jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/10/3 95/16/0003

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.1996

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §1;
GrEStG 1955 §10 Abs1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden SenatspräsidentMag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde des Dipl.-Ing. W in E, vertreten durch Dr. P, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 8. November 1994, Zl. 213-GA5-Sac/91, 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

Auf Grund eines Ansuchens näher bezeichneter Grundeigentümer bei der Bezirkshauptmannschaft Hallein um gewerbe- und baubehördliche Genehmigung zur Errichtung eines neuen Dorfzentrums auf bestimmten Grundstücken in der KG R fand am 17. Oktober 1985 ein gewerbe- und baubehördliches Verfahren statt. In der Verhandlungsschrift heißt es auszugsweise:

"Herr J, beabsichtigt in der Ortsmitte von R ein sogenanntes Dorfzentrum zu errichten, in dem Geschäftsräume, Wohnungen, ein Cafe-Restaurant mit Hotel und eine Tiefgarage ausgeführt werden sollen.

Bei den zur Verbauung vorgesehenen Grundstücksflächen handelt es sich um Teilflächen aus den GP 5/1 und .182, beide KG R. Die Planung des Baukomplexes, sowie des heute vorliegenden 1. Bauteiles, erfolgte durch Herrn Arch. Dipl.-Ing. A, H. Die Pläne im Maßstab 1:100 (sämtliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sind mit 03.10.1985 datiert. Die Lage dieses neuen Dorfzentrums ist in den (recte: im) Lageplan Maßstab: 1:500 dargestellt und kotiert.

Für diesen 1. Bauteil ist die Unterbringung eines Hotels mit angeschlossenem Cafe-Restaurant (61 Hotelbetten, 36 Appartementbetten), eines Lebensmittelgeschäftes, eines Bankgeschäftes und einer Geschäftseinheit kleinerer Größe

(Textilwaren oder ähnliches) und einer Tiefgarage mit 27 Abstellplätzen geplant. Zusätzlich ist die Errichtung einer abgeschlossenen Wohnung ebenfalls vorgesehen.

a) Beurteilung der äußeren Gestaltung:

Im Entwicklungskonzept 1977/1978 für die Gemeinde R wurden die zu verbauenden Flächen für einen zentralen Bereich "R" reserviert. Es wurde festgelegt, daß unter Einschluß des Gemeindezentrums gewerbliche Fremdenverkehrseinrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe Platz finden sollten.

...

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Planungsziele festgelegt: es sollte für den Ort R ein neuer Ortskern geschaffen werden, der von seiner Gestaltung in differenzierter geschlossener Bauweise erreicht werden sollte. Diese Baukörper wurden ganz bewußt abwechslungsreich und lebendig gegliedert, um eine gleichförmige Baukörperausbildung in "Barackenform" zu vermeiden.

Für die Gebäudeelemente wurde auf die Formen der in vorhandenen Baukörperstrukturen zurückgegriffen. Von den Höhen der geplanten Baukörper kann gesagt werden, daß diese sich den bereits bestehenden Objekten im wesentlichen angeglichen haben. Das dazu beigelegte Foto des Baumassenmodelles macht dies deutlich erkennbar. Im Lageplan zu diesem Bebauungsplan wurden auch die Baufluchtlinien entsprechend der Notwendigkeit vom Straßenrand der durchgehenden Gemeindestraße abgerückt. In der Darstellung der Baukörper und Höhen dieses Bebauungsplanes sind diese auf eine Absoluthöhe bezogen und sind die Geschosse, Dachtraufen und Dachfirste festgehalten bzw. dargestellt. Die Bebauungsdichte wurde mit einer Geschoßflächenzahl von 1.56 festgelegt. Nun wurde ein detailliertes Projekt für die 1. Baustufe vorgelegt und war dieses heute zu beurteilen.

...

