

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/11/16 93/16/0017

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.11.1995

## Index

32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit a;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des Dr. O in S, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 30. November 1992, GZ 166-GA 5-GA 5-Sa/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

Mit Kaufvertrag vom 28. Oktober/21. November 1986 erwarb der Beschwerdeführer von der B. GmbH das Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 1178 Grundbuch Bergheim I, sowie im Zusammenhang damit Anteile an weiteren Liegenschaften. Nach den Ausführungen in der Kaufvertragsurkunde wurden die Liegenschaft bzw. die Liegenschaftsanteile zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte erworben.

Aus den dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten ist ersichtlich, daß die erworbene Liegenschaft zu einer geplanten Reihenhauanlage mit 23 Einfamilienhäusern gehörte.

Am 30. Oktober/21. November 1986 schloß der Beschwerdeführer mit der W. GmbH einen "Generalunternehmervertrag" ab. Dieser Vertrag lautet auszugsweise:

"PRÄAMBEL

Grundlage dieses Vertrages sind die für das Bauvorhaben Bergheim II vorliegenden rechtskräftigen Baubewilligungen der Gemeinde Bergheim vom 5. Juli 1985 Zahl 985/-85/Fu samt Planunterlagen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage), die einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildet.

1.

Der Auftraggeber überträgt dem Generalunternehmer nach Prüfung aller zugrundeliegender Unterlagen die technische wirtschaftliche und organisatorische Vorbereitung sowie die Durchführung der schlüsselfertigen Herstellung des Einfamilienhauses Nr. 23 samt allen Gemeinschaftsanlagen, wobei die Kosten der Gemeinschaftsanlagen im Fixpreis gemäß Punkt 3. enthalten sind, zu den Bedingungen dieses Vertrages.

Insoweit zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben die Vertretung des Auftraggebers erforderlich ist, erteilt dieser dem Generalunternehmer die Vollmacht, ihn gegenüber Dritten, auch gegenüber Ämtern und Behörden, zu vertreten. Der Generalunternehmer verpflichtet sich, von dieser Vollmacht nur im Rahmen seines durch diesen Vertrag abgegrenzten Auftrages Gebrauch zu machen.

2.

Im Rahmen des Generalunternehmerauftrages hat der Generalunternehmer folgende Leistungen zu erbringen:

a)

Die Einbringung sämtlicher Bau- und Baunebenleistungen samt Ausstattung gemäß der Ausstattungsbeschreibung, wobei die vom Generalunternehmer beauftragten Firmen über die gewerberechtliche Befugnis zur Erbringung der an sie vergebenen Leistungen und über ausreichende fachliche Kenntnisse zu verfügen haben. Des weiteren sind nur solche Firmen zur Durchführung von Leistungen heranzuziehen, die über eine ausreichende eigene Bonität und Seriosität verfügen.

b)

Die Festlegung des Bauzeitplanes und Fertigstellung des Hauses bis längstens 31. Mai 1988, wobei Punkt 3. (vorzeitige Fertigstellung) gegebenenfalls zu berücksichtigen ist.

c)

Die Erstellung einer Schlußabrechnung binnen 3 Monaten nach Übergabe des Hauses.

d)

Die Unterstützung bei der Erwirkung der behördlichen Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus bzw. das Gesamtbauvorhaben.

3.

Der Auftraggeber entrichtet für die vereinbarten

Generalunternehmerleistungen

einen Fixpreis in Höhe von S 2.016.600,--

zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer S 403.320,--

somit S 2.419.920,--

Dieser Fixpreis ist in Teilbeträgen wie folgt zur Zahlung fällig: ...

Im Falle der nicht termingemäßen Bezahlung einzelner Teilbeträge hat der Auftraggeber dem Generalunternehmer 10 % Verzugszinsen p.a. zu bezahlen.

4.

