Treuhänderin berechtigt und bevollmächtigt, im Falle der Kündigung oder des Ausschlusses eines Gesellschafters anstelle desselben einen neuen Gesellschafter aufzunahmen und auf diesen den Miteigentumsanteil und das etwa bereits geschaffene Wohnungseigentum zu übertragen. Gemäß Punkt 12. ist die Kündigung der Gesellschaft durch den Bauherrn vor Zweckerreichung ausgeschlossen.

Durch Einsichtnahme in die Akten der zuständigen Baubehörde wurde von der Abgabenbehörde festgestellt, daß bereits mit einem an die G. GmbH in Wien erlassenen Bescheid vom 3. Juli 1985 die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 24 Wohnungen und einer Garage mit

14 Abstellplätzen erteilt worden war.

Mit einer Eingabe vom 13. März 1989 wurde der Wechsel in der Person des Bauwerbers von der G GmbH an die C GmbH gegenüber der Baubehörde angezeigt.

Mit einem an die C GmbH als "Bauwerber und Grundeigentümer" gerichteten Bescheid der Baubehörde vom 28. Juni 1989 wurde die Fortführung der begonnenen baulichen Herstellungen untersagt. Nach der Begründung dieses Bescheides sei mit den Bauarbeiten am 9. Mai 1989 begonnen werden. Nach dieser Baubeginnsanzeige sollten lediglich Sicherungsarbeiten durchgeführt werden. Tatsächlich sei aber das aufgehende Kellermauerwerk zur Gänze fertiggestellt worden. Es seien Abweichungen vom genehmigten Bauplan vorgenommen worden.

Mit einem ebenfalls an die C GmbH gerichteten baubehördlichen Bescheid vom 7. August 1989 wurde unter Bezugnahme auf einen Auswechslungsplan die Änderung der Baubewilligung genehmigt. Danach sollte die Anzahl der Wohneinheiten von 24 auf 34 erhöht werden.

In der Folge wurde den Beschwerdeführern vom Finanzamt Grunderwerbsteuer von dem im "Kaufvertrag" ausgewiesenen Kaufpreis zuzüglich der anteiligen Baukosten vorgeschrieben. Mit den angefochtenen Bescheiden wurden die Berufungen gegen die Grunderwerbsteuerbescheide als unbegründet abgewiesen. In der Begründung dieser Bescheide ging die belangte Behörde davon aus, daß bereits vor dem Abverkauf der Grundstücksanteile Bebauungspläne bestanden hätten und nur solche Interessenten einen Grundstücksanteil hätten erwerben können, die mit der Gesamtkonzeption (Errichtung eines Hauses zu Vermietungszwecken) einverstanden gewesen seien. Die Erwerber hätten mit der Unterfertigung der Treuhandverträge zum Ausdruck gebracht, daß sie nicht nur alle vom Treuhänder abgeschlossenen und veranlaßten Rechtsgeschäfte genehmigten, sondern auch mit der Unterzeichnung eines Vertrages das gesamte Vertragsgeflecht akzeptiert hätten. Keinem Erwerber sei es möglich gewesen, den Miteigentumsanteil am Grundstück nur zum Grundpreis zu erwerben, ohne sich gleichzeitig verpflichten zu müssen, auch die anteiligen Baukosten in der im Treuhandvertrag angegebenen Höhe zu übernehmen.

Die Behandlung der gegen diese Bescheide gerichteten Beschwerden wurde vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluß vom 5. Dezember 1994, B 2199/94 ff, abgelehnt; die Beschwerden wurden gleichzeitig dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten. Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht "auf gesetzeskonforme Vorschreibung von Grunderwerbsteuer" und zwar insbesondere in ihrem Recht, "nicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung einer Bemessungsgrundlage, die neben dem Grundkaufpreis auch den Preis für das zu errichtende Bauwerk anteilig enthält, herangezogen zu werden," verletzt. Die Beschwerdeführer beantragen, die angefochtenen Bescheide wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit, allenfalls wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde verfaßten Gegenschriften sowie die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden infolge ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und über sie in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstücks maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Dies muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf mit - herzustellendem -

Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden. Waren dabei die Käufer des Grundanteils - bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept gebunden und hatten sie sich durch den getätigten Erwerb in Verbindung mit den vom Organisator für sie abgeschlossenen diversen Verträgen in ein derartiges Vertragsgeflecht einbinden lassen, so lag über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten, erst zu schaffenden Projekts auf Basis eines vorgegebenen Gesamtkonzeptes vor. Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechts sind aber auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (vgl. für viele die Erkenntnisse vom 28. März 1996, Zlen. 95/16/0019, 0022 bis 0025, 0040, und vom 3. Oktober 1996, Zl. 95/16/0068).

