jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/2/21 93/16/0074

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.02.1996

Index

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

Norm

ABGB §1053;
ABGB §1054;
ABGB §885;
ABGB §936;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Marihart, über die Beschwerde des S in Z, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 26. Februar 1993, Zl. 142-GA5-DKa/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

Im vorliegenden Beschwerdefall ist die Frage strittig, ob das der Besteuerung unterzogene Rechtsgeschäft schon am 29. Juni 1987 abgeschlossen wurde und daher dem Steuersatz von 8 % unterliege, oder erst im Dezember 1990 und damit mit 3,5 % zu besteuern sei.

Ursprünglich verkaufte der Beschwerdeführer von seinem 5866 m2 großen Grundstück Nr. 372/103 eine 3720 m2 große Fläche an das "Salzburger Siedlungswerk" gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Salzburg (im folgenden: SSW). Auf diesem neu geschaffenen Grundstück Nr. n1 errichtete die SSW eine Reihenhausanlage, bestehend aus 12 Wohneinheiten auf 12 Parzellen; es verblieb eine entsprechend verkleinerte Gemeinschaftsparzelle Nr. n1. Im Lageplan vom 15. Dezember 1986 findet sich der Name des Beschwerdeführers beim "Haus 1", welches auf einer Parzelle n2 eingezeichnet ist.

Am 29. Juni 1987 richtete der Beschwerdeführer an das SSW das nachstehend auszugsweise wiedergegebene Angebot, welches von der Genossenschaft am selben Tag angenommen wurde:

"Betrifft: Bauvorhaben: Zell am See in Zell am See

Haus Nr. 1 mit ca. 104,37 m2 Nutzfläche und ca. 297 m2 Grundfläche.

Ich stelle hiermit an das "Salzburger Siedlungswerk", Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, in der Folge kurz SSW genannt, nachstehendes

ANBOT

In Kenntnis der Bau- und Lagepläne, der Baubeschreibung und der Bebauungs-, Ausführungs- und Finanzierungsbedingungen für das Bauvorhaben, bewerbe ich mich um das oben angeführte

Wohnhaus unter folgenden Bedingungen:

Kosten und Finanzierung:

Grund- und Aufschließungskosten acto.

p. 1987-01-31 S 735.000,--

Baukosten gem. den derzeit geltenden Richtsätzen

der Salzburger Landesregierung, voraussichtlich S 1,824.200,--

Gesamtkosten vorbehaltlich Endabrechnung S 2,559.280,--

Diese werden wie folgt finanziert:

Förderungsdarlehen gem. WFG 1984 S

..... S _____

Bank-(Bauspar-)Darlehen S _____

Eigenmittelanteil derzeit (exklusive

Sonderwünsche) S 917.500,--

Zahlungstermine:

Eigenmittel bereits bezahlt S

631.000,--

Grund- u. Aufschlßg. (Valuta 31.1.87)

bis zum 1987-06-30 S 104.080,--

Eigenmittel Baukosten 10 % bis zum 1987-07-15 S 182.420,--

Vorläufige Summe der Eigenmittel S

917.500,--

...

3. Das SSW ist verpflichtet, eine Endabrechnung zu erstellen. Für die Abrechnung werden die Gesamtkosten nach Fertigstellung des Baues ermittelt. Die Gesamtkosten setzen sich aus den anteiligen Grund-, Aufschließungs-, Bau-, Bauneben- und Finanzierungskosten, Rechts- und Betreuungskosten sowie Steuern, Abgaben und Gebühren, soweit diese nicht den für die Grundbucheintragung abzuschließenden Kaufvertrag betreffen, einschließlich notwendige Rückstellungen, zusammen.

...

6. Bauabwicklung:

Das SSW schafft so rasch wie möglich alle sachlichen Voraussetzungen zur Bewilligung der Bauführung durch die Behörden, sorgt sodann für ehesten Baubeginn und für eine möglichst rasche Bauausführung und Fertigstellung.

Das SSW kann während des Baues planliche und Ausführungsveränderungen, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen sowie aufgrund behördlicher Bescheide oder Vorschreibungen der Wohnbauförderung erfolgen müssen, durchführen.

Der Anbotsteller nimmt zur Kenntnis, daß es dem SSW freisteht, eine allfällige Abänderung der Umgebungsverbauung durchzuführen.