Das Angebot des Generalunternehmers für die Erbringung seiner gesamten Leistungen stellt einen Fixpreis dar. Nach endgültiger Fertigstellung erfolgt eine Abrechnung des Generalunternehmers hinsichtlich allfälliger Mehr- bzw. Minderleistungen. Grundlage für die Fixpreisvereinbarung sind die genehmigten Baupläne. Fälle höherer Gewalt oder andere unabwendbare, vom Generalunternehmer unverschuldete Umstände wie z.B. Natureinwirkungen, Arbeitskämpfe etc. hat der Generalunternehmer nicht zu vertreten; die aufgrund dieser Umstände nachweislich eingetretenen Mehrkosten sind nicht vom Fixpreis erfaßt.

5.

Der Generalunternehmer ist ermächtigt, technisch oder wirtschaftlich begründete Ausführungsänderungen vorzunehmen, soweit diese keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung darstellen.

6.

Der Auftraggeber, der das eingangs erwähnte Bauvorhaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt, ist berechtigt, planliche Änderungen der Bauausführung oder der Ausstattung vorzunehmen.

Die Mehr- oder Minderkosten derartiger Änderungen werden aufgrund der gesonderten Auftragsvergabe durch den Auftraggeber mit den jeweiligen Professionisten direkt verrechnet, hiedurch entstehende Mehrkosten sind daher naturgemäß nicht durch den Fixpreis gedeckt. Die Beauftragung zur Herstellung allfälliger Sonderausstattung ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des Generalunternehmers möglich.

Sollten keine Änderungswünsche vorliegen, wird der Generalunternehmer das Einfamilienhaus gemäß den genehmigten Bauplänen und in der vorgesehenen Ausführung und Ausstattung errichten.

7.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, neben den Kosten für die schlüsselfertige Errichtung des Einfamilienhauses, 1/23 der Bau- und Baunebenkosten sämtlicher Außenanlagen, Anschließungskosten, Anliegerleistungen, etc. zu bezahlen. Diese Kosten sind jedoch im Fixpreis bereits enthalten.

Der Auftraggeber haftet nur für den von ihm übernommenen Anteil an den Gesamterrichtungskosten, eine gesamtschuldnerische Haftung des Auftraggebers ist ausgeschlossen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, im Rahmen des Fixpreises alle für die Bauführung und Errichtung erforderlichen Zahlungen spätestens bei Fälligkeit zu leisten und rechtzeitig für die Bereitstellung der dafür notwendigen Mittel zu sorgen. Mehrkosten aufgrund von Änderungen gegenüber der vorgeschlagenen Ausführung, die über den Fixpreis hinausgehen, sind jeweils nach gesonderter Rechnungslegung durch den jeweiligen Professionisten zur Zahlung fällig.

8.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Generalunternehmer bei der Erfüllung seiner, aufgrund dieses Vertrages obliegenden Aufgaben erforderlichenfalls zu unterstützen, seinerseits alles zu tun, was zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlich ist und alles zu unterlassen, was das Bauvorhaben verhindern, gefährden oder die geordnete Abwicklung verzögern könnte.

9.

Der Generalunternehmer garantiert dem Auftraggeber, daß das gesamte Bauvorhaben bis spätestens 31. Mai 1988 fertiggestellt ist. Eine Haftung für die Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung zu diesem Termin trifft den Generalunternehmer nicht. Er hat jedoch die Pflicht, alle unterstützenden Handlungen und Schritte unverzüglich zu unternehmen, um raschest die behördliche Benützungsbewilligung zu erlangen.

10.

Nach schlüsselfertiger Herstellung des Einfamilienhauses durch den Generalunternehmer wird dieser dem Auftraggeber das Gebäude im vereinbarten Leistungsumfang übergeben.

Die Übergabe des Einfamilienhauses bzw. der gesamten Wohnanlage erfolgt spätestens am 31. Mai 1988.

Voraussetzung für die tatsächliche Übergabe ist, daß der Auftraggeber allen Verpflichtungen gegenüber dem Generalunternehmer nachgekommen ist. Für den Fall, daß der Auftraggeber das Vertragsobjekt mit Ausführungsmängeln behaftet übernehmen sollte, verpflichtet sich der Generalunternehmer, im Rahmen seiner Gewährleistung für die Beseitigung dieser Mängel Sorge zu tragen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, im Falle einer früheren schlüsselfertigen Herstellung seines Einfamilienhauses dieses vorzeitig zu übernehmen, sofern das Werk vom Generalunternehmer ordnungsgemäß vorzeitig zur Übernahme angeboten wird.