Aus den ebenfalls heute vorliegenden Fotos des Modelles für die neue Verbauung kann man erkennen, daß sich die beabsichtigte Baumasse mit seiner gegliederten Form in die umliegende Bebauung eingliedert. Es wird damit im Rahmen der bestehenden Verbauung des Ortes ein Schwerpunkt für den Ortskern geschaffen. Das gleiche kann man auch für die etwas massivere Verbauung im Rahmen des Bebauungsplanes mit dem heute vorliegenden Foto aussagen."

Weiters wurde vermerkt, gegen die Erteilung der gewerbe- und baubehördlichen Bewilligung bestünden keine Bedenken, wenn in der Verhandlungsschrift näher angeführte insgesamt 29 baubehördliche und 38 gewerbebehördliche Auflagen eingehalten würden. Ferner erging im gewerbepolizeilichen sowie im baubehördlichen Verfahren jeweils ein Bescheid. Im baubehördlichen Verfahren wurde J die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung des Dorfzentrums, das im eingereichten ersten Bauabschnitt ein Hotel mit einem Cafe-Restaurant, Geschäftslokale, Wohnungen sowie eine Tiefgaragenanlage umfasse, nach Maßgabe des diesen Bescheid zugrundeliegenden Projektes und der in dieser Verhandlungsschrift angeführten sachverständigen Anlagenbeschreibung bei Einhaltung der in dieser Verhandlungsschrift in baupolizeilicher Hinsicht enthaltenen Auflagen bzw. Forderungen des Amtssachverständigen erteilt.

Der Beschwerdeführer schloß mit J den vom Beschwerdeführer am 9. April 1987 und von J am 28. April 1987 unterfertigten Kaufvertrag mit dem (auszugsweise wiedergegebenen) Inhalt:

"I. RECHTSVERHÄLTNISSE

(1) Herr J ist grundbücherlicher Eigentümer der Grundstücke .182 Baufläche und 5/1 je KG. R und beabsichtigt eine Teilfläche aus diesen Grundstücken im Ausmaß von ca. 1.850 m2 für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zur Verfügung zu stellen. Die Vertragsteile und weitere Interessenten haben bereits die rechtliche und technische Eignung für eine entsprechende Verbauung des Grundstückes geprüft.

(2) Das Grundstück ist amtlich noch nicht vermessen, doch haben sich die Vertragsteile über die Lage des Grundstückes in der Natur zweifelsfrei geeinigt.

(3) Der Käufer beabsichtigt sich für den Fall, daß sich die künftigen Miteigentümer über Art, Form, Umfang und Finanzierung des Bauvorhabens einigen können, an der Errichtung desselben zu beteiligen.

(4) Dieser Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Beendigung abgeschlossen, daß ein einstimmiger Baubeschluß der künftigen Miteigentümer des kaufgegenständlichen Grundstückes innerhalb von drei Monaten ab Unterfertigung

dieses Vertrages gefaßt wird.

(5) An den geplanten Geschäftslokalen, Wohnungen und Appartements soll künftig Wohnungseigentum begründet werden.

II. KAUFVEREINBARUNG

Herr J verkauft und übergibt hiemit von seinem oben beschriebenen Grundstück so viele ideelle Anteile, als für den Käufer zur Begründung von Wohnungseigentum an jenem Teil des Bauvorhabens, für welchen er entsprechend dem Beschluß der Miteigentümer als Wohnungseigentumsbewerber auftreten wird, erforderlich sind, samt allem rechtlichen Zubehör, so wie er diese Anteile bisher selbst besaß oder zu besitzen berechtigt war, an den Käufer und dieser kauft und übernimmt hiemit das Kaufobjekt vom Verkäufer.

III. KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt entsprechend dem voraussichtlichen Umfang der Beteiligung des Käufers am Bauvorhaben S 84.400,--

...

