jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/3/28 95/16/0019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.03.1996

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §17 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §8 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 95/16/0019 95/16/0022 95/16/0023 95/16/0025 95/16/0040 95/16/0024 Serie (erledigt im gleichen Sinn): 95/16/0026 E 28. März 1996 95/16/0027 E 28. März 1996 95/16/0028 E 28. März 1996 95/16/0029 E 28. März 1996 95/16/0030 E 28. März 1996 95/16/0032 E 28. März 1996 95/16/0033 E 28. März 1996 95/16/0034 E 28. März 1996 95/16/0035 E 28. März 1996 95/16/0036 E 28. März 1996 95/16/0037 E 28. März 1996 95/16/0038 E 28. März 1996 95/16/0039 E 28. März 1996 95/16/0041 E 28. März 1996 95/16/0042 E 28. März 1996

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerden 1.) des Dr. Walter L in W, 2.) des Dr. Dieter B in W, 3.) des Dr. Jörg

B in W, 4.) des Dr. Harald C in S, 5.) des Dipl.-Ing. Alfred D in W und 6.) des Dr. Norbert W in W, alle vertr durch Dr. A, RA in W, gegen die Bescheide der FLD für Wien, NÖ und Bgld, 1. vom 16.6.1994, Zl. GA 9-396/47/93, 2. vom 12.9.1994, Zl. GA 9-222/50/94, 3. vom 12.9.1994, Zl. GA 9-222/51/94,

4. vom 12.9.1994, Zl. GA 9-222/52/94, 5. vom 12.9.1994, Zl. GA 9-222/53/94 und 6. vom 12.9.1994, Zl. GA 9-1042/69/94, alle betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Erstbeschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.950,-- und den Zweit- bis Sechstbeschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von je S 13.010,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Dr. Helmut H war Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 523 Grundbuch Dornbach, Grundstück Nr. 376/1, 377, 378 und

379, mit der Grundstücksadresse W. Er faßte den Entschluß, aus diesem Grundstück durch Um- bzw. Zu- und Neubau des dort befindlichen Altbaues eine Ertragsimmobilie zu schaffen, die langfristige Mieteinnahmen versprach, und war aus Finanzierungsgründen daran interessiert, Dritte als Investoren für das Projekt zu gewinnen.

Zu Beginn des Jahres 1988 beauftragte er die I Gesellschaft m. b.H. mit der Vorbereitung eines entsprechenden Konzeptes. Die genannte Gesellschaft stellte sich auch als Vermittler zur Verfügung und machte Personen namhaft, die bereit waren, einen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft zu erwerben. Einzige Voraussetzung für den Erwerb eines solchen Anteiles war, daß die Käufer bonitätsmäßig in der Lage waren, neben den Kosten des Liegenschaftsanteiles auch die anteiligen Objektkosten in Form von Eigen- oder Fremdmitteln aufzubringen. Dazu mußten die Interessenten vor Abschluß der Kaufverträge die entsprechenden anteiligen finanziellen Mittel nachweisen bzw. auf ein Treuhandkonto einzahlen.

Das erstellte Konzept sah die Einschaltung der AT Gesellschaft m.b.H. (im folgenden kurz: AT genannt) als Treuhänderin vor, umfaßte ein Finanzierungsvolumen von S 67 bis 72 Millionen, nannte den Herbst 1988 als geplanten Baubeginn und prognostizierte eine Bauzeit von ca. 18 Monaten. Weiters wurde schon damals festgelegt, daß mit der Vermietung des zu errichtenden Projektes die G Gesellschaft m.b.H. betraut wird, der im Rahmen eines Finanzierungsbeschaffungsvertrages (in späterer Folge abgeschlossen am 15. Dezember 1988 mit der AT als Vertreterin der künftigen Miteigentümer) die Aufgabe der Beschaffung einer der Projektrealisierung dienenden Promesse eines österreichischen Kreditinstitutes übertragen wurde.