In den Beschwerdefällen haben sich die einzelnen Erwerber durch Abschluß von miteinander in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehenden Verträgen - dem Umstand, daß der Vertreter der I GmbH die Kaufverträge erst gleichzeitig am 29. Dezember 1988 unterfertigte und daß die Erwerbsvorgänge erst danach dem zuständigen Finanzamt angezeigt wurden, kommt aus der Sicht der Beschwerdefälle keine Bedeutung zu - zum Erwerb eines Anteiles an einem Grundstück bereitgefunden, auf dem Kleinwohnungen zum Zwecke ihrer nachmaligen Vermietung errichtet werden sollten. Die belangte Behörde hat dabei aus den mit allen Interessenten für eine lukrative Vermögensanlage nach gleichartigen Mustern abgeschlossenen Verträgen zutreffend den Schluß gezogen, daß sich die einzelnen Erwerber damit verpflichtet haben, die anteiligen Baukosten des Gebäudes, dessen Errichtung auf dem in Rede stehenden Grundstück geplant war, in der ausgewiesenen Höhe zu übernehmen. Nach dem Ergebnis der von der belangten Behörde vorgenommenen Erhebungen ist diese richtigerweise davon ausgegangen, daß es keinem der Erwerber möglich gewesen war, den Miteigentumsanteil nur zum Grundpreis zu erwerben, ohne sich gleichzeitig verpflichten zu müssen, auch die anteiligen Baukosten zu übernehmen. Damit ist aber schon klargestellt, daß die einzelnen Erwerber einen Anteil an einem Grundstück erworben hatten, auf dem ein zur Vermietung bestimmtes Gebäude errichtet werden sollte.

Wenn sich die Beschwerdeführer demgegenüber auf die von den Beschwerdeführern im Februar und März 1989 von den Miteigentümern beschlossenen Umplanungen - insbesondere Vergrößerung der Wohnnutzflächen in Verbindung mit einer Verminderung der Anzahl der Wohnungen - berufen, so übersehen sie, daß es für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankommt. Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht worden ist. Der Erwerbsvorgang wird dabei bereits durch das Verpflichtungsgeschäft verwirklicht. Bei einem Erwerb, wie er den Beschwerdefällen zugrundeliegt, ist der Erwerbsvorgang mit (allenfalls auch mündlichem) Abschluß des Geflechts von Vereinbarungen verwirklicht. Da aber spätere Änderungen die bereits entstandene Steuerschuld nicht mehr wegfallen lassen - soferne nicht die Voraussetzungen des § 17 GrEStG 1987 erfüllt sind -, sind die anläßlich von Miteigentümerversammlungen im Februar und März 1989 beschlossenen Umplanungen für den Umfang der jedenfalls vor diesem Zeitpunkt entstandenen Steuerschuld nicht von Bedeutung (vgl. neuerlich das Erkenntnis vom 28. März 1996, Zlen. 95/16/0019, 0022 bis 0025, 0040).

Im Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, daß in den Beschwerden selbst zugestanden wird, daß der Bau des in Rede stehenden Gebäudes im Frühjahr 1989 auf Grund der Baubewilligung vom 3. Juli 1985 begonnen worden ist. Die von den Beschwerdeführern dabei aufgestellte Behauptung, die Baubewilligung (richtig: Änderung der Baubewilligung) vom 7. August 1989 sei an die "Bauherrengemeinschaft" gerichtet gewesen, ist unrichtig: Zunächst wurde schon in der Eingabe vom 13. März 1989 über die Änderung in der Person des Bauwerbers keineswegs die Bauherrengemeinschaft, sondern die C GmbH angeführt. Der Bescheid vom 7. August 1989 erging aber entsprechend den Angaben gegenüber der Baubehörde an die C GmbH als "Bauwerber und Grundeigentümer" (eine Stellung, die der C GmbH in Wahrheit nicht zugekommen ist). Dieser Umstand, daß die einzelnen Miteigentümer - trotz Abschluß des Kaufvertrages - gegenüber der Baubehörde gar nicht als Bauwerber aufgetreten sind, stellt im übrigen ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme einer Bauherreneigenschaft dar (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 19. April 1995, Zlen. 93/16/0031 bis 0038).

Aus den angeführten Gründen waren die Beschwerden 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:1997:1995160006.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at