...

8. Sonderwünsche:

Der Anbotsteller ist berechtigt, die Durchführung von Sonderwünschen innerhalb seines Hauses auf seine Kosten zu verlangen, wenn solche Änderungen seitens des Darlehensgebers, der Baupolizei und sonstiger Behörden nicht untersagt werden und dadurch keine Bauverzögerungen, Beeinträchtigungen anderer Mitbewohner der Wohnanlage oder sonstige Erschwernisse eintreten. Solche Sonderwünsche sind vor Baubeginn rechtzeitig schriftlich bekanntzugeben. Ob Sonderwünsche, die während der Bauzeit bekanntgegeben werden, noch berücksichtigt werden können, obliegt der Entscheidung der SSW und des von ihm beauftragten Bauleiters.

Das SSW übernimmt keine Haftung für die Ausführung von Sonderwünschen sowie für die Schäden, die durch unsachgemäße Ausführung von Sonderwünschen entstehen. Alle durch Sonderwünsche entstehenden Mehrkosten sind zuzüglich einer Bearbeitungsgebühr gesondert nach Aufforderung zu entrichten.

...

9. Hausübergabe:

Nach Fertigstellung des Hauses durch das SSW wird dieses das Haus dem Anbotsteller zur Übernahme anbieten. Von diesem vom SSW fixierten Übergabs- bzw. Übernahmstermin an gehen Besitz und Vorteil, aber auch Lasten und Gefahren hinsichtlich des Kaufobjektes auf den Anbotsteller über, unabhängig davon, ob eine Kollaudierung bereits erfolgt ist oder nicht. Mit Übergabe des Hauses wird der Punkt 17. (Rücktrittsrecht) dieses Vertrages außer Kraft gesetzt.

Voraussetzung für die tatsächliche Übergabe ist, daß der Anbotsteller allen seinen Verpflichtungen gegenüber dem SSW nachgekommen ist. Ist die tatsächliche Übergabe aus einem der oben angeführten Gründe oder durch Übernahmsverzug des Anbotstellers nicht erfolgt, hat der Anbotsteller ab dem vom SSW festgesetzten allgemeinen Übergabetermin dennoch alle im folgenden angeführten Verpflichtungen (Zahlung der laufenden Kosten etc.) zu erfüllen.

Die Betriebskosten werden, soweit sie gemeinsame Anlagen betreffen, im Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt, allfällige Heizungs- und Warmwasserkosten nach dem gemessenen Verbrauch, sofern nichts anderes vereinbart wird. Instandhaltungskosten werden hausweise abgerechnet.

Verzögerungen in der Fertigstellung der Straßen und Zufahrtswege, Außenanlagen, Umzäunungen usw. geben dem Anbotsteller nicht das Recht, vom Vertrag zurückzutreten oder von der Genossenschaft Schadenersatz oder Minderung der Nutzungsgebühr zu verlangen.

Der Anbotsteller ist verpflichtet, das Haus dauernd bewohnt oder bei vorübergehender Abwesenheit bewohnbar zu halten und erklärt hiemit, daß das kaufgegenständliche Haus seinen ordentlichen Wohnsitz darstellen wird.

...

12. Kaufvertrag:

Nach Fertigstellung des Hauses, ferner nach Vorliegen aller sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen, möglichst jedoch nicht vor erfolgter Endabrechnung und unter Berücksichtigung des Kaufpreises wird rücksichtlich des bezeichneten Hauses in einverleibungsfähiger Form ein Kaufvertrag geschlossen, der den Bestimmungen dieses Anbotes zu entsprechen hat und vom Anbotsteller nach Vorlage durch das SSW zu unterfertigen ist.

Die Bestellung des Vertragsfassers obliegt dem SSW und kann auch von ihm verfaßt werden.

Alle mit der Vorbereitung, Errichtung und Verbücherung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben sind vom Käufer zu tragen.

Für die endgültige Textierung des Kaufvertrages können vom SSW allenfalls notwendige Zusätze erstellt werden, die unter anderem Fragen der Abrechnung der Heizungs- bzw. Warmwasserkosten, die Verrechnung von Betriebs- und Instandhaltungskosten für die gesamte Wohnanlage, Verwendungsregelungen für Abstellplätze und Garagen sowie auch für gemeinsame Anlagen etc. betreffen. Das SSW ist zur Aufnahme dieser Zusätze berechtigt.

