

TE Vwgh Erkenntnis 1997/2/22 95/16/0116

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.02.1997

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrssteuern;

Norm

BAO §21 Abs1;

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1 impl;

GrEStG 1955 §10 Abs1 impl;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1 impl;

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §4 Abs1;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 95/16/0117 95/16/0118 95/16/0119
95/16/0120

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. DDDr. Jahn, über die Beschwerden 1. des M D, 2. der S D,

3. der B H, 4. des K H und 5. des A R, alle in V, alle vertreten durch Dr. N, Rechtsanwalt in G, gegen die Bescheide der FLD für Krnt vom 16. Februar 1996, GZ. 183-6/94, GZ. 182-6/94, GZ. 185-6/94, GZ. 184-6/94 und GZ. 191-6/94, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Erst-, die Dritt- und der Fünftbeschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 4.565,-- die Zweitbeschwerdeführerin und der Viertbeschwerdeführer in der Höhe von je S 4.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der belangten Behörde wird abgewiesen.

Begründung

Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin gemeinsam, die Drittbeschwerdeführerin und der Viertbeschwerdeführer gemeinsam sowie der Fünftbeschwerdeführer haben von der F-GesmbH (im folgenden:

GesmbH) jeweils ein Fertigteilhaus zu einem Fixpreis gekauft. Weiters haben sie jeweils danach von der F-GesmbH & Co KG (im folgenden: KG) Grundparzellen aus der der KG gehörigen Liegenschaft EZ xy, KG M ("Wohnprojekt Obere F") erworben. Strittig ist zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens lediglich, ob den Beschwerdeführern Bauherreneigenschaft zukommt, sodaß die Grunderwerbsteuer bloß vom Wert der Grundstücke zu berechnen wäre, oder, ob sie den Grund samt herzustellendem Gebäude erworben haben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden gegen die angefochtenen Berufungsbescheide, in denen die Bauherreneigenschaft nicht anerkannt wurde, wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkauf vorbehaltenen Nutzungen.

Zur wortidenten Vorgängerbestimmung des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, daß unter einer Gegenleistung auch alles zu verstehen ist, was der Erwerber über einen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muß. Bringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit - herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Werkvertrag abgeschlossen wird (hg. Erkenntnis vom 26. Jänner 1995, Zl. 93/16/0089, sowie Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl. 92/16/0144 m.w.N.).

In den vorliegenden Fällen wurden die Kaufverträge über die jeweils ausgesuchten Fertigteilhäuser rund zwei Wochen VOR den gegenständlichen Grundkaufverträgen abgeschlossen. Die Hauskaufverträge wiesen als Bauort "Obere F" auf. Gleichzeitig mit den Hauskaufverträgen wurden Vorverträge hinsichtlich der Grundstücke abgeschlossen.

Damit stand im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, bereits fest. Abgesehen von der engen persönlichen Verflechtung auf Veräußererseite (die GesmbH ist die Komplementärin der KG) spielt es nach der nunmehr ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rolle, daß das Gesamtvertragswerk in mehrere Urkunden auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespaltet wird (siehe die Nachweise bei Fellner, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Ergänzung G/Jänner 1997, Randzahl 89a zu § 5 GrEStG). Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es ja nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (siehe das hg. Erkenntnis vom 26. März 1992, Zl. 93/16/0072). Auch im vorliegenden Fall ist der Umstand ohne Belang, daß in den Vertragsurkunden jeweils aufeinander kein Bezug genommen wurde, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, daß der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten werde.

Die von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Rücktrittsmöglichkeit beim Hauskauf ist nach dem Vertragstext nur gegeben, wenn der Veräußerer zustimmt; die GesmbH hat es also in der Hand, eine allfällige Zustimmung zu einem Rücktritt vom Hauskauf auch an einen Rücktritt vom Grundkauf zu knüpfen.

Entscheidend ist der gemeinsame Wille von Veräußerer- und Erwerberseite, daß dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommt. Die Einbeziehung der Baukosten ist dann nicht rechtswidrig, wenn der einheitliche Vertragswille auf die Beschaffung des Grundstückes samt Haus gerichtet ist. Die hier unzweifelhaft gegebene Einbindung in ein von der Veräußererseite vorgegebenes und vom Erwerber voll akzeptiertes Gesamtkonzept schließt es aus, dem Erwerber die Qualifikation eines selbständig "Schaffenden" zuzubilligen.

Die belangte Behörde hat daher in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, die in den Bescheiden umfassend wiedergegeben wurde, den Beschwerdeführern keine Bauherrenqualifikation zugebilligt, sodaß deren Beschwerden gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen waren. Aufgrund der geklärten Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994; der Vorlageaufwand war nur in den drei Fällen zuzusprechen, in denen eine Aktenvorlage erfolgte.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1997:1995160116.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at