jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/19 90/16/0093

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.04.1995

Index

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

Norm

ABGB §1053;
ABGB §1151;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl sowie die Hofräte Dr. Karger, Dr. Steiner, Dr. Fellner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des H in M, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 3. April 1990, 103/1-GA5-Sa/89, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 13. November 1979 erwarben die Ehegatten MR und JR (in der Folge nur: Ehegatten) je zur Hälfte ein inländisches Grundstück und begannen auf Grund der ihnen am 23. Oktober 1980 erteilten Baubewilligung mit der Errichtung einer Fremdenpension. Wegen der in der Folge eingetretenen wirtschaftlichen und finanziellen Schwierigkeiten waren die Ehegatten jedoch nicht in der Lage, das Haus fertigzustellen. Am 1. August 1983 suchten die Ehegatten um Abänderung der Pläne für das im Rohbau bereits fertiggestellte Haus an, um so durch geringfügige Änderungen (Versetzen von Trennmauern und Türen, Einbau von Kochnischen) einzeln verkaufbare Eigentumswohnungen errichten zu können. Die Abänderung wurde mit an die Ehegatten gerichteten Bescheid vom 20. Dezember 1983 genehmigt.

Ab August 1983 bemühten sich die Ehegatten unter Beiziehung einer Immobilientreuhand-GmbH, Erwerber für die noch fertigzustellenden Eigentumswohnungen zu finden. Gleichzeitig wurden alle für die geplante Veräußerung an schließlich 15 Miteigentümer erforderlichen bautechnischen, zivilrechtlichen, steuerrechtlichen und finanziellen

Unterlagen ausgearbeitet.

Zwischen dem 5. November und dem 8. Dezember 1983 schlossen die bis dahin gefundenen zwölf präsumptiven Erwerber der Eigentumswohnungen Verträge über "Auftrag und Vollmacht", in denen ein Rechtsanwalt, ein Steuerberater, ein Betriebswirt, ein Architekt sowie die bereits erwähnte Immobilientreuhand-GmbH unwiderruflich beauftragt wurden, alle von ihnen als (zukünftige) Miteigentümer gefaßten Beschlüsse auszuführen. Der Rechtsanwalt wurde ua beauftragt, alle Kauf- und Wohnungseigentumsverträge zu verfassen, alle Handlungen im Verfahren betreffend die grundbücherliche Durchführung vorzunehmen, Gelder in Empfang zu nehmen sowie alles, was zur Finanzierung notwendig und zweckmäßig erscheine, durchzuführen. Der Steuerberater und der Betriebswirt wurden ua beauftragt, die kaufmännische Abwicklung des gesamten Bauverfahrens durchzuführen und hiebei insbesondere die Abrechnungen zu prüfen, Treuhandkonten zu führen sowie gegenüber den einzelnen Auftraggebern abzurechnen. Der Architekt wurde ua beauftragt, alle erforderlichen Planungsarbeiten zu erbringen, alle baubehördlichen Bewilligungen zu erwirken, Bauofferte einzuholen, für die vollständige Errichtung des Hauses zu sorgen sowie die Eigentumswohnungen schlüsselfertig zu übergeben. Die Immobilientreuhand-GmbH wurde ua beauftragt, die Bankfinanzierung des gesamten Projektes zu vermitteln. Die Immobilientreuhand-GmbH verpflichtete sich, die Ausfinanzierungsgarantie zu übernehmen. Damit sollte sichergestellt werden, daß die zwölf präsumptiven Erwerber der Eigentumswohnungen mit nicht mehr an Zahlungen belastet würden, als ihren jeweiligen Anteilen entspräche. Aus dem Titel der abgegebenen Schließungsgarantie mit 31. März 1984 verpflichete sich die Immobilientreuhand-GmbH hinsichtlich der bis dahin nicht verkauften Eigentumswohnungen als Bauherr aufzutreten. Die zwölf präsumptiven Erwerber der Eigentumswohnungen verpflichteten sich, die Tätigkeit der eben Genannten mit einem Fixbetrag zu entlohnen, alle notwendigen Erklärungen abzugeben bzw Unterschriften zu leisten sowie die von der Baubehörde erteilten Auflagen zur Kenntnis zu nehmen.

