jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/4/18 96/16/0043

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.04.1997

Index

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

Norm

ABGB §361;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. DDDr. Jahn, über die Beschwerde des H S in H, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in H, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 30. November 1995, Zl. 123-6/95, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen den Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt vom 5. Februar 1992 (der auf Grund der Ergebnisse einer Betriebsprüfung auch anteilige Baukosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen hatte) ab. Die belangte Behörde ging dabei (ebenfalls den Ergebnissen der Betriebsprüfung folgend) auszugsweise von folgenden Tatsachen aus:

A war Eigentümer der Liegenschaft EZ nn am Naßfeld und hatte schon 1983 die Absicht, darauf ein Appartementhaus zu errichten. Zu diesem Zweck ließ er von Dipl.Ing. R Pläne verfassen und eine Bewilligung des Bauansuchens (am 1. August 1983) bewirken. Am 3. September 1984 wurde eine Erweiterung des Bauvorhabens bewilligt. Das Projekt, welches damals 15 verschieden große Wohnungen umfaßte, scheiterte aber an mangelnden Interessenten.

Zwei Jahre später begann dann der zum Zwecke eines neuerlichen Versuches, Interessenten zu finden, eingeschaltete Immobilienmakler und Gebäudeverwalter L damit, Interessenten zu gewinnen. Zu diesem Zweck wurden der I-Gesellschaft m.b.H. (im folgenden kurz: I) die Planungsentwürfe des Dipl.Ing. R zur Verfügung gestellt und erarbeitete

diese eine (von Baumeister Ing. S erstellte) "Basiskalkulation für das Appartementhaus C". Aufgabe des genannten Immobilienmaklers war es, die Appartements in dem von der I vorgegebenen Rahmen zu verkaufen. Die konkreten Details der Baufinanzierung gab die I dem Makler am 2. Juli 1986 schriftlich bekannt.

Hartwig Siutz war bei der Interessentensuche erfolgreich, indem er in Frage kommenden Personen (darunter auch solchen, die sich schon für das seinerzeitige Projekt des A interessiert hatten) die Pläne präsentierte und ihnen die Möglichkeit einräumte, sich auf Grund der Pläne für eines der Appartements zu entscheiden. So z.B. wurde der Interessent und spätere Erwerber B gewonnen. Dieser gab, im Rahmen der Betriebsprüfung vernommen, unter anderem ausdrücklich an, er habe keinen Einfluß darauf gehabt, durch welche Firma der Bau abgewickelt wird. Der ebenfalls im Rahmen der Betriebsprüfung vernommene Interessent und spätere Erwerber X deponierte dazu, es wäre nicht möglich gewesen, daß der eine Interessent die I beauftragt und der andere eine andere Firma.

Am 6. September 1996 schließlich fand eine Besprechung auf dem Grundstück an Ort und Stelle statt und anschließend am 13. September 1996 eine Zusammenkunft der als "Bauherrengemeinschaft" bezeichneten Interessenten im Gasthof Brauhaus in Villach. Zu diesem Zeitpunkt waren aber noch nicht alle Appartements vergeben.

Bereits am 10. September 1986 hatte der Notar Dr. F im Namen der "Eigentümergemeinschaft Appartementhaus C" bei der Stadtgemeinde Hermagor ein Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung eingebracht; Planverfasser war (wie schon 1983) Dipl.Ing. R. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 4. November 1986 erteilt.

Die Kaufverträge über die einzelnen Liegenschaftsanteile wurden erst in der Zeit vom 13. März 1987 bis 28. März 1987 abgeschlossen. Der Bauvertrag mit der I als Generalunternehmer wurde in der Zeit zwischen 13. März und 19. März 1987 unterfertigt; auf die Vergabe einzelner Bauleistungen und die Auswahl der einzelnen Professionisten hatten die einzelnen Erwerber keinen Einfluß.

Rechtlich verneinte die belangte Behörde die vom Beschwerdeführer angestrebte Stellung als Bauherr unter anderem mit dem Argument, zur Zeit der Stellung des Bauansuchens seien noch überhaupt keine Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verkauft gewesen. Die Interessenten hätten daher zur Zeit der Stellung des Bauansuchens noch nicht als Miteigentümer handeln können. Der Beschwerdeführer sei mit dem Erwerb des Liegenschaftsanteiles an ein festgelegtes Konzept gebunden gewesen.

Der Beschwerdeführer macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und erachtet sich in seinem Recht darauf verletzt, daß die Grunderwerbsteuer nur vom anteiligen Grundwert vorgeschrieben wird.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet begehrt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß dem auf den Beschwerdefall noch anzuwendenden § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Diese Regelung entspricht der Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987.

Zentrale Frage des vorliegenden Beschwerdefalles ist nur die der sogenannten Bauherreneigenschaft von Teilnehmern an einer Gemeinschaft späterer Miteigentümer. Mit Rücksicht darauf, daß der Beschwerdeführer der Tatsache, daß zum Zeitpunkt der Besprechung der "Bauherrengemeinschaft" am 6. bzw. 13. September 1986 bzw. zur Zeit der Stellung des Ansuchens um die Erteilung der Baubewilligung durch die "Eigentümergemeinschaft" am 10. September 1986 noch nicht einmal alle Appartements vergeben, geschweige denn durch die Errichtung von Kaufverträgen Ansprüche auf den Erwerb der Miteigentumsanteile erworben waren, nicht entgegengetreten ist, ist das Schicksal der Beschwerde bereits entschieden.

Nach ständiger hg. Judikatur fehlt es nämlich mehreren späteren Erwerbern an der Bauherreneigenschaft immer schon dann, wenn im Zeitpunkt der maßgeblichen Beschlußfassungen noch nicht alle Interessenten Miteigentümer waren (vgl. insbesondere die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band III,

3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987 unter Rz 93 zu§ 5 GrEStG = ErgänzungG 59G Abs. 4 referierte hg. Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl. 93/16/0095 und 0096); bloße Interessenten, die noch nicht einmal einen Übereignungsanspruch

erworben haben, sind nicht als Bauherren anzusehen (siehe dazu die bei Fellner a.a.O. Rz 93 = 60G Abs. 4 referierte hg.

Rechtsprechung).

Dazu kommt, daß die Beschwerde auch dem Umstand nichts entgegensetzt, daß nach den vorliegenden Ergebnissen der Betriebsprüfung die einzelnen Erwerber an das von L und der I entwickelte und ihnen vorgegebene Konzept gebunden waren. Immer dann, wenn ein Käufer in ein von einem mit dem Verkäufer zusammenarbeitenden Organisator vorgelegtes Konzept eingebunden wird, kann ihm die Bauherreneigenschaft nicht zukommen (siehe dazu die bei Fellner, a.a.O. Rz 88a = 54G Abs. 3 angeführte hg. Rechtsprechung).

Daraus folgt, daß die belangte Behörde im Ergebnis zu Recht die vom Beschwerdeführer angestrebte Bauherreneigenschaft verneint hat, ohne daß auf die einzelnen Beschwerdeargumente noch im Detail eingegangen zu werden braucht.

Was die behaupteten Verfahrensmängel anlangt, bleibt die Beschwerde (die lediglich rügt, es hätte kein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren stattgefunden) jedes Argument schuldig, auf Grund welcher (ihrer Ansicht nach fehlender) Ermittlungen die belangte Behörde zu welchen anderen Tatsachenfeststellungen hätte kommen müssen.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen, wobei die Entscheidung mit Rücksicht auf die durch die angeführte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden konnte.

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:1997:1996160043.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