Soweit die Aufschließungsstraßen, Wasser- und Abwasseranlagen und sonstige zunächst im Eigentum des SSW verbleibende gemeinsame Anlagen nicht von der öffentlichen Hand übernommen werden sollten, verpflichtet sich der Anbotsteller, über Aufforderung des SSW einer Genossenschaft aller Reihenhauskäufer und eventuellen Wohnungseigentümern im gegenständlichen Parzellierungsgebiet mit der Aufgabe des Betriebes dieser Anlagen beizutreten und alle dazu notwendigen nötigen Erklärungen abzugeben.

...

17. Rücktrittsrecht:

Nach Annahme des Anbotes ist das SSW jederzeit berechtigt, nach Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes von diesem Anbot zurückzutreten, wenn der Anbotsteller seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. Das SSW ist berechtigt, vorbehaltlich höherer Schadenersatzansprüche, eine Bearbeitungsgebühr von S 2.000,-- (zuzügl. Mwst.) in Rechnung zu stellen und einzubehalten.

Der Anbotsteller ist berechtigt, auch nach Annahme des Anbotes durch die SSW vom Anbot zurückzutreten. Im Falle des Rücktritts werden dem Anbotsteller die von ihm einbezahlten Eigenmittel sofort nach Einbezahlung der Eigenmittel durch den Nachfolger in gleicher Höhe zurückbezahlt. Tritt der Anbotsteller zurück, ist das SSW berechtigt, vorbehaltlich höherer Schadenersatzansprüche, eine Bearbeitungsgebühr in der Höhe von S 2.000,-- (zuzügl. Mwst.) in Rechnung zu stellen und einzubehalten.

Mit Übergabe des Hauses erlischt das beiderseitige Rücktrittsrecht, jedoch ist das SSW berechtigt, auch nach Hausübergabe vom Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen, wenn seitens des Anbotstellers die Bestimmungen dieses Vertrages und des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 verletzt worden sind.

Darüber hinaus stehen die Rechte aus den gemäß § 21 (1) Z. 2 WGG 1979 unabdingbaren Bestimmungen des ABGB nicht nur dem Anbotsteller sondern auch dem SSW zu."

Diese Vereinbarung wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern (im folgenden: Finanzamt) am 30. Juni 1987 - unvollständig - angezeigt und Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 GrEStG 1955 geltend gemacht.

Am 10. bzw. 11. Dezember 1990 schlossen die Parteien der Vereinbarung vom 29. Juni 1987 einen eine Aufsandungserklärung enthaltenden Kaufvertrag ab. Um den Preis von S 2,445.918,-- wurde die 297 m2 große Parzelle n2, die mit dem Wohnhaus Zell am See, Gretelhofstraße 20, (in einer einheitlich verbauten Reihenhaussiedlung) bebaut war, erworben. Weiters wurde 1/12 der Parzelle n1 erworben. Nach Punkt IV. des Kaufvertrages fand die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes am 1. September 1988 statt; ab diesem Zeitpunkt seien sämtliche mit dem Besitz des Kaufgegenstandes verbundenen Lasten und Gefahren, aber auch Besitzvorteile im gleichen Umfang, wie sie vorher dem Verkäufer zustanden, auf den Käufer übergegangen.

Punkt X. dieses Kaufvertrages lautet:

"X. Grunderwerbsteuerbefreiung

Der Käufer hat das Anbot vor dem 1. Juli 1987 unterfertigt und nimmt daher für das gegenständliche Rechtsgeschäft die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 Grunderwerbsteuergesetz 1955 in Anspruch, weil er die Liegenschaft zur Befriedigung seines dauernden Wohnbedürfnisses bzw. des dauernden Wohnbedürfnisses seiner nahen Angehörigen erwirbt und der Verkäufer eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 bzw. 3 des vorgenannten Grunderwerbsteuergesetzes ist. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung dafür, daß eine Grunderwerbsteuerbefreiung auch tatsächlich gewährt wird. Der Verkäufer übernimmt auch keine wie immer geartete Haftung dafür, daß infolge Zweckwidmungsänderungen oder sonstigen Änderungen von Wohnräumen seitens der Finanzbehörde nachträglich keine Steuern und Abgaben (Grunderwerbsteuer) vorgeschrieben werden."