Schon im November 1987 hatte der Grundeigentümer Dr. H dem Architekten Dipl.-Ing. Peter L betreffend die Dornbacherstraße 43 Vollmacht zur Vertretung vor den zuständigen Behörden und zur "Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle" erteilt.

Das erste Bauansuchen wurde am 7. Juli 1988 gestellt; vom gleichen Tag datiert auch der von Architekt Dipl.-Ing. Peter L verfaßte Einreichplan.

Am 26. Juli 1988 richtete die Raiffeisenbank Wien an die AT als Vertreterin der "Miteigentümergemeinschaft Dornbacherstraße 43" ein bis 31. Juli 1989 verbindliches Anbot auf Einräumung eines Darlehens über S 44.564,000.

Eine umfassende und detaillierte, 17 Seiten umfassende Bau- und Ausstattungsbeschreibung datiert vom 4. August 1988.

Am 2. November 1988 fand eine erste "Miteigentümerversammlung" statt, an der aus dem Kreise der künftigen Anteilserwerber unter anderem der Erst-, Zweit- und Sechstbeschwerdeführer sowie der Verkäufer teilnahmen. Dabei wurde den Versammelten die Kreditpromesse der Raiffeisenbank Wien präsentiert und von Architekt Dipl.-Ing. L das Bauvorhaben vorgestellt.

Am 1. Dezember 1988 verpflichteten sich einzelne der späteren Anteilserwerber (z.B. der hier nicht zum Kreise der Beschwerdeführer gehörende Dr. Gerhard D) im Rahmen eines Auftragsvertrages gegenüber der AT dazu, nicht nur den anteiligen Kaufpreis für die Liegenschaft zu tragen, sondern insbesondere auch den entsprechenden Anteil am Gesamtaufwand des Investitionsvolumens, und erteilten der genannten Gesellschaft dazu Vollmacht.

Am 12. Dezember 1988 erteilte der Grundeigentümer Dr. Helmut H der AT eine auf fünf Jahre unwiderrufliche und über seinen Tod hinaus wirksame Vollmacht folgenden Wortlautes:

"AT wird bevollmächtigt

a) zum Erwerb von

138/2359 Anteilen

zu einem Kaufpreis von maximal

ÖS 549.000

an der Liegenschaft EZ 523 KG Dornbirn, Haus in der Dornbacher Straße 43, bestehend aus den Grundstücken Nr. 377, 378, 379 Baufläche und 376/1 Garten;

b)

zur Stellung von Grundbuchsanträgen und Entgegennahme von Zustellungen;

c)

zur Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen, die die Gründung der Miteigentümergemeinschaft, den Abschluß des Miteigentümergemeinschafts-Vertrages, meine Stimmabgabe in Gemeinschafterversammlungen, die Vertretung der Gemeinschaft nach außen und die Durchführung von dieser beschlossener Maßnahmen betreffen;

d)

zur Vertretung der Bauherren und Miteigentümer gegenüber Hausverwaltung, Wirtschaftsprüfer, Generalunternehmer und sonstigen Unternehmen und Unternehmern;

e)

zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen zur Baureifmachung der Liegenschaft, deren Erwerb und die Vorbereitung, Durchführung und den Abschluß der Baumaßnahmen samt allen Nebenvereinbarungen, insbesondere durch Abschluß eines Generalunternehmervertrages, sowie zur Begründung, Änderung und Verbücherung von Wohnungseigentumsrechten;

f)

zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen zur Durchführung von Finanzierungsmaßnahmen, insbesondere zur Aufnahme und Inanspruchnahme besicherter (durch Hypothek auf der genannten Liegenschaft) oder unbesicherter langfristiger Finanzierungsmittel für die Durchführung des Bauvorhabens, wobei die Bauherren und Miteigentümer erklären, in ihrem Namen und auf ihre Rechnung übernommene Verpflichtungen dieser Art anzuerkennen und zu genehmigen;

g)

zur Empfangnahme von Geld und Geldeswert und allen Zahlungen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens, wobei der Geldfluß über ein Treuhandkonto zu laufen hat, über das die Bevollmächtigte nur gemeinsam mit der AT Gesellschaft m.b.H., Wien, zeichnungsberechtigt sein darf;