...

12.

Der Generalunternehmervertrag endet mit der vollständigen planmäßigen Herstellung des Bauwerkes und Übergabe an den Auftraggeber.

Vor Ablauf der festen Vertragszeit kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund durch eingeschriebenen Brief unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten aufgekündigt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn eine der Vertragsparteien gegen wesentliche Vertragsverpflichtungen vorsätzlich oder grob fahrlässig verstößt und dieses vertragswidrige Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung nicht einstellt.

Im Falle der Kündigung ist der Generalunternehmer verpflichtet, alle bis zur Vertragsbeendigung ihm zugegangenen Unterlagen dem Auftraggeber zu übergeben. Bei vorzeitiger Auflösung seitens des Auftraggebers ist der Generalunternehmer an den Fixpreis nicht gebunden.

Der Auftraggeber verpflichtet sich schon jetzt, im Falle einer in seinem Bereich liegenden vorzeitigen Auflösung des Vertrages diejenige Liegenschaft bzw. diejenigen Liegenschaftsanteile, auf welche sich dieser Vertrag bezieht, an den Generalunternehmer weiterzuveräußern. Er erteilt für diesen Fall schon jetzt Herrn Rechtsanwalt Dr. G. die unwiderrufliche Vollmacht, diese Weiterveräußerung auf Kosten des Auftraggebers entsprechend rechtlich abzuwickeln und somit alle damit im Zusammenhang stehenden notwendigen und nützlichen Arbeiten sowie Rechtshandlungen durchzuführen.

..."

Nach Vornahme von abgabenbehördlichen Erhebungen insbesondere bei der B. GmbH, der W. GmbH und den bauausführenden Unternehmungen erließ das Finanzamt am 29. September 1989 einen Grunderwerbsteuerbescheid über den bezeichneten Kaufvertrag vom 28. Oktober 1986. Begründet wurde die Vorschreibung damit, daß der Beschwerdeführer nicht Schaffender der Wohnstätte gewesen und damit der begünstigte Zweck nicht erfüllt worden sei. Als Bemessungsgrundlage seien die Grundkosten und die Baukosten laut Generalunternehmervertrag herangezogen worden.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde ausgeführt, es sei auf der gegenständlichen Liegenschaft innerhalb der achtjährigen Frist ein Reihenhaus errichtet worden. Im Kaufvertrag sei keine Verpflichtung enthalten gewesen, die Liegenschaft zu bebauen oder einen Generalunternehmervertrag abzuschließen. Gemäß Punkt 6 des Generalunternehmervertrages erfolge die Durchführung des Bauvorhabens im eigenen Namen und auf eigene Rechnung des Auftraggebers; dieser sei berechtigt, planliche Änderungen der Bauausführung oder der Ausstattung vorzunehmen. Beim Verkäufer der Liegenschaft und beim beauftragten Generalunternehmer handle es sich um zwei verschiedene juristische Personen. Kaufvertrag und Werkvertrag über die Errichtung des Gebäudes könnten nur bei Identität zwischen Verkäufer der Liegenschaft und Werknehmer als Einheit angesehen werden. Im gegenständlichen Falle sei den einzelnen Bauherren die Einzelvergabe von Bauaufträgen zu aufwendig erschienen, insbesondere im Hinblick auf die persönliche Kontrolle der Arbeitsausführungen. Auf Grund von Zeitknappheit und mangelnden persönlichen bautechnischen Kenntnissen sei die Abwicklung über einen Generalunternehmer zielführend erschienen, zumal die Zwischenschaltung eines Generalunternehmers für den Errichter die Situation bei der Durchsetzung von Mängeln verbessere. Außerdem seien Vorkehrungen für den Fall zu treffen gewesen, daß einer der Bauherren seine Leistungsbereitschaft oder sein Leistungsvermögen verliere. Für diesen Fall sei vorgesehen gewesen, daß durch eine Art Eintrittsrecht des Generalunternehmers die Weiterführung des Bauvorhabens ermöglicht wurde. Bei einer Doppelwohnanlage oder einer aus einem Dreierverbund bestehenden Anlage könne es beim Ausfall eines Errichters zu Schwierigkeiten kommen. Im Generalunternehmervertrag sei nur auf eine Grundsatzplanung Bezug genommen worden. Der einzelne Bauherr sei ausdrücklich berechtigt gewesen, planliche Änderungen der Bauausführung oder Ausstattung vorzunehmen.