VI. GEFAHRENÜBERGANG

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz des Käufers gilt mit Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages sinnbildlich als vollzogen. Von diesem Zeitpunkte an treffen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Vorteil in Ansehung des Kaufobjektes den Käufer, von da an trägt dieser auch die Steuern und öffentlichen Abgaben hiefür."

Am 9. April 1987 fand eine Generalversammlung der Miteigentumsgemeinschaft statt, bei der auch der Beschwerdeführer anwesend war. Im Protokoll dieser Versammlung wurde (auszugsweise) vermerkt:

Gegenstand ist die Beratung und Beschlußfassung über die Realisierung des Bauvorhabens "Dorfzentrum R". Festgestellt wird, daß die langjährigen Bemühungen um die Schaffung eines Geschäfts- und Appartementhauses im Ortszentrum der Gemeinde R mit entsprechenden gastronomischen Einrichtungen dazu geführt haben, daß nun eine genügende Anzahl von Interessenten sich vereinigt haben, um dieses Bauvorhaben zu verwirklichen. Nach mehreren Umplanungen liegt nun ein Planungsvorschlag des Dipl.Ing. A vor, der im wesentlichen die Zustimmung aller Interessenten gefunden hat."

Laut diesem Protokoll wurde von den Anwesenden einstimmig folgender Beschluß gefaßt:

"Das Dorfzentrum R wird auf Grundlage der vorliegenden Pläne des Architekten Dipl.-Ing. A nach Maßgabe der oben genannten Abänderungen auf Rechnung und Gefahr der Anwesenden errichtet."

Am 17. Mai 1988 fand unter Leitung der Bezirkshauptmannschaft ein gewerbe- und baubehördliches Verfahren statt. In der aufgenommenen Verhandlungsschrift heißt es auszugsweise:

"Die Abänderungen betreffen im wesentlichen die Größenveränderungen der oben dargestellten Einheiten und betreffen auch die äußere Abänderung des Baukörpers für Bauteil A (in Richtung B). An der Straßenseite wurden nur geringfügige Abänderungen bei der Fassadengestaltung und Dachgestaltung durchgeführt. Die Widmungsänderungen betreffen lediglich den Bereich des ehem.

Lebensmittelgeschäftes, hier wird der Restaurant- bzw. Tagungsraum untergebracht. Die früher geplante Passage wurde diesem Bereich zugeordnet.

In den Geschoßen darüber wurden Hotel- und Apartementzimmer neu geordnet und die abgeschlossenen Wohnungen eingerichtet. Die Abänderungen der Tiefgarage betrifft den Wegfall von 7 Stellplätzen und dafür die Einrichtung von Nebenräumen für den Betrieb des Restaurantes im Erdgeschoß, sowie den Einbau einer Heizanlage und die Errichtung der Hotelwäscherei sowie den Einbau von Sanitärräumen inclusive einer Sauna für den Restaurant- bzw. Hotelbetrieb."

Mit Bescheid vom 27. Mai 1988 wurde die baubehördliche Bewilligung für die in der Niederschrift vom 17. Mai 1988 näher beschriebenen baulichen Abänderungen des Bauabschnittes 1 gegenüber dem Inhalt des Bewilligungsbescheides vom 17. Oktober 1985 nach Maßgabe der diesem Bescheid zugrundeliegenden Plänen und

Beschreibungen erteilt.