h)

zur Veräußerung von Liegenschaftsanteilen einschließlich der grundbücherlichen Durchführung, so insbesondere zum Zwecke erforderlicher Abtretungen in das öffentliche Gut und zur Durchführung der Bestimmungen des Punktes VII. lit. d) des Miteigentümergemeinschafts-Vertrages (Notverkauf bei Vertragsverletzung);

i)

zum Abschluß von im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderlichen oder zweckentsprechenden Verträgen wie Miet- und Versicherungsverträgen und zu Maßnahmen jeder Art, die dem Bauvorhaben und dem Inhalt der Vereinbarungen zwischen den Vollmachtgebern dienen.

Diese Vollmacht ist auf fünf Jahre unwiderruflich erteilt und gilt über den Tod hinaus für die Rechtsnachfolger des Vollmachtgebers. AT ist berechtigt, Subvollmachten zu erteilen."

Auch alle anderen Erwerber unterfertigten Vollmachten gleichen Wortlautes, und zwar vor dem 21. Dezember 1988.

Am 15. Dezember 1988 fand die "konstituierende Sitzung der Miteigentümergemeinschaft" statt, in der unter anderem der bereits vorhandene Bauvertragsentwurf akzeptiert wurde.

Die AT schloß in der Folge als Vertreterin der "Miteigentümergemeinschaft Dornbacherstraße 43" am 16. Dezember 1988 mit der AT einen Steuerberatungsvertrag und mit der C einen Konzeptionsvertrag sowie am 15. Dezember 1988 mit der letztgenannten Gesellschaft einen Erstvermietungsgarantievertrag ab.

Am 21./22. Dezember 1988 wurde zwischen dem Grundstückseigentümer Dr. Helmut H als Verkäufer und der AT in ihrer Eigenschaft als Vertreterin der in der Beilage/A zur Vertragsurkunde aufgelisteten Personen (zu denen die sechs Beschwerdeführer gehören) betreffend insgesamt

1835/2359 Anteile der EZ 523 Grundbuch Dornbach ein Kaufvertrag geschlossen, wobei als Kaufpreis für die Liegenschaft S 2 Millionen und für die darauf befindlichen Gebäude S 4,673.000,-- vereinbart wurden.

Davon entfielen auf die Beschwerdeführer laut der Beilage/A des Kaufvertrages folgende anteilige Beträge:

Erstbeschwerdeführer S 195.000,--; Zweitbeschwerdeführer S 333.000,--; Drittbeschwerdeführer S 723.000,--;

Viertbeschwerdeführer S 423.000,--; Fünftbeschwerdeführer S 39.121,-- und Sechstbeschwerdeführer S 174.000,--.

Am 23. Dezember 1988 schloß die AT als Vertreterin der Miteigentümergemeinschaft Dornbacherstraße 43 mit der P Gesellschaft m.b.H. einen Bauvertrag ab. Darin wurde ein Gesamtentgelt von S 41,500.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer festgelegt.

Im Wege einer Vertragsänderung vom 29. Dezember 1988 wurde festgelegt, daß das genannte Entgelt "ein Pauschalpreis- und ein Festpreis" ist.

Aktenkundig ist, daß die Beschwerdeführer in der Folge die nachstehenden Beträge auf ein Treuhandkonto der AT überwiesen:

Erstbeschwerdeführer am 22. November 1988 S 471.000,--;

Drittbeschwerdeführer (Datum nicht ersichtlich) S 1,773.000,--;

Viertbeschwerdeführer am 12. Dezember 1988 S 1,033.000,-- und Sechstbeschwerdeführer am 21. November 1988 S 427.000,--. Überweisungen des Zweit- und Fünftbeschwerdeführers sind aus den Verwaltungsakten nicht ersichtlich.