Über Anfrage des Finanzamtes zu den Voraussetzungen der Grunderwerbsteuerbefreiung räumte der Beschwerdeführer im Schreiben vom 16. April 1991 ein, daß das übernommene Eigenheim nicht dem persönlichen Wohnbedürfnis der Familie des Käufers diene. Allerdings sei im Anbot vom 29. Juni 1987 die kaufgegenständliche

Liegenschaft nicht mit jener Präzision bezeichnet worden, welche für das Zustandekommen eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Verpflichtungsgeschäftes, nämlich Bestimmung von Kaufpreis und Kaufgegenstand, erforderlich sei. Es finde sich zum Beispiel kein einziger Hinweis auf die Lage- und Parzellenbezeichnung des erworbenen Grundstückes. Er sei daher der Meinung, daß dieses Anbot kein grunderwerbsteuerbares Verpflichtungsgeschäft darstelle und die Grunderwerbsteuer somit mit 3,5 % aus dem Kaufvertrag vom 10. Dezember 1990 vorzuschreiben sei. "Vorsichtshalber" erstattete der Beschwerdeführer Selbstanzeige gemäß § 29 FinStrG.

Mit Bescheid vom 3. Mai 1991 schrieb das Finanzamt ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 2,445.918,-- für den "Kaufvertrag vom 29. Juni 1987" gemäß § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. b Grunderwerbsteuergesetz 1955 die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 8 % der Bemessungsgrundlage vor.

In seiner dagegen erstatteten Berufung betonte der Beschwerdeführer neuerlich, daß im Anbot der Kaufgegenstand nicht präzisiert und der Preis lediglich geschätzt worden sei.

Dieser Auffassung widersprach das Finanzamt in der Begründung der abweisenden Berufungsvorentscheidung. Durch die Nutzfläche und die Grundfläche seien der Kaufgegenstand eindeutig präzisiert worden; der endgültige Bindungswille ergebe sich schon aus der Tatsache, daß die Eigenmittel am 29. Juni 1987 schon bezahlt waren.

Nach antragsgemäßer Vorlage des Rechtsmittels durch das Finanzamt schaffte die belangte Behörde Teilungs- und Lagepläne aus dem Jahre 1986 bei und hielt dem Beschwerdeführer vor, daß sie den Kaufpreis und den Kaufgegenstand als hinreichend bestimmt ansah. Der Beschwerdeführer erwiderte in seiner Stellungnahme vom 9. Juli 1992, er habe sich am 29. Juni 1987 lediglich um die Zuteilung des Hauses Nr. 1 beworben; diese Bewerbung sei am 29. Juni 1987 angenommen worden. Es habe sich daher nur um eine Reservierung einer Liegenschaft ohne Übereignungsanspruch gehandelt. Die vom Verwaltungsgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung geforderte Konkretisierung des Kaufobjektes liege nicht vor und könne auch nicht durch eine ganzheitliche Betrachtung seitens der Behörde ersetzt werden. Im Vertragspunkt VI. habe sich das SSW planliche Veränderungen und Ausführungsveränderungen vorbehalten und sei in Punkt VIII. hinsichtlich allfälliger Sonderwünsche festgehalten worden, daß die Entscheidung über die Ausführung von Sonderwünschen allein dem SSW obliege. Nach Punkt IX. sei das Haus nach Fertigstellung durch das SSW dem Anbotsteller zur Übernahme anzubieten gewesen. Eine Übernahme des Grundes und Bodens habe somit nicht stattgefunden. Auch der Verwaltungsgerichtshof habe in einem Erkenntnis vom 8. Mai 1980 ausgesprochen, daß eine Reservierungsvereinbarung keinen Anspruch auf Übereignung begründe.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde als unbegründet ab. Im Anbotstext wurde auf Bau- und Lagepläne und die Baubeschreibung Bezug genommen; aus dem Lageplan ergebe sich zweifelsfrei die Fixierung des Kaufobjektes, über welches ebenso wie über den Kaufpreis Willenseinigung bestehe. Damit sei der Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 verwirklicht worden.