Nach einem entsprechenden Vorhalt wurde in einer Eingabe vom 23. April 1991 unter anderem ausgeführt, es sei richtig, daß die B. GmbH als Liegenschaftsverkäuferin einen Bebauungsplan erstellt hatte, der sich auf den Bescheid der Gemeinde Bergheim vom 5. Juli 1985 gestützt hatte. Das gesamte Ausmaß der Liegenschaften von 6.348 m<sup>2</sup> sei zum Bauplatz zum Zwecke der Errichtung von 23 Reihenhäusern erklärt worden. Der Bebauungsvorschlag der B. GmbH sei erforderlich gewesen, um einen Verkauf der Grundstückskleinflächen mit Einzelausmaßen um 200 m<sup>2</sup> überhaupt zu ermöglichen.

Die Berufung wurde mit Berufungsvorentscheidung hinsichtlich Grunderwerbsteuer abgewiesen. Darin wurde unter anderem darauf verwiesen, daß die Nutzfläche des errichteten Wohnhauses - unter Einbeziehung eines Vorräumens einer "geplanten Sauna (Anschluß laut Plan bereits vorgesehen)" und eines Zwischenpodestes jeweils im Kellergeschoß - 146 m<sup>2</sup> betragen habe.

Im daraufhin eingebrachten Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde unter anderem ausgeführt, es habe der einzelne Bauwerber davon ausgehen können, daß ein rechtskräftiger Bebauungsplan und eine rechtskräftige Baugenehmigung für den sog. verdichteten Flachbau vorgelegen war. Dies habe wohl bedeutet, daß gewisse grundsätzliche Kriterien wie Bauhöhen, Traufenhöhen, Abstände zu den öffentlichen Flächen vorgegeben gewesen seien. Dennoch sei es innerhalb dieser Rahmenbedingungen möglich gewesen, bauliche Abänderungen durchzuführen. Der Beschwerdeführer verwies dazu auf Austauschplanungen von anderen Reihenhäusern der gegenständlichen Anlage. Zur Nutzfläche des Wohnhauses wurde ausgeführt, ein Saunaanschluß sei nicht geplant gewesen. Nur in einem späteren Werkplan habe sich ein Vermerk gefunden "eventuell Saunaanschluß vorsehen".

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde vertrat dabei zunächst die Auffassung, bei dem gegenständlichen Wohnhaus handle es sich nicht um eine Arbeiterwohnstätte. Der "vom Beschwerdeführer abgeänderte und in dieser Form der Gemeinde vorgelegte Bauplan" weise - neben den Räumlichkeiten im Erdgeschoß (zusammen 58,50 m<sup>2</sup>) und im Obergeschoß (zusammen 60,26 m<sup>2</sup>) - im Kellergeschoß eine "Dusche (mit Zugang durch Waschraum)" im Ausmaß von 15,58 m<sup>2</sup> und einen Vorraum im Ausmaß von 3,52 m<sup>2</sup> auf (insgesamt also 136,13 m<sup>2</sup>). "Zur Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage" vertrat die belangte Behörde die Auffassung, daß der Beschwerdeführer nicht als Bauherr des Wohnhauses anzusehen ist. Die belangte Behörde verwies hiezu insbesondere auf den Umstand, daß das Bauvorhaben über Antrag der Verkäuferin bereits am 5. Juli 1985 baubehördlich genehmigt worden sei. Am 4. September 1986 sei vom planenden Architekten das Bauunternehmen E. als Bauführer namhaft gemacht worden. Außerdem sei ein Fixpreis vereinbart worden.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht verletzt, für den gegenständlichen Kaufvertrag "eine Grunderwerbsteuer nicht vorgeschrieben zu erhalten."