Die Verbücherung der Miteigentumsanteile der Beschwerdeführer (sowie der übrigen Anteilserwerber) erfolgte mit Beschluß des BG Hernals vom 21. Juni 1989, Zl. 2938/89.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien erließ am 7. Juni 1991 gegenüber den Beschwerdeführern Bescheide, mit denen Grunderwerbsteuer jeweils ausgehend von einer als "Kaufpreis (Bar- oder Ratenzahlung)" bezeichneten Bemessungsgrundlage festgesetzt wurde, und zwar betreffend den Erstbeschwerdeführer ausgehend von S 1,402.606,-- mit S 49.091; betreffend den Zweitbeschwerdeführer ausgehend von

S 2,277.269,60 mit S 79.704; betreffend den Drittbeschwerdeführer ausgehend von S 5,647.878,-- mit

S 197.676,--; betreffend den Viertbeschwerdeführer ausgehend von S 2,858.519,20 mit S 100.048,--; betreffend den Fünftbeschwerdeführer ausgehend von S 285.156,80 mit S 9.980,-- und betreffend den Sechstbeschwerdeführer ausgehend von

S 1,202.149,80 mit S 42.075,--.

In den jeweils gleichlautenden Begründungen vertrat das Finanzamt die Auffassung, die Beschwerdeführer seien nicht Bauherren, weshalb sowohl der Kaufpreis für den Grundstücksanteil als auch die Baukosten für die fertigzustellenden Wohneinheiten der Grunderwerbsteuer unterlägen. Wörtlich heißt es dazu abschließend, "Gegenleistung für diesen komplexen Kaufgegenstand ist demnach der Eigenmittelanteil inklusive des anteiligen Kredites bei der Raiffeisenbank Wien".

Gegen diese Bescheide beriefen die Beschwerdeführer jeweils mit gleichlautender Argumentation, wobei sie einerseits die Auffassung vertraten, Bauherren zu sein und andererseits ausdrücklich rügten, die erstinstanzlichen Bescheides seien bezüglich der rechnerischen Darstellung der Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht begründet.

Das Finanzamt wies die Berufungen mit gleichlautenden Berufungsvorentscheidungen vom 10. März 1992 jeweils als unbegründet ab, wobei es aussprach, daß die Entscheidung gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig ergehe. Weiters wurde die Auffassung vertreten, die Beschwerdeführer seien nicht als Bauherren anzuerkennen. Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage wurde folgendes ausgeführt:

"Die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage besteht vorläufig aus dem Kaufpreis für den Grundanteil lt. Kaufvertrag und aus dem aliquoten Betrag des Gesamtentgeltes von S 41,500.000,-- für das Bauvorhaben, entsprechend den aus der Beilage/A des Kaufvertrages zu den in Spalte 2 angeführten Anteilen."

Dagegen beantragten die Beschwerdeführer fristgerecht die Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

In Vorhalten vom 22. März 1993 ging die belangte Behörde unter anderem davon aus, daß Finanzamt habe die Grunderwerbsteuer "von den Grund- UND Baukosten" festgesetzt.

Die belangte Behörde wies in der Folge die Berufungen der Beschwerdeführer jeweils als unbegründet ab, wobei sie ihren Entscheidungen als maßgebenden Sachverhalt vor allem den Inhalt einer von der damaligen steuerlichen Vertreterin der Beschwerdeführer im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren abgegebenen Stellungnahme

zugrundelegte und den Sachverhalt chronologisch wie folgt zusammenfaßte:

"07.07.1988 -	erstmaliges Bauansuchen eines Miteigentümers zur Auslotung der Bebauungsbestimmungen
15.07.1988 -	Alternativ-Antrag eines Miteigentümers auf Erteilung der Abbruchgenehmigung zur Überprüfung der baubehördlichen Absichten.
27.12.1988 -	Abschluß eines Architektenvertrages, der mit Vereinbarung vom 2.5.1990 komplett geändert wurde.
03.01.1989 -	Anpassung Kreditvertrag der Raiffeisenbank Wien lt. Miteigentümerwünschen
04.07.1989 -	Devolutionsantrag an die Bauoberbehörde betreffend Erteilung der Abbruchgenehmigung
04.07.1989 -	Zurückziehung des Antrages um Abbruchbewilligung vom 2.2.1989 und Zurückziehung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung
05.07.1989 -	Ergänzung des Antrages vom 4.7.1989