Für Dezember 1983 wurden die zwölf präsumptiven Erwerber der Eigentumswohnungen zu einer als Bauherrenversammlung bezeichneten Miteigentümerversammlung geladen. Diese kam jedoch wegen terminlicher Schwierigkeiten zunächst nicht zustande.

Mit zwischen dem 22. Dezember 1983 und dem 26. Jänner 1984 abgeschlossenen Kaufverträgen erwarben die bereits mehrfach erwähnten zwölf Personen Anteile am Grundstück entsprechend den geplanten Eigentumswohnungen. Drei weitere Personen erwarben erst zwischen dem 3. Juni 1984 und dem 1. August 1985 entsprechende Anteile am Grundstück. Ein Teil des Grundstückes und somit der Eigentumswohnungen verblieb im Eigentum der Ehegatten.

Am 14. Jänner 1984 fand eine wiederum als Bauherrenversammlung bezeichnete Miteigentümerversammlung statt, bei der die bereits mehrfach erwähnten zwölf Personen sowie die Ehegatten anwesend waren. Die anwesenden Personen beauftragten eine vom Steuerberater vorgeschlagene Bau-GmbH um einen Fixpreis mit der Bauführung als Generalunternehmer, wobei das Haus bis zum 30. November 1984 fertiggestellt werden sollte. Der Architekt schloß daraufhin im Auftrag der Miteigentümerversammlung einen dementsprechenden Bauauftrag, in dem die Baukosten für jede Eigentumswohnung gesondert ausgewiesen sind, mit der Bau-GmbH ab. Mit Ausnahme der Anschlußgebühren wurden auch die Baunebenkosten für jede Eigentumswohnung mit Fixpreisen gesondert festgelegt.

Das Haus wurde am 20. Dezember 1984 fertiggestellt.

In der am 20. Jänner 1984 beim Finanzamt eingelangten Abgabenerklärung gab der Beschwerdeführer unter Anschluß des Kaufvertrages vom 22. Dezember 1983 bekannt, er habe gemeinsam mit seiner Ehegattin 68/1262 Anteile am Grundstück um einen Kaufpreis von 133.000 S von den Ehegatten erworben. Im Punkt II des Kaufvertrages wird festgehalten, mit den erworbenen Anteilen sei Wohnungseigentum an der noch zu errichtenden Wohnung Nr 5 verbunden. Im Punkt III des Kaufvertrages wird ausgeführt, der gesamte Kaufpreis betrage 190.000 S, wovon 57.000 S auf den Grundanteil und 133.000 S auf den Rohbauanteil entfielen. Im Punkt IV des Kaufvertrages verpflichtet sich der Beschwerdeführer, "das Kaufobjekt allein auf seine Rechnung, sein Risiko und seine Gefahr, den der gemeinsamen Nutzung unterliegenden Teil des Hauses und der Liegenschaft gemeinsam mit den anderen Miteigentümern auf gemeinsame Rechnung, gemeinsames Risiko und gemeinsame Gefahr nach Maßgabe der vom bevollmächtigten Vertreter erwirkten Baubewilligung fertigzustellen, sodaß das gemäß Einreichplan bewilligte Wohnhaus entsteht." Im Punkt VI des Kaufvertrages verpflichten sich die Ehegatten, das Haus "sofort zusammen mit den Käufern nach Maßgabe der gemeinsam auszuarbeitenden Pläne im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft laut Auftrag und Vollmacht auszuführen".

Nachdem das Finanzamt umfangreiche Ermittlungen durchgeführt hatte, gelangte es zu dem Schluß, als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sei nicht der im Kaufvertrag angegebene Betrag, sondern die gesamte Gegenleistung von 562.639 S für den Erwerb der Wohnung Nr 5 heranzuziehen. Zur Begründung des so erlassenen Grunderwerbsteuerbescheides wies das Finanzamt auf § 11 GrEStG 1955 hin.