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift sowie die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß der im Beschwerdefall noch anzuwendenden Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 - vgl. hiezu § 12 bzw. nunmehr § 18 Abs. 2 GrEStG 1987 - war der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten ausgenommen. Die Steuerfreiheit eines Erwerbsvorganges nach dieser Gesetzesstelle trat dabei nur ein, wenn der Erwerber die Arbeiterwohnstätte selbst geschaffen hat (vgl. z.B. die Erkenntnisse vom 24. Mai 1971, 1251/69, Slg. Nr. 4234/F, verstärkter Senat und vom 14. September 1972, 1741/71, Slg. Nr. 4425/F).

Für die Beurteilung, ob der Erwerber einer Liegenschaft als Schaffender (Bauherr) des darauf zu errichtenden Gebäudes anzusehen ist, 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 auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen (vgl. zuletzt das Erkenntnis vom 19. Oktober 1995, 95/16/0250 m.w.H.). 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 (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 26. Jänner 1995, 93/16/0089 m.w.H.).

Der Beschwerdeführer hat - ebenso wie die übrigen Eigentümer der in der Siedlung Bergheim II in verdichteter Flachbauweise errichteten, gekoppelten Reihenhäuser - mit der W. GmbH, nach den Prüfungsfeststellungen einem Vollorgan der Verkäuferin, der B. GmbH, gleichzeitig mit dem Kaufvertrag über die Liegenschaft einen "Generalunternehmervertrag" abgeschlossen, dessen Gegenstand die schlüsselfertige Herstellung eines bestimmten Reihenhauses gegen einen Fixpreis gewesen ist. Grundlage dieser Fixpreisvereinbarung waren die bereits vorher von der zuständigen Baubehörde genehmigten Baupläne. Nach Punkt 12. des Generalunternehmervertrages verpflichtete sich der Erwerber der Liegenschaft, im Falle einer in seinem Bereich gelegenen vorzeitigen Auflösung des Vertrages die vertragsgegenständlichen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile an den Generalunternehmer weiterzuveräußern. Er erteilte für diesen Fall schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Rechtsanwalt Dr. G. die unwiderrufliche

Vollmacht, diese Weiterveräußerung auf Kosten des Auftraggebers entsprechend rechtlich abzuwickeln und somit alle in diesem Zusammenhang stehenden notwendigen und nützlichen Arbeiten sowie Rechtshandlungen durchzuführen. Diese Bestimmungen sind ausschließlich aus der Einheit zwischen dem Kaufvertrag und den mit dem Generalunternehmer abgeschlossenen Vertrag verständlich, welche garantieren sollten, daß letztlich ein nach einem vorgegebenen Gesamtkonzept hinsichtlich des gesamten Siedlungsprojektes verbautes Grundstück erworben werden sollte. Würde sich doch der Vertragspartner eines Bauunternehmers bei einem Auftrag, der in keinem Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb steht, nicht auf eine - durch eine unwiderrufliche Vollmacht abgesicherte - Vertragsbedingung einlassen, bei der eine vorzeitige Auflösung des Werkvertrages die Veräußerung von Grund und Boden gerade an den Bauunternehmer und damit sogar den Verlust von Grund und Boden zur Folge hätte. Nach dem Inhalt dieses Generalunternehmervertrages war somit die Errichtung des Gebäudes sehr wohl verbindlich vereinbart. Entgegen den Beschwerdeausführungen war der Beschwerdeführer somit keineswegs in seiner Disposition, das erworbene Grundstück allenfalls auch unbebaut zu belassen, frei.

Der Beschwerdeführer war mit dem Abschluß der beiden Verträge in ein Vertragsgeflecht eingebunden, durch welches sichergestellt war, daß nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben konnten, die sich an ein im wesentlichen vorgegebenes Baukonzept hielten, welches durch vom Verkäufer bestimmte Unternehmer zu verwirklichen war. Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechtes sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Es lag somit in Wahrheit ein rechtlich einheitliches Geschäft vor, bei dem die an sich getrennten Vereinbarungen in ihrem Bestand derart voneinander abhängig waren, daß sie miteinander "stehen und fallen" sollten (vgl. neuerlich das Erkenntnis vom 26. Jänner 1995, 93/16/0089 m.w.H.).