21.07.1989 -	Schreiben an das Rathaus
11.08.1989 -	Antrag um Erteilung einer Abbruchbewilligung und Förderungszusage
28.08.1989 -	MA 7 - Kultur teilt mit, "grundsätzlich den Gemeinden derartige Genehmigungen öffentlicher Mittel für die Unterstützung der Instandsetzung des gegenständlichen Objektes zu empfehlen."
11.09.1989 -	Antrag auf Gewährung einer Förderung in Höhe von S 16,7 Mio.
28.09.1989 -	Bauoberbehörde für Wien lehnt Devolutionsantrag ab
18.04.1990 -	Ablehnung des MA 7 (Förderungsansuchen)
05.07.1990 -	Bauansuchen
06.07.1990 -	Abbruchbewilligung
11.12.1990 -	Rechtskraft der Abbruchbewilligung durch VwGH-Entscheidung
28.01.1991 -	Abbruchbeginn
14.08.1991 -	Bauverhandlung"

Die belangte Behörde gelangte rechtlich zu dem Ergebnis, daß nach dem Gesamtbild der Verhältnisse davon auszugehen sei, daß die Erwerber nicht nur ein "nacktes Grundstück" erworben hätten, weil nur solche Erwerber in Betracht gezogen worden seien, die die erforderlichen Mittel zur Finanzierung des bereits vorhandenen Projektes nachweisen hätten können.

Betreffend die Bemessungsgrundlage findet sich in den angefochtenen Berufungsentscheidungen nur die (im Rahmen der Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens getätigte) Aussage, das Finanzamt hätte die Steuer "von den Grund- und Baukosten" festgesetzt.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden, ursprünglich an den Verfassungsgerichtshof erhobenen und von diesem nach Ablehnung ihrer Behandlung antragsgemäß an den Verwaltungsgerichtshof abgetretenen Beschwerden. Geltend gemacht werden Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften; die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf richtige Berechnung der Grunderwerbsteuer, insbesondere auf richtige Ausmittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer verletzt.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstatteten Gegenschriften vor, in denen die Abweisung der Beschwerden als unbegründet beantragt wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden wegen ihres sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und darüber erwogen:

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Die Steuer ist gemäß § 4 Abs. 1 leg. cit. vom Wert der Gegenleistung zu berechnen, wobei die Gegenleistung nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist.

In erster Linie geht der vorliegende Rechtsstreit um die von den Beschwerdeführern angestrebte Anerkennung ihrer Bauherreneigenschaft. Die Beschwerdeführer argumentieren in diesem Zusammenhang (wie schon im Verwaltungsverfahren) im Kern mit dem Hinweis darauf, sie hätten erst mehr als vier Jahre nach dem Erwerb und nach einem im Jahr 1993 erfolgten Abbruch des auf der Liegenschaft befindlichen Altobjektes auf der Grundlage mehrerer, in insgesamt sieben Miteigentümerversammlungen beschlossenen Umplanungen mit einem Neubau begonnen. Daraus ergebe sich die für die Anerkennung der Bauherrenschaft maßgebliche Dispositionsfreiheit der Beschwerdeführer, die auch die Variante umfaßt habe, überhaupt keine Baumaßnahmen zu setzen.

In zweiter Linie geht es um die von den Beschwerdeführern erhobene Rüge des Fehlens von Sachverhaltsfeststellungen betreffend die Bemessungsgrundlage.

Zur Frage der Bauherreneigenschaft:

Im vorliegenden Fall wurde der für die Entstehung der Steuerschuld gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG maßgebliche steuerpflichtige Erwerbsvorgang mit Abschluß des Kaufvertrages vom 21./22. Dezember 1988 gesetzt (§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG).

