jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/6/28 94/16/0159

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.06.1995

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/04 Steuern vom Umsatz;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §1002;
ABGB §825;
ABGB §914;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §1;
GrEStG 1955 §11;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
UStG 1972 §21 Abs6;
UStG 1972 §21 Abs7;
UStG 1972 §21 Abs8;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):94/16/0160

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl sowie die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde 1) des Dr. XP und 2) der GP, beide in Wien, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu 1) vom 31. Mai 1994, Zl. GA 9-199/26/94, und zu 2) vom 6. Juni 1994, Zl. GA 9-199/27/94, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbeschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und die Zweitbeschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem unter Zl. 94/16/0159 angefochtenen, im dritten Rechtsgang erlassenen Bescheid vom 31. Mai 1994 - im ersten Rechtsgang wurde die damals angefochtene Berufungsentscheidung vom 7. Februar 1992 mit Erkenntnis vom 17.

Dezember 1992, Zlen. 92/16/0056, 0057, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben und im zweiten Rechtsgang erfolgte mit Beschluß vom 17. Februar 1994, Zl. 93/16/0172, die Gegenstandsloserklärung der Beschwerde und Einstellung des Verfahrens nach Aufhebung der Berufungsentscheidung vom 23. September 1993 in Ausübung des Aufsichtsrechtes gemäß § 299 Abs. 1 lit. c BAO wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften - wies die belangte Behörde die Berufung des Erstbeschwerdeführers gegen den endgültigen Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vom 18. April 1990 als unbegründet ab. Ein im wesentlichen gleichlautender Bescheid vom 6. Juni 1994, angefochten unter der Zl. 94/16/0160, erging im zweiten Rechtsgang an die Zweitbeschwerdeführerin (im ersten Rechtsgang wurde die damals angefochtene Berufungsentscheidung vom 7. Februar 1992 mit dem bereits genannten Erkenntnis vom 17. Dezember 1992 aufgehoben und danach hat die belangte Behörde das Verfahren mit Bescheid ausgesetzt). Nach der inhaltsgleichen Begründung beider Bescheide sei beim Erwerb eines Miteigentumsanteiles an einer Liegenschaft, auf der ein Wohnhaus im Wohnungseigentum errichtet werden soll, die Frage zu klären, ob ein solcher Käufer einer Eigentümergemeinschaft angehöre, die nach Fassung eines darauf abzielenden Beschlusses den Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses erteilt habe. Im vorliegenden Fall sei für die Liegenschaft im Jahre 1985 von den Verkäufern eine Baubewilligung erwirkt und in deren Auftrag ein Vertragskonzept für den Verkauf dieser Liegenschaft in Form von Wohnungseigentum erstellt worden. Es zeige sich jedoch, daß fünf Kaufinteressenten noch vor Unterfertigung des Kaufvertrages erklärt hätten, dieses vorbereitete Vertragskonzept nicht akzeptieren zu wollen. Im Hinblick darauf, daß die Verkäufer erklärt hätten, auch in einem solchen Fall das Grundstück veräußern zu wollen, sei es unter Mitwirkung des Architekten zu einer Änderung der Planung für die Bebauung und am 20. März 1986 zur Unterfertigung des Architektenvertrages gekommen. Nachdem der Architekt von drei Bauunternehmen Kostenvoranschläge für das Bauvorhaben eingeholt habe, seien die fünf Bauinteressenten übereingekommen, eine im Bescheid näher genannte Baufirma mit der Bauführung zu beauftragen. Bei dieser Sachlage sei davon auszugehen, daß die fünf Kaufinteressenten, die am 25. April 1986 den jeweiligen Grundanteil erworben hätten, sich zuvor zu einem gemeinsamen Baubeschluß zusammengefunden hätten. Sie hätten beschlossen, noch bevor ein Käufer für die Wohnung Nr. 6 gefunden sei, den Auftrag zur Bauführung zu erteilen. Es sei daher davon auszugehen, daß diese fünf Miteigentümer für die Verbauung des Grundstückes mit dem lt. Planung vorgesehenen sechs Wohnungen den gemeinsamen Baubeschluß gefaßt und den Bauauftrag erteilt hätten. Wie sich aus dem Vorbringen und Aussagen der Miteigentümer ergebe, seien sich diese bewußt gewesen, daß sie das finanzielle und das Baurisiko auch hinsichtlich der noch nicht verkauften Wohnung übernommen hätten, möge dies de facto im Hinblick auf die Ansicht, die Wohnung baldmöglichst verkaufen zu können, auch nicht allzu groß gewesen sein. Hieraus folge aber, daß die beschwerdeführenden Parteien, die nach dem Vorbringen sich frühestens am 12. September 1986 zum Kauf entschlossen hätten, an diesem Baubeschluß nicht teilgenommen hätten. Für sie habe im Zeitpunkt ihres Erwerbes sohin rechtlich und praktisch keine Möglichkeit mehr bestanden, auf das gesamte Bauvorhaben Einfluß zu nehmen (lt. Bautagebuch am 8. September 1986 sei mit der Krandemontage und mit dem Aufstellen der Gipswände begonnen worden, sohin der Rohbau bereits fertiggestellt gewesen), es hätten die hinzutretenden beschwerdeführenden Parteien überhaupt nicht mit einer solchen Einflußmöglichkeit rechnen können. Von dieser Warte aus gesehen könne den beschwerdeführenden Parteien keine Bauherreneigenschaft zukommen. Wenn sie in ihrer Berufung meinten, die fünf Miteigentümer hätten vertretungsweise auch für sie den gemeinsamen Baubeschluß gefaßt, so könne dem nicht gefolgt werden.