In seiner dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht auf Grunderwerbsteuerfreiheit verletzt, allenfalls in seinem Recht, daß die Grunderwerbsteuervorschreibung nicht auf § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 gestützt werde.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten

und die Gegenschrift der belangten Behörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 12 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz 1987 sind auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden. Ausgehend von einem Erwerbsvorgang vor dem 1. Juli 1987, kommen im Beschwerdefall die Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 i.d.F. des Art. I des Abschnittes VIII des Abgabenänderungsgesetzes 1985, BGBl. Nr. 557 (im folgenden: GrEStG), zur Anwendung.

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, und zwar gemäß Z. 1 ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Der hier zu beurteilende Kauf ist nach österreichischem Recht ein grundsätzlich an keine Formvorschriften

gebundener Konsensualvertrag, der - entsprechenden Abschlußwillen vorausgesetzt - durch die Willensübereinstimmung der Parteien über Kaufobjekt und Preis zustandekommt (§ 1053 ABGB). Seit dem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 9. Dezember 1971, Zl. 112/71, hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung daran festgehalten, es genüge für die Begründung des Anspruches auf Übereignung, daß zwischen den Vertragsparteien Willensübereinstimmung darüber erzielt wurde, einen bestimmten oder doch durch behördliche Entscheidung bestimmbaren Anteil an einer Liegenschaft, die wenigstens durch die Adresse bezeichnet wird, um einen betragsmäßig festgesetzten Kaufpreis zu erwerben (siehe beispielsweise hg. Erkenntnis vom 20. Februar 1992, Zl. 90/16/0188). Ob diese Vereinbarung bereits zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes ausreicht, ist ohne Belang; entscheidend ist allein, ob der Käufer diesen Anspruch im Rechtsweg durchsetzen kann (hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 1994, Zl. 92/16/0176, mwN).

Der Beschwerdeführer leugnet die ausreichende Konkretisierung des Kaufgegenstandes, weil mit der Umschreibung "Haus 1" dem Mindesterfordernis einer Adresse und mit der Beschreibung der Nutz- und Grundfläche durch "ca." - Angaben ein bestimmter oder bestimmbarer Anteil nicht gegeben sei. Dabei geht der Beschwerdeführer aber mit keinem Wort auf den von der belangten Behörde herangezogenen Lageplan 1:200 (auf die Pläne aus 1986 nahm die belangte Behörde in ihrem Vorhalt vom 24. Juli 1992 ausdrücklich Bezug) ein, der das Haus Nr. 1 mit dem Namen des Beschwerdeführers eindeutig auf der Parzelle n2 ausweist. Im Zusammenhang mit der Mappendarstellung 1:1000 ist unzweifelhaft (siehe etwa die Vermessungspunkte 16.357 und 3.905) erkennbar, wo das Haus des Beschwerdeführers zur Ausführung gelangen sollte. Schon im Hinblick auf den Informationsvorsprung, den der Beschwerdeführer auf Grund seiner früheren Eigentümerstellung an allen in der Folge geschaffenen Parzellen hatte, kann von einer Unbestimmtheit der Lage keine Rede sein.

Auch in dem vom Beschwerdeführer herangezogenen Erkenntnis vom 11. April 1991, Zl. 90/16/0036, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, daß der Anforderung an die Bestimmbarkeit des Kaufobjektes entsprochen wird, wenn die Einigung über den Kauf eines nach Ausmaß und Lage bestimmten Grundstücksteiles zustandekommt, wenn auch dessen genauere Form erst später durch Vermessung festgestellt werden soll. Genau diesem Erfordernis wurde durch den am 29. Juni 1987 längst vorhandenen Lageplan 1:200 entsprochen, sodaß, was der Beschwerdeführer nicht bestreitet, durch die Bezugnahme auf "Bau- und Lagepläne" im Anbot das Kaufobjekt in unzweifelhafter Weise bestimmt wurde.