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes, daß bei Verkehrsteuern die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse (abgesehen von der Verwirklichung steuervernichtender Tatbestände z.B. gemäß § 17 GrEStG) nicht beseitigt wird (vgl. dazu insbesondere die hg. Erkenntnisse vom 24. November 1994, Zl. 92/0188 und vom 26. Februar 1981, Zlen. 15/0439/80 und 15/1307/80, siehe bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, 3. Teil, GrEStG 1987 Rz 14 zu § 8 GrEStG), ist daher für die Beantwortung der Frage, ob den Beschwerdeführern die Bauherreneigenschaft zukommt, auf den genannten Vertragsabschlußzeitpunkt abzustellen.

Diesbezüglich ist aber - im Einklang mit dem oben wiedergegebenen Sachverhalt (der von der damaligen steuerlichen Vertreterin der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren mit Eingabe vom 22. Oktober 1991 der Abgabenbehörde gegenüber so dargestellt wurde) - davon auszugehen, daß den Beschwerdeführern nicht nur der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft sondern auch ein sowohl technisch als auch hinsichtlich der Finanzierung fertiges, detailliertes Konzept zum Erwerb zwecks Errichtung eines Objektes präsentiert wurde, hinsichtlich dessen auch die spätere Nutzung im Wege gewinnbringender Vermietung bereits durch ein Geflecht vorgegebener Vertragskonstruktionen festgelegt war.

Nur derjenige Interessent konnte (nach eigener Schilderung der Beschwerdeführer) erwerben, der einerseits nachwies, daß er auch die anteiligen Objektkosten zu finanzieren in der Lage sein werde, und der andererseits vor Abschluß des Kaufvertrages die entsprechenden anteiligen Finanzmittel entweder nachweisen konnte bzw. auf ein Treuhandkonto einzahlte.

Insoweit sind die jetzt vorliegenden Beschwerdefälle durchaus vergleichbar dem mit hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169, entschiedenen Fall (ausführlich referiert bei Fellner aaO. zu § 5 GrEStG unter 58 C und 58/2 C), in

welchem ebenfalls die AT als Treuhänderin der erst zu gründenden Miteigentümergemeinschaft auftrat und wo den Erwerbern ebenfalls im Wege eines gesamten Vertragskonzeptes ein konkret durchgeplantes Projekt angeboten worden war.

Bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses waren auch in den jetzt zu entscheidenden Fällen die Beschwerdeführer an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept gebunden und haben sie sich durch den getätigten Erwerb iVm den von der AT für sie abgeschlossenen diversen Verträgen in ein derartiges Vertragsgeflecht einbinden lassen, daß die belangte Behörde daraus frei von Rechtswidrigkeit folgern mußte, es liege über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten erst zu schaffenden Projektes auf Basis eines vorgegebenen Gesamtkonzeptes vor (vgl. dazu insbesondere die hg. Erkenntnisse vom 26. Jänner 1995, Zl. 93/16/0089 und vom 30. Mai 1994, Zlen. 93/16/0095, 0096 nebst anderen referiert bei Fellner aaO. zu§ 5 GrEStG 1987, 54 C Abs. 1 und 4; sowie das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 1994, Zl. 94/16/0084, siehe bei Fellner aaO. 56/3 C Abs. 2).

Der Umstand, daß die Beschwerdeführer (zusammen mit den übrigen Erwerbern der Miteigentumsanteile) später im Wege der auf Grund geänderter Verhältnisse im Baubewilligungsverfahren vorgenommenen Planungsänderungen schließlich am 5. Juli 1990 ein neues Bauansuchen stellten und solcherart letzten Endes ein Projekt realisierten, das teurer war als das ursprünglich erworbene, fällt demgegenüber nicht ins Gewicht, weil dadurch kein abgabenvernichtender Tatbestand (gemäß § 17 GrEStG) erfüllt wurde. Die Beschwerdefälle sind insoweit nicht anders zu behandeln als der Fall, in dem beispielsweise ein Käufer zunächst ein Grundstück samt einem darauf befindlichen Gebäude erwirbt (was zur Einbeziehung des auf das Gebäude entfallenden Kaufpreisteiles in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer führt) und dann nach dem Eigentumserwerb (aus welchem Grund auch immer) das Gebäude umbaut oder gar abreißen und einen Neubau errichten läßt. Ebenso wie dadurch die bereits durch den steuerpflichtigen Erwerbsvorgang Kauf entstandene Steuerschuld nicht wieder beseitigt wird, wurde auch durch die von den Beschwerdeführern erst nach Erlangung ihrer Miteigentümerposition vorgenommenen Umplanung die bereits mit dem ursprünglichen Kauf eines vorgegebenen Projektes entstandene Steuerschuld nicht mehr beseitigt.