Gegen diese Bescheide richten sich die wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit erhobenen Beschwerden. Die beschwerdeführenden Parteien erachten sich in ihren Rechten auf Behandlung des Grundkaufes durch die elf Miteigentümer als einheitlichen Erwerbsvorgang, Gleichbehandlung mit den übrigen Erwerbern, Zuerkennung der Bauherreneigenschaft, GrESt-Freiheit für diesen Grundstückskauf infolge (Mit-)Errichtung einer Arbeiterwohnstätte (§ 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955) sowie eine schlüssige Bescheidbegründung verletzt.

Die belangte Behörde erstattete Gegenschriften, mit denen sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt. Die Zweitbeschwerdeführerin brachte mit Schriftsatz vom 22. November 1994 eine Stellungnahme zur Gegenschrift der belangten Behörde ein.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Verfahren der beschwerdeführenden Parteien wegen des sachlichen und rechtlichen Zusammmenhanges zur gemeinsamen Entscheidung verbunden und erwogen:

Der Verwaltungsgerichtshof ist in ständiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Erkenntnis vom 16. Dezember 1993, Zl. 88/16/0241, sowie vom 5. August 1993, Zl.93/14/0044) der Auffassung, daß der Erwerber eines Grundstückes nur dann als Schaffender und somit als Bauherr anzusehen ist, wenn er

a)

auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,

b)

das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

c)

das finanzielle Risiko tragen muß, d.h., daß er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muß, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den bauausführenden Unternehmen im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Bei einem Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann zur Erreichung der Bauherreneigenschaft der Auftrag zur Errichtung der Wohnungseinheit nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Denn nur die Gesamtheit aller Miteigentümer kann rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen. Bei einer Mehrheit von Miteigentümern kann somit nur eine Willenseinigung zwischen den Miteigentümern zur gemeinsamen Errichtung der gesamten Anlage unter gemeinsamer Tragung des gesamten Risikos, gemeinsame Erteilung der hiezu erforderlichen Aufträge etc. die Bauherreneigenschaft begründen, wenn ein Wohnhaus durch ein einheitliches Bauvorhaben neu geschaffen wird. Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft ist also nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern können den erforderlichen gemeinsamen, auf Errichtung des gesamten Bauwerkes gehenden Beschluß der Eigentümergemeinschaft nicht ersetzen (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuer 1987, Rz. 93 und 94 zu § 5 samt angeführter Rechtsprechung).