Mit Berufung wandte der Beschwerdeführer im wesentlichen ein, er habe Anteile am Grundstück mit dem darauf befindlichen Rohbau erworben. Er sei jedoch weder gegenüber den Ehegatten noch gegenüber anderen Personen verpflichtet gewesen, weitere Leistungen anläßlich des Kaufes zu erbringen. Er habe gemeinsam mit anderen Miteigentümern auf eigene Rechnung die Planung für die Errichtung von Eigentumswohnungen betrieben. Da die Miteigentümer gemeinsam alle Beschlüsse hinsichtlich der Bauführung gefaßt und auch das wirtschaftliche Risiko getragen hätten, seien sie als Bauherrengemeinschaft anzusehen. Daran vermöge der Umstand, wegen des bereits vorhandenen Rohbaues seien mögliche Änderungen am geplanten Haus aus wirtschaftlichen Gründen nur im geringfügigen Ausmaß vorgenommen worden, nichts zu ändern. Es sei daher nur jener Betrag, der für die Anteile am Grundstück mit dem darauf befindlichen Rohbau, nicht jedoch jener, der in der Folge für die Errichtung der Wohnung Nr 5 geleistet worden sei, als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung unter Hinweis auf § 11 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 ab, wobei sie im wesentlichen ausführte, Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer zu unterziehenden Kaufes könne nur der Grund und Boden, aber auch das auf diesem Grundstück zu errichtende Haus (die zu errichtende Wohnung) sein. Der Frage, wer das Haus errichte, somit als Bauherr anzusehen sei, komme daher bei der Ermittlung der Gegenleistung zentrale Bedeutung zu. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei der Käufer nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

a) auf die bauliche Gestaltung Einfluß nehmen könne, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion,

b) das Baurisiko zu tragen habe, dh den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet sei und

c) das finanzielle Risiko tragen müsse, dh daß er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen habe, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen müsse, aber auch berechtigt sei, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Der Beschwerdeführer habe das Haus weder geplant noch gestaltet, noch sei er gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten. Vielmehr sei das Haus bereits vor dem Erwerb der Anteile am Grundstück durch den Beschwerdeführer in allen Einzelheiten von den Ehegatten geplant und auch schon im Rohbau errichtet gewesen. Der Beschwerdeführer habe somit keinen wesentlichen Einfluß auf die Gestaltung des Hauses nehmen können. Auf Grund des vereinbarten Fixpreises und der von der Immobilientreuhand-GmbH abgegebenen Ausfinanzierungs- und Schließungsgarantie habe der Beschwerdeführer schließlich auch kein finanzielles Risiko getragen. Der Beschwerdeführer sei daher nicht als Bauherr anzusehen, weswegen als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer die gesamte Gegenleistung für den Erwerb der Wohnung Nr 5 heranzuziehen sei.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde. Der Beschwerdeführer möchte als Bauherr des Hauses bzw der Wohnung Nr 5 angesehen werden und erachtet sich erkennbar in seinem Recht auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer ausgehend von jenem Betrag, den er auf Grund des Kaufvertrages vom 22. Dezember 1983 zu leisten hatte, verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Kaufvertrag vom 22. Dezember 1983 stellt einen dem Haupttatbestand des - im Beschwerdefall noch anzuwendenden - § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 unterliegenden Rechtsvorgang dar. Die Steuer dafür bemißt sich im Sinn des § 10 Abs 1 leg cit nach dem Wert der Gegenleistung. Gemäß § 11 Abs 1 Z 1 leg cit ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen die Gegenleistung. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute oder auch noch nicht entsprechend bebaute Grundstück hinaus aufwenden muß. Erbringt ein Käufer im Hinblick auf die (endgültige) Bebauung eines Grundstückes neben einem als

Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgrund zurückzugreifen. Es ist zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfaßt wird.

Nach dem Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1971, 1251/69, Slg Nr 4234/F, ist für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Das muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht wird. Daß sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 22. Dezember 1983 auf dem Grundstück ein Rohbau, der fertiggestellt werden sollte, befand, steht der Annahme nicht entgegen, der Beschwerdeführer wollte - im Sinn der Punkte II, IV und VI des Kaufvertrages - gegen Leistung eines Fixpreises Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 5 erwerben. Denn Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach dem erwähnten Erkenntnis eines verstärkten Senates ohne weiteres auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Haus gebunden, dann ist es nicht rechtswidrig, den Kauf eines Grundstückes mit - einem herzustellenden (hier: fertigzustellenden) - Haus anzunehmen, selbst wenn über dessen

Herstellung ein gesonderter Werkvertrag (hier: Generalunternehmerauftrag) geschlossen wird.