Mit Bescheid vom 5. November 1990 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Salzburg dem Beschwerdeführer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 1,122.882,-- (Grundstücksanteil S 84.400,--, Baukosten S 655.238,-- und Ausbaukosten S 383.244,--) und dem Steuersatz von 3,5 v.H. Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 39.301,-- vor.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung. Nach Ergehen der Berufungsvorentscheidung und Stellung des Antrages auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gab die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Berufung teilweise statt. Ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 739.638,-- (Grundstücksanteil S 84.400,-- und Baukosten S 655.238,--) wurde die Grunderwerbsteuer unter Anwendung des Steuersatzes von 8 v.H. mit S 59.171,-- festgesetzt. Dies mit der Begründung, bei der Erhebung der Grunderwerbsteuer sei zwischen dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld und der Verwirklichung des Erwerbsvorganges zu unterscheiden. Während im Falle von Bedingungen bei einem Rechtsgeschäft die Steuerschuld erst mit dem Eintritt der Bedingungen entstehe, werde der Erwerbsvorgang bereits mit dem Abschluß des Rechtsgeschäftes verwirklicht. Auch ein von einer aufschiebenden Bedingung abhängiger Erwerb sei bereits ein Erwerbsvorgang. Da das Rechtsgeschäft zwischen dem Verkäufer und dem Beschwerdeführer bereits am 28. April 1987 abgeschlossen worden sei, sei der Erwerbsvorgang nach dem Grunderwerbsteuergesetz 1955 mit dem Grunderwerbsteuersatz von 8 v.H. zu versteuern.

Nach Wiedergabe der Rechtslage und Darstellung der Planung und Abwicklung des Bauvorhabens kommt die belangte Behörde zusammenfassend zu dem Schluß, es seien beim Bauvorhaben bereits vor Abschluß der Kaufverträge umfangreiche Vorarbeiten getätigt worden. Die ersten Einreichpläne für das Dorfzentrum stammten vom April 1983, als Bauherr sei J ausgewiesen. Dieser habe als Veräußerer auch die gewerbe- und baubehördliche Genehmigung bei der Bezirkshauptmannschaft erwirkt. Der Kaufvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Genannten ziele darauf ab, Liegenschaftsanteile mit fertigzustellenden Einheiten zu erwerben. Dies gehe aus den Stellungnahmen und dem entsprechenden formulierten Schriftverkehr der Miteigentümergemeinschaft hervor. Aus diesen Gründen sei der Beschwerdeführer nicht als Bauherr im Sinne der ständigen Rechtsprechung anzusehen. Daran könnten Detailänderungen, wie Versetzen von Wänden etc., nichts ändern, wenn diese Umgestaltungen das Erscheinungsbild des Gesamtbauvorhabens nicht wesentlichen beeinflußten. Der Beschwerdeführer sei somit weder Planender des Projektes, noch habe er das Baurisiko oder ein finanzielles Risiko zu tragen und aus diesen Gründen sei er auch steuerlich nicht als Bauherr zu betrachten.

Hinsichtlich der über den Fixpreis der Baukosten von S 655.238,-- hinausgehenden Mehrkosten für Abänderungen und Ausbauten durch den Beschwerdeführer in der Höhe von S 383.244,-- wurde der Berufung stattgegeben.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Nichtanwendung des GrEStG 1955 auf den Erwerbsvorgang betreffend die gekauften ideellen Liegenschaftsanteile und damit verbunden die Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer mit 3,5 v.H. aus S 84.400,-- in eventu bei Anwendung des GrEStG 1955 in seinem Recht auf Nichteinbeziehung auch der weiteren Baukosten laut Schlußrechnung in Höhe von S 655.238,-- in die Bemessungsgrundlage und in seinem Recht auf Grunderwerbsteuerbefreiung für den gesamten Erwerbsvorgang nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 wegen Schaffung einer Arbeiterwohnstätte verletzt.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 12 Abs. 1 erster Satz GrEStG 1987 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die nach dem 30. Juni 1987 verwirklicht werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 erster Satz leg. cit. sind auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden.

§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 lautet:

"§ 1. Erwerbsvorgänge

(1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. Ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, ... "

Nach dieser Bestimmung entsteht die Steuerschuld für den Erwerb eines Grundstückes schon mit Abschluß des Verpflichtungsgeschäftes, das heißt mit Abschluß des schuldrechtlichen Vertrages, mit dem der Erwerber den Anspruch auf Übereignung des Grundstückes erwirbt.