Von einer Miteigentümergemeinschaft kann erst dann gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentumsgemeinschaft nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handeln (vgl. Erkenntnis vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059).

Nach Darstellung der belangten Behörde haben die beschwerdeführenden Parteien an einem gemeinsamen Beschluß der Miteigentümergemeinschaft zur Errichtung der Wohnungseinheiten nicht teilgenommen. Dies wurde im Administrativverfahren und in der Beschwerde nicht in Abrede gestellt. Die beschwerdeführenden Parteien vermeinen jedoch im Administrativverfahren "der "Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses" (richtiger: einer Arbeiterwohnstätte) wurde ungeachtet des Hinweises in den einzelnen Kaufverträgen zusätzlich noch von den übrigen Erwerbern als gemeinsame Stellvertreter der zukünftigen Erwerber der Restanteile" (= beschwerdeführende Parteien) "gefaßt und von diesen bei ihrem Eintritt (nachträglich) gebilligt." Weiter heißt es in dieser Vorhaltsbeantwortung vom 16. Juli 1993, eine solche Stellvertretung sei insofern auf der Hand gelegen, als dieser Umstand bereits in den Kaufverträgen ausgesprochen worden sei, andererseits aber mit der Bauführung nicht bis zum Verkauf der Restanteile zugewartet werden sollte. Dabei müsse man sich erläuternd vor Augen halten, daß die bisherigen Erwerber für ihre früheren Wohnungen bereits disponiert und somit aus praktischen Gründen ein erhebliches Interesse an einem zügigen Baufortschritt gehabt hätten.

Dieser Standpunkt der beschwerdeführenden Parteien wird in der Beschwerde zwar relativiert, wenn dort vorgebracht wird, in dieser Situation möge es dahingestellt bleiben, ob die Behörde im Recht sei, wenn sie ein "Handeln für den, den es angeht" ablehne.

Daraus ergibt sich bereits klar, daß die beschwerdeführenden Parteien an dem für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft unabdingbaren Erfordernis eines gemeinsamen Beschlusses nicht teilgenommen haben und es

an der entscheidenden Einflußmöglichkeit für das Bauvorhaben fehlte. Soweit ein vertretungsweises Handeln der übrigen Miteigentümer für die beschwerdeführenden Parteien unter Hinweis auf Welser (Koziol-Welser, Bürgerliches Recht I8, 171 = I10, 179) und Strasser in Rummel (ABGB, I2, § 1002, Rz. 50) behauptet wird, verkennen die beschwerdeführenden Parteien, daß das dort im Rahmen der verwandten Institute zur Stellvertretung behandelte "Geschäft für den, den es angeht" eine völlig andere Fallgruppe betrifft (es wird dabei unter anderem auf sofort erfüllte Barkäufe abgestellt), bei der es für den jeweiligen Vertragspartner nicht entscheidend darauf ankommt, mit wem er kontrahiert. Von einer wirksamen Vertretung der beschwerdeführenden Parteien bei der Beschlußfassung durch die übrigen Miteigentümer kann daher keine Rede sein.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. z.B. Erkenntnis vom 19. Mai 1988, Zlen. 87/16/0085, 0086) sind von mehreren Beteiligten getrennt abgeschlossene Verträge dann als Einheit anzusehen, wenn zwischen ihnen ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht. Nun vertreten die beschwerdeführenden Parteien die Ansicht, daß im Beschwerdefall der Kauf der Miteigentumsanteile durch die elf Miteigentümer ein solcher einheitlicher Erwerbsvorgang sei. Dabei übersehen sie allerdings, daß nach der nicht bestrittenen Tatsachenfeststellung im angefochtenen Bescheid die damaligen Miteigentümer (der Veräußerer der gesamten Liegenschaft war damals auch noch Miteigentümer) sich am 25. April 1986 zu einem gemeinsamen Beschluß zur Erteilung der Bauführung zusammengefunden haben, noch bevor "ein Käufer für die Wohnung Nr. 6 gefunden war". Erst Monate später (die Annahme des Anbots erfolgte laut dem am 13. November 1986 unterzeichneten Kaufvertrag bereits am 12. September 1986 und der Abschluß des Kaufvertrages am 15. September 1986) erwarben die beschwerdeführenden Parteien vom Veräußerer der gesamten Liegenschaft die restlichen Miteigentumsanteile. Dies in einem Zeitpunkt, indem der Bau schon weit fortgeschritten war (die Krandemontage hatte bereits stattgefunden und mit dem Aufstellen der Gipswände war bereits begonnen worden, am 16. September 1986 wurde die Dachschalung und die Dachlattung fertiggestellt - Vorhalt vom 29. März 1994) und somit tatsächlich keine Einflußmöglichkeit auf die bauliche Gestaltung des Hauses mehr bestand. Die Aussage des Architekten vom 24. März 1993, wonach die beschwerdeführenden Parteien die Möglichkeit gehabt hätten, in der ihnen zugeordneten Wohnung Veränderung durchführen zu lassen (z.B. Küche auf die Nordseite verlegt, statt einer Wendeltreppe wurde eine gerade Treppe gemacht, statt zwei Fenster wurde ein Fenster eingebaut und die beschwerdeführenden Parteien hätten auch die Möglichkeit gehabt, die Fassadenfarbe mitzubestimmen) zeigt deutlich, daß eine entscheidungserhebliche Einflußnahme auf die bauliche Gestaltung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses durch die beschwerdeführenden Parteien nicht mehr bestand.