Der Beschwerdeführer zeigt richtig auf, daß ähnlich wie hier im Punkt 6 des Anbotes auch bei dem vom Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 6. Mai 1980, Slg. 5487/F, entschiedenen Fall dem Verkäufer die Möglichkeit vorbehalten war, zweckmäßig erscheinende Änderungen bei der Ausführung vorzunehmen. Allerdings war damals der Hauptgrund dafür, daß ein Übereignungsanspruch nicht angenommen wurde, die Erklärung der Verkäuferin, sie BEABSICHTIGE, die Wohnung zu verkaufen; der Charakter einer bloßen Absichtserklärung wurde durch die Möglichkeit, zweckmäßige Abänderungen vorzunehmen, bloß unterstrichen. Anders als im damals behandelten Fall wird weiters hier dem Verkäufer keine Möglichkeit eingeräumt, durch "Arrondierungen, Abtretungen sowie Maßnahmen nach dem Vermessungsgesetz" die Grundstücksgröße zu beeinflussen.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag auch der Auffassung des Beschwerdeführers, es sei kein Übereignungsanspruch begründet worden, nicht zu folgen. Gegenstand der Grunderwerbsteuer ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht erst das Erfüllungs-, sondern schon das Verpflichtungsgeschäft. Ob ein Anwartschaftsvertrag über den Erwerb eines Liegenschaftsanteiles als Vorvertrag (§ 936 ABGB) oder als Punktation (§ 885 ABGB) zu einem Kaufvertrag anzusehen ist, hängt davon ab, ob der Anwartschaftsvertrag bereits auf die Begründung des Übereignungsanspruches gerichtet ist und der Erwerber den Anspruch auf Eintragung eines Eigentumsrechtes im Grundbuch ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klagewege, also unmittelbar, durchsetzen kann (siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 25. Oktober 1990, Zl. 88/16/0153). Wie dort konnte auch im vorliegenden Fall die belangte Behörde aus dem Vertrag vom 29. Juni 1987 auf Grund der Ausführungen im Betreff, dem Hinweis auf die Bau- und Lagepläne, der Bestimmungen über die Kosten und die Finanzierung sowohl der Grund- und Aufschließungs- wie auch der Baukosten, die Hausübergabe, den Abschluß eines Kaufvertrages in einverleibungsfähiger Form nach Fertigstellung des Hauses und nach Vorliegen aller sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen, unbedenklich den Schluß ziehen, daß der Beschwerdeführer bereits aufgrund der

Vereinbarung vom 29. Juni 1987 einen Anspruch auf Übereignung eines durch den Preis, die Lage und die Größe bestimmbaren bebauten Grundstückes erworben hatte, wodurch der grunderwerbsteuerpflichtige Tatbestand verwirklicht wurde.

Gerade das in Punkt 17 beschriebene Rücktrittsrecht spricht eindeutig gegen die Annahme eines bloßen Vorvertrages. Der Rücktritt wird nicht allein, wie der Beschwerdeführer darzustellen versucht, von der Bezahlung eines Betrages von S 2.000,-- abhängig gemacht, sondern kann der Verkäufer nur zurücktreten, wenn der Käufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

Das Rücktrittsrecht des Käufers hat auf den durch Klage unmittelbar durchsetzbaren Übereignungsanspruch keinen Einfluß; allerdings kann im Hinblick auf die schon erfolgte Bezahlung der Grundkosten von S 735.000,-- im Abschlußzeitpunkt, die nur im Falle der Namhaftmachung eines Nachfolgers, der alle Verpflichtungen erfüllt, von der Veräußerin zurückgezahlt werden müssen, von einer "leichten Lösbarkeit", wie die Beschwerdeführerin behauptet, keine Rede sein.

Schließlich vermag auch die Verwendung der Worte: "... BEWERBE ich mich um das oben angeführte Wohnhaus ..." dem durch die Annahme dieses Anbotes entstandenen Übereignungsanspruch keinen Abbruch zu tun.

Da somit die belangte Behörde völlig zu Recht das am 29. Juni 1987 abgeschlossene Rechtsgeschäft dem Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterstellt hat, sind keine Erwägungen hinsichtlich der Z. 3 dieser Bestimmung anzustellen. Die Lösung der hier zu beurteilenden Rechtsfrage konnte in völliger Übereinstimmung mit der zitierten Vorjudikatur erfolgen, sodaß die Beschwerde durch einen in Anwendung des § 12 Abs. 1 Z. 2 gebildeten Senat gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens, insbesondere die vorliegenden Pläne, ließen erkennen, daß eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ, sodaß von einer Verhandlung gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abgesehen werden konnte.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1993160074.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