Der Erwerbsvorgang ist verwirklicht, sobald die Parteien in der Außenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen gehörig kundgetan haben, vermögen seine Rechtswirkungen auch infolge beigesetzter Bedingung oder erforderlicher Genehmigung erst später eintreten (vgl. Erkenntnis vom 26. März 1992, Zl. 90/16/0224).

Der Beschwerdeführer hat den von ihm am 9. April 1987 und vom Verkäufer am 28. April 1987 unterfertigten, mit einer aufschiebenden Bedingung versehenen Kaufvertrag noch vor dem 1. Juli 1987 geschlossen. In der Beschwerde wird nun vorgebracht, es sei der Kaufgegenstand weder bestimmt noch bestimmbar gewesen, weil weder das Ausmaß noch die Lage der gekauften Einheit beschrieben sei. Nach dem Inhalt des Kaufvertrages liege somit lediglich eine Absichtserklärung auf den künftigen Erwerb von ideellen Liegenschaftsanteilen vor, welche erst im Zusammenwirken mit den überigen Interessenten bestimmt werden sollen. Damit werde kein Anspruch auf Übereignung begründet.

Ob ein Erwerbsvorgang verwirklicht worden ist, ist ausschließlich nach den steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach § 1 GrEStG zu beurteilen (vgl. Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl.89/16/0061). Der Beschwerdeführer scheint bei seiner Behauptung zu übersehen, daß noch vor Abschluß des in Rede stehenden Kaufvertrages ein baubehördlich genehmigtes Bauvorhaben mit Plan und weiters eine Zusammenstellung der Wohnungen vom 9. März 1987 vorlag. In dieser Zusammenstellung sind die Wohnungen nach Top, Lage, Fläche, S/m2, Baukosten, Grundkosten, PKW, Abstellraum und Gesamtsumme ausgewiesen. In einem Schreiben vom 16. Februar 1988 wird der Beschwerdeführer von der "Miteigentümergemeinschaft R" informiert, "daß zur Zeit die Innenausbauarbeiten der von Ihnen erworbenen Wohneinheit Top 42 im Gange" seien. Aus dem Akteninhalt ergibt sich kein Hinweis und vom Beschwerdeführer wurde auch nicht behauptet, daß in der Generalversammlung der Miteigentümergemeinschaft vom 9. April 1987 oder erst nach Abschluß des Kaufvertrages bis zum 16. Februar 1988 eine Zuteilung der Wohnungseinheiten nach Einigung aller Miteigentümer erfolgt sei. Die belangte Behörde durfte im Ergebnis mit Recht davon ausgehen, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages im April 1987 auch ohne ausdrückliche Nennung der Wohnung nach TOP udgl. im schriftlichen Kaufvertrag die dem Beschwerdeführer zuzuordnende Wohnungseinheit durch Willenseinigung zwischen dem Verkäufer und dem Beschwerdeführer bereits festgelegt war. Entsprach doch der festgelegte "Kaufpreis" einem Anteil, der mit bestimmten Wohnungen verbunden war. Demnach war der Kaufgegenstand zumindest bestimmbar, der Kaufvertrag verbindlich abgeschlossen und der Erwerbsvorgang mit Abschluß des Kaufvertrages im April 1987 verwirklicht. Auf diesen vor dem 1. Juli 1987 liegenden Erwerbsvorgang war daher das GrEStG 1955 mit einem Steuersatz von 8 v.H. anzuwenden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. Erkenntnis vom 27. Juni 1994, Zlen. 92/16/0196, 0202, 92/16/0195, 0201 - das insofern auch auf das GrEStG 1955 anzuwenden ist) sind die Käufer nur dann als Bauherren anzusehen, wenn sie auf die bauliche Gestaltung des Hauses und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluß nehmen können.

Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann zur Erreichung der Bauherreneigenschaft der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist (vgl. Erkenntnis vom 14. Dezember 1994, Zl. 94/16/0084).

