jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/10/19 95/16/0250

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.10.1995

**Index**

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

**Norm**

ABGB §1053;
ABGB §914;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des P in I, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 21. Juli 1995, Zl. 60.521-6/95, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

**Begründung**

Aus der Beschwerde, dem ihr angeschlossenen "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag" vom 4. Jänner 1995 und dem angefochtenen Bescheid ergibt sich folgender Sachverhalt:

Mit dem genannten Kaufvertrag erwarb der Beschwerdeführer von der I. GmbH 121/1111 Anteile der Liegenschaft EZ 2835 Grundbuch I. In der Vertragsurkunde ist auszugsweise ausgeführt:

"III.

Der zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festgesetzte

Kaufpreis beträgt pauschal S 2.575.000,--

(Schilling zwei Millionen fünfhundert-

siebzigfünftausend)

Von diesem Gesamtkaufpreis entfällt:

a.) auf den Grundanteil der Teilbetrag von S 395.000,--

(Schilling dreihundertneunzigfünftausend);

b.) auf die Baukosten der Teilbetrag von S 2.048.000,--

(Schilling zwei Millionen vierzigachttausend);

c.) auf den Tiefgaragenabstellplatz der

Restbetrag von S 132.000,--

(Schilling einhundertdreißigzweitausend)

Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis, welcher sowohl den Grundanteil, als auch den Baukostenanteil für die vertragsgegenständliche Eigentumswohnung beinhaltet.

...

XI.

Die Firma "I GmbH" verpflichtet sich hiemit, die kaufsgegenständliche Eigentumswohnung nach dem rechtskräftigen Baubescheid der Stadtgemeinde I vom 5.12.1994, Zl. 62/1994, samt den dazugehörigen Bauplänen M = 1 : 100 und der Baubeschreibung bis spätestens 1.11.1995 (ersten November neunzehnhundertneunzigfünf) schlüsselfertig herzustellen.

..."

Das Finanzamt schrieb hierauf Grunderwerbsteuer von dem in Punkt III. der Vertragsurkunde bezeichneten Kaufpreis von S 2,575.000,-- - zuzüglich der nicht den Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bildenden Übernahme von Vertragserrichtungskosten - vor.

In der Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid wurde ausgeführt, die erst in Zukunft entstehenden Baukosten seien nicht Teil des Grunderwerbes gewesen.

Im angefochtenen Bescheid, mit dem die Berufung als unbegründet abgewiesen wurde, wurde mit eingehender Begründung die Auffassung vertreten, der Beschwerdeführer sei nicht Bauherr der in Rede stehenden Wohnanlage gewesen.

Wie der Beschwerde im Zusammenhalt mit den vorgebrachten Gründen zu entnehmen ist, lastet der Beschwerdeführer der belangten Behörde eine inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides an.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Der Beschwerdeführer ist der Meinung, er habe mit dem von ihm abgeschlossenen Kaufvertrag lediglich einen Anteil am Grund und Boden der Liegenschaft erworben und gleichzeitig mit dem Verkäufer einen Werkvertrag über die Errichtung einer Eigentumswohnung abgeschlossen. Damit verkennt aber der Beschwerdeführer den eindeutigen Inhalt des von ihm abgeschlossenen Rechtsgeschäftes, dessen Zustandekommen von ihm selbst nicht bezweifelt wird. Insbesondere übersieht der Beschwerdeführer offenkundig, daß Gegenstand eines Kaufvertrages auch eine künftige Sache oder eine Sache sein kann, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen (vgl. z.B. Koziol/Welser, Bürgerliches Recht10 I 325, und die Erkenntnisse vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, und vom 30. April 1994,92/16/0144). Der Umstand, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages auf dem Grundstück noch kein Wohnhaus gestanden ist, steht also der Annahme, daß die Vorstellungen der Vertragspartner auf den Verkauf bzw. Kauf eines Anteiles eines Grundstückes mit Gebäude gerichtet waren, nicht entgegen. Bei der Errichtung von Eigentumswohnungen ist somit - wie dies auch im Beschwerdefall nach dem eindeutigen Urkundeninhalt der Fall ist - ein einheitlicher, auf den Erwerb des Grundstückes und des Gebäudes gerichteter Kaufvertrag dann anzunehmen, wenn die verkaufte Liegenschaft bzw. die Miteigentumsanteile an derselben, verbunden mit Wohnungseigentum, erst nach Fertigstellung des Gebäudes übergeben werden sollen (vgl. z.B. die Erkenntnisse vom 9. April 1976, 2341/74 und 2342/74).

Der vom Beschwerdeführer geschlossene Kaufvertrag stellt sich also nach seinem klaren Inhalt als ein einheitliches Vertragswerk über den Erwerb eines Grundanteils verbunden mit Wohnungseigentum an einem vom Verkäufer erst zu

schaffenden Bauwerk dar. Für die Beurteilung der Abrede über die Schaffung der baulichen Anlage als gesonderten Werkvertrag besteht damit entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kein Raum. Damit unterlag aber der gesamte vom Beschwerdeführer für den Grundanteil und den "Baukostenanteil" aufgewendete Betrag (Kaufpreis im Sinne des Punktes III der Vertragsurkunde) als Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 der Grunderwerbsteuer.

Da somit schon der Inhalt der Beschwerde erkennen ließ, daß die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war sie gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen. Dabei konnte die Entscheidung im Hinblick auf die besonders einfache Rechtsfrage in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1995160250.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