Als Bauherr - dieser Begriff ist für die Grunderwerb- und die Umsatzsteuer einheitlich auszulegen - ist, wovon beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ausgehen, nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl beispielsweise das hg Erkenntnis vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, Slg Nr 6614/F, mwA) der Käufer nur dann anzusehen, wenn er

a)

auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,

b)

das Baurisiko zu tragen hat, dh den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

c) das finanzielle Risiko tragen muß, dh 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 Bauwerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Im vorliegenden Fall mag es dahingestellt bleiben, ob die Immobilientreuhand-GmbH oder auch eine andere physische Person als (planender) Organisator des Bauherrenmodells anzusehen ist. Wie sich aus dem unbestrittenen Sachverhalt ergibt, sind die Ehegatten als Verkäufer von Anteilen am Grundstück sowohl im Jahr 1980 als auch im Jahr 1983 als Bauwerber gegenüber der Baubehörde aufgetreten. Ihnen und nicht den Miteigentümern wurden die beantragten geringfügigen Abänderungen der Pläne für das im Rohbau bereits fertiggestellte Haus mit Bescheid vom 20. Dezember 1983 genehmigt. Den Miteigentümern war es daher nicht mehr möglich, das Haus zu planen und zu gestalten sowie der Baubehörde gegenüber als Bauwerber aufzutreten. Mit dem Beschwerdevorbringen, es hätte die Möglichkeit bestanden, geringfügige Planänderungen vorzunehmen und damit auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß zu nehmen sowie, eine neue Baubewilligung zu beantragen, wird weder aufgezeigt, daß das Haus von den Miteigentümern geplant und gestaltet worden ist, noch, daß sie als Bauwerber aufgetreten sind. Die Miteigentümer haben somit keine Anteile am Grundstück mit dem Haus im Rohbauzustand, sondern solche mit dem Haus im fertigen Zustand auf Grund der vorliegenden und bereits genehmigten Pläne erworben. Schon aus diesem Grund bestand keine Bauherrengemeinschaft, weswegen der Beschwerdeführer nicht als Bauherr und somit als Schaffender des Hauses bzw der Wohnung Nr 5 anzusehen ist. Überdies trug der Beschwerdeführer hinsichtlich der Baukosten kein finanzielles Risiko, weil mit der Bau-GmbH als Generalunternehmer ein Fixpreis vereinbart und von der

Immobilientreuhand-GmbH eine Ausfinanzierungs- und Schließungsgarantie abgegeben worden ist. Daß die Anschlußgebühren nicht im Fixpreis enthalten waren und gegenüber den ursprünglich kalkulierten Kosten erhöht wurden, ändert nichts daran, daß die Baukosten als solche fix vereinbart waren.

Wie sich schließlich aus dem Gesamtbild der Verhältnisse, insbesondere dem zeitlichen Ablauf der abgeschlossenen Verträge und Vereinbarungen ergibt, hat sich der Beschwerdeführer als Erwerber von Anteilen am Grundstück bzw der Wohnung Nr 5 in ein Vertragsgeflecht einbinden lassen, das sicherstellen sollte, daß nur solche Interessenten Anteile am Grundstück erwerben können, die sich an das von den Ehegatten als Verkäufer vorgegebene Baukonzept binden. Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechtes sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Es lag daher - ungeachtet der bereits erfolgten Feststellung, daß der Beschwerdeführer nicht als Bauherr anzusehen ist - ein rechtlich einheitliches Geschäft vor, bei dem die an sich getrennten Vereinbarungen in ihrem Bestand derart von einander abhängig waren, daß sie miteinander "stehen und fallen" sollten (vgl das hg Erkenntnis vom 30. April 1994, 92/16/0144, mwA).

Es kann der belangten Behörde daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie bei Würdigung aller Umstände und unter Berücksichtigung der hg Rechtsprechung zu dem Schluß gelangt ist, der Beschwerdeführer sei nicht als Bauherr und somit als Schaffender des Hauses bzw der Wohnung Nr 5 anzusehen, weswegen die gesamte Gegenleistung von 562.639 S als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen war.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen.

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:1995:1990160093.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