In der Hauptsache konnte damit dem Beschwerdeanliegen kein Erfolg beschieden sein, wobei noch darauf hinzuweisen ist, daß die Rüge, der angefochtene Bescheid enthalte "keine Sachverhaltsfeststellungen" jeder Grundlage entbehrt. Die Beschwerdeführer übersehen dabei nämlich, daß die belangte Behörde insbesondere durch die am Beginn der Entscheidungsgründe vorgenommene, ausführliche Wiedergabe des eigenen Vorbringens der Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 22. Oktober 1991 in Verbindung mit der zusammenfassenden chronologischen Darstellung des Sachverhaltes mit hinlänglicher Deutlichkeit aufgezeigt hat, von welchem Sachverhalt sie ausgegangen ist.

Zur Frage der Bemessungsgrundlage:

Diesbezüglich sind die Beschwerdeführer im Recht. Nach ständiger hg. Judikatur zählen betreffend einen an ein bereits vorgegebenes Projekt gebundenen Käufer auch die Herstellungskosten für das projektierte Gebäude zur Gegenleistung und damit zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 28. April 1994, Zlen. 93/16/0122 bis 0124, siehe bei Fellner aaO. 52 C Rz 88 Abs. 1 uva).

Im vorliegenden Fall sind über die (oben dargestellten) in der Beilage A des Kaufvertrages vom 21./22. Dezember 1988 genannten anteiligen Kaufsummen der Beschwerdeführer hinaus nur die (ebenfalls oben wiedergegebenen) Zahlungen des Erst-, Dritt-, Viert- und Sechstbeschwerdeführers aktenkundig. Diese Summen lassen sich aber mit den von der Abgabenbehörde erster Instanz in ihren Bescheiden vom 7. Juni 1991 der Steuerfestsetzung zugrundegelegten Bemessungsgrundlagen nicht nachvollziehbar in Einklang bringen, zumal in der Begründung der erstinstanzlichen Bescheide dazu auf den jeweiligen "anteiligen Kredit bei der Raiffeisenbank" Bezug genommen wird, hinsichtlich welcher Größen sich aber in den Verwaltungsakten keinerlei konkrete Anhaltspunkte finden.

Da in den gegen die erstinstanzlichen Bescheide erhobenen Berufungen das Fehlen einer rechnerischen Darstellung der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ausdrücklich gerügt wurde, wäre es Aufgabe der belangten Behörde gewesen, in den angefochtenen Bescheiden auf Grund der sie gemäß § 288 Abs. 1 lit. d BAO treffenden Begründungspflicht im einzelnen in einer der nachprüfenden Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof zugänglichen Art und Weise darzustellen, wie sich die in der von ihr vorgenommenen Bestätigung der erstinstanzlichen Entscheidungen enthaltenen Steuerbemessungsgrundlagen errechnen.

Da die angefochtenen Bescheide diesbezüglich jede Äußerung vermissen lassen (und im übrigen in der Wiedergabe der erstinstanzlichen Bescheide in Widerspruch zu diesen ausführen, die Grunderwerbsteuer sei in erster Instanz ausgehend "von den Grund- und Baukosten" festgesetzt worden), hat die belangte Behörde ihre Bescheide mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet. Das muß gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG zu ihrer Aufhebung führen, weil nicht auszuschließen ist, daß die belangte Behörde bei Vornahme einer dem Gesetz entsprechenden Begründung zu anderen Bescheiden hätte kommen können.

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:1996:1995160019.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