Der Beschwerdeführer meint demgegenüber in der Beschwerde, Voraussetzung für die Annahme einer Bauherrneigenschaft sei zunächst die Möglichkeit, auf die bauliche Gestaltung Einfluß zu nehmen. Die dazu aufgestellte Behauptung, der Beschwerdeführer habe tatsächlich Änderungen der Planung dadurch vorgenommen, daß der Keller vergrößert und ein Wintergarten hinzugefügt wurde, stellt ein im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtliches neues Vorbringen dar: Im Verwaltungsverfahren (Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz) wurde lediglich unter Anführung der jeweiligen Geschäftszahlen des Finanzamtes auf Planänderungen anderer Erwerber von Liegenschaften der gegenständlichen Reihenhausanlage hingewiesen. (Überdies ist in den von der belangten Behörde vorgelegten Plänen der beschriebene Wintergarten jeweils im Erdgeschoß und im Obergeschoß bereits eingezeichnet.) Schließlich könnte in der Vornahme der beschriebenen Änderungen eine wesentliche oder tiefgreifende Einflußnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion des in gekoppelter Bauweise errichteten Wohnhauses auch gar nicht erblickt werden (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 26. März 1992, 90/16/0211, 0212).

Auch die Meinung des Beschwerdeführers, er habe das Baurisiko getragen, trifft nicht zu: Gerade aus der Bevollmächtigung im Punkt 1 und den Bestimmungen des Punktes 2. des Generalunternehmervertrages ist ersichtlich, daß gegenüber den bauausführenden Unternehmungen nur der Generalunternehmer als Organisator des Bauvorhabens berechtigt und verpflichtet gewesen ist. Nach dem vom Prüfer zu den Akten genommenen Schriftverkehr und diversen Rechnungen ist allein die W. GmbH gegenüber den bauausführenden Unternehmen als Bauherr aufgetreten.

Dabei stellt auch der Umstand, daß nicht der Beschwerdeführer, sondern vielmehr - lange vor dem Erwerbsvorgang - die Verkäuferin, nämlich die B. GmbH, gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist, ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme einer Bauherrneigenschaft des Beschwerdeführers dar.

Schließlich wird entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers das preisliche Risiko der Bauherstellung nicht vom Erwerber eines Gebäudes zu einem "Fixpreis" getragen. Das Risiko, daß der Eigentümer infolge einer Insolvenz während der Bauführung den Bau durch Aufbringung eigener Mittel fortsetzen muß, ist kein typisches Baurisiko, welches über die Frage, wer als Bauherr anzusehen ist, Aufschluß geben könnte (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 27. Jänner 1978, 2078/76).

Da somit das in Rede stehende Wohnhaus nicht vom Beschwerdeführer als Erwerber der Liegenschaft geschaffen worden ist, liegen die Voraussetzungen der Grunderwerbsteuerbefreiung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 nicht vor. Zur Vermeidung von Mißverständnissen ist darauf zu verweisen, daß im Beschwerdefall auch die

Voraussetzungen der lit. b dieser Gesetzesstelle - Ersterwerb einer geschaffenen oder zu schaffenden Arbeiterwohnstätte durch eine Person, die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt - nicht gegeben sind, weil das Wohnhaus nach den Prüfungsfeststellungen nicht vom Beschwerdeführer als Eigenheim genutzt wird.

Bei dieser Sach- und Rechtslage erübrigte es sich, auf die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid aufgeworfene Frage, ob es sich bei dem Wohnhaus im Hinblick auf seine - nach Meinung der Behörde 130 m<sup>2</sup> übersteigende - Nutzfläche um eine Arbeiterwohnstätte handelt, einzugehen. Auch eine Auseinandersetzung der in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer erhobenen Verfahrensrüge konnte damit unterbleiben.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen, wobei die Entscheidung im Hinblick darauf, daß die vorliegenden Rechtsfragen durch die bisherige Rechtsprechung klargestellt sind, in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden konnten.

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

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1993160017.X00

#### **Im RIS seit**

20.11.2000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)