Vom Vorliegen dieser Voraussetzungen kann im Beschwerdefall keine Rede sein. War doch schon lange vor Abschluß des Kaufvertrages im April 1987 durch das bereits 1983 abgegebene Ansuchen um gewerbe- und baubehördliche Genehmigung und Errichtung eines neuen Dorfzentrums und den erteilten Bewilligungen im Jahre 1985 die Gestaltung der Gesamtkonstruktion in Detail fixiert. Die danach im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens vorgenommenen Änderungen waren nur geringfügig. Auch die vom Beschwerdeführer gegenüber der ursprünglichen Planung in die Wege geleitete Umgestaltung seiner Wohneinheit war keine Einflußnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion.

Von einer Miteigentümergemeinschaft kann überdies erst dann gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer

geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentumsgemeinschaft gar nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handelten. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind, ja nicht einmal einen Übereignungsanspruch am Grundstück erworben haben, sind bloß unverbindliche Anregungen; mit ihnen werden nicht in der Stellung eines Bauherrn gründende durchsetzbare Rechte geltend gemacht (vgl. hg. Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl. 93/16/0095).

Der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Beschwerdeführer wurde vom Verkäufer erst am 28. April 1987 unterfertigt. Demnach war der Beschwerdeführer bei der Generalversammlung der Miteigentümergemeinschaft am 9. April 1987 mangels eines in diesem Zeitpunkt zustandegekommenen Rechtsgeschäftes jedenfalls weder Träger eines Übereignungsanspruches noch Miteigentümer, sodaß ohne nähere Prüfung, welche Bedeutung dieser Generalversammlung überhaupt zukommt, der Beschwerdeführer nicht als Bauherr handeln konnte. Ob er als Interessent schon vor Erwerb der Miteigentumsanteile in der Planungsphase miteinbezogen worden ist oder mitgewirkt hat, ist wegen seiner in dieser Phase insoweit unmaßgeblichen Stellung unbeachtlich. Erst Miteigentümer können verbindlich mitgestalten und mitbeschließen. Entscheidend ist nicht, ob der Beschwerdeführer tatsächlich Einfluß genommen hat, sondern ob die Möglichkeit dazu bestanden hat.

Daraus ergibt sich, daß der Beschwerdeführer kein Bauherr im Sinne des GrEStG 1955 war, selbst wenn er das finanzielle Risiko getragen hätte. Da der Beschwerdeführer kein Bauherr war, blieb ihm auch die Steuerfreiheit nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 mit Recht versagt, weil diese nur Bauherren zukommt.

Unter Hinweis auf das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 24. Mai 1971, VwSlg. 4234/F, hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169, ausgeführt, daß alles Gegenleistung sei, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden müsse. Erbringt 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 Besteuerungsgrund 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. Gegenstand eines Kaufvertrages kann ohne weiteres auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist es nicht rechtswidrig, einen Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude anzunehmen.

Als Gegenleistung waren daher neben den anteiligen Grundstückskosten auch die anteiligen Baukosten für das herzustellende Gebäude in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen, nicht jedoch - die belangte Behörde hat durch Stattgabe der Berufung und Minderung der Bemessungsgrundlage diesem Umstand Rechnung getragen - die weiteren Ausbaukosten. Daß die in die Bemessungsgrundlage einbezogenen Baukosten nicht Teil der Gegenleistung war, zu der sich der Beschwerdeführer verpflichtet hat, wurde von diesem nicht behauptet.

Die in der Beschwerde erhobene Verfahrensrüge wurde nicht weiter ausgeführt. Wesentliche Verfahrensmängel haften dem angefochtenen Bescheid nicht an.

Aus diesen Gründen erweist sich der angefochtene Bescheid frei von der behaupteten Rechtswidrigkeit. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Von der Durchführung der beantragten Verhandlung konnte nach § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen ließen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lasse.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1995160003.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