Die belangte Behörde hat den sich zum gemeinsamen Beschluß zusammengefundenen Miteigentümern die Bauherreneigenschaft zugesprochen, waren es doch nach Ansicht der belangten Behörde diese, die den Bauauftrag erteilt und das finanzielle Risiko auch der noch nicht verkauften Wohnung getragen hätten. Die belangte Behörde ist daher im Ergebnis davon ausgegangen, daß die Verträge der an einem gemeinsamen Beschluß beteiligten Miteigentümer in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang gestanden sind. Anders verhält er sich aber mit dem von den beschwerdeführenden Parteien abgeschlossenen Vertrag, wurden diese doch erst nach bereits erfolgtem Baubeschluß und weitem Baufortschritt in das Konzept der übrigen Miteigentümer ohne wesentliche Einflußmöglichkeit eingebunden. Damit kann aber nicht mehr davon ausgegangen werden, daß mit allen Verträgen eine einheitliche Regelung beabsichtigt war und zwischen den Verträgen aller nunmehrigen Miteigentümer ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht. Ging es doch bei den ersten Miteigentümern noch um die künftige Errichtung eines Wohnhauses und bei den beschwerdeführenden Parteien um die Fertigstellung nach errichtetem Rohbau, sodaß von einem einheitlichen Erwerbsvorgang durch die beschwerdeführenden Parteien und die übrigen Miteigentümer nicht gesprochen werden kann. Daraus ergibt sich auch die Nichtgleichbehandlung der beschwerdeführenden Parteien mit den übrigen Miteigentümern.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß die beschwerdeführenden Parteien weder an einem gemeinsamen Beschluß teilgenommen haben noch der Kauf aller Miteigentumsanteile als einheitlicher Erwerbsvorgang anzusehen ist. Demnach durfte die belangte Behörde schon aus diesen Gründen mit Recht den beschwerdeführenden Parteien die Bauherreneigenschaft versagen. Die beschwerdeführenden Parteien sind nicht Schaffende. Die Grunderwerbsteuerfreiheit nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 kann daher nicht in Anspruch genommen werden. Da dem übrigen Beschwerdevorbringen Entscheidungserheblichkeit nicht mehr zukommen kann, erübrigt sich ein Eingehen darauf.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte aus dem Grunde des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG Abstand genommen werden.

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994160159.X00

Im RIS seit

03.04.2001

Zuletzt aktualisiert am

29.06.2010

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at