jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/1/26 93/16/0089

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.1995

Index

32/06 Verkehrsteuern;
98/01 Wohnbauförderung;

Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §10 Abs1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
WFG 1968 §2 Abs1 Z9;
WFG 1968 §2 Z7;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Eigelsberger, über die Beschwerde des Dr. B in Innsbruck, vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 8. März 1993, Zl. 60.034-6/93, 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 23. Dezember 1986 und 8. Jänner 1987 erwarb der Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 827/6 samt dem mit diesem Grundbuchskörper realrechtlich verbundenen 149/1411 Anteilen am Grundstück Nr. 827/11 jeweils KG. H., Innsbruck, um einen Kaufpreis von S 1,076.000,--. In der Grunderwerbsteuererklärung vom 11. Jänner 1987 wurde die Grunderwerbsteuerbefreiung wegen "Errichtung einer Arbeiterwohnstätte" in Anspruch genommen.

Nach Einholung einer Kopie des Bauplans über das auf der gegenständlichen Liegenschaft errichtete Gebäude schrieb das Finanzamt mit Bescheid vom 26. Februar 1991 Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 1,076.000,-- vor. Unter Berufung auf die Bestimmung des § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 begründete das Finanzamt den Bescheid damit, daß die Nutzfläche des Gebäudes 168,21 m2 betrage.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde ausgeführt, die "Wohnnutzfläche nach Wohnbauförderung" betrage 129,34 m2; der Rest von 38,77 m2 sei eine abgeschlossene Ordination mit WC und Wartezimmer.

Im Zuge des Berufungsverfahrens nahm die belangte Behörde Einsicht in die Akten der Baubehörde. Dabei wurde festgestellt, daß ein Bauansuchen zur Errichtung einer Wohnhausanlage, zu der auch die streitgegenständliche Wohnstätte gehört, bereits am 1. Juni 1983 vom Architekten Mag. F., - gleichzeitig zu einem Drittel Miteigentümer der veräußerten Liegenschaft - als Bauwerber und Planverfasser eingereicht worden war. Mit einem an Mag. F. gerichteten Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 10. Oktober 1984 wurde die Baubewilligung für eine aus zehn Einfamilienhäusern bestehende Wohnanlage auf den Grundstücken Nr. 826 und 827 erteilt.

Zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau einerseits und Mag. F. andererseits war im Jahre 1986 folgender "Architektenvertrag" abgeschlossen worden (beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gehen davon aus, daß der Vertrag am 1. Jänner 1986 abgeschlossen wurde):

"I.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Auftraggeber (im folgenden Bauherr genannt) und dem Auftragnehmer (im folgenden Architekt genannt) im Rahmen der bei der Ausführung des Bauvorhabens "Siedlung P." in Innsbruck, GSt-Nr. 827, zu erbringenden Architektenleistungen.

II.

Der Bauherr bestätigt, vor Unterfertigung dieses Vertrages über sämtliche wesentlichen baulichen, technischen, rechtlichen und architektonischen Besonderheiten der auf der GSt-Nr. 827 in EZ. 273 Grundbuch 81111 Hötting projektierten Siedlung "P."

unterrichtet worden zu sein und insbesondere Kenntnis vom vorliegenden Einreichplan verbunden mit dem bestehenden Aufbauplan sowie Baubescheid vom 10.10.1984

Zahl VI-9543/2/1983-RR und Grundteilungsbewilligung vom 14.10.1985, Zahl VI-1694/1985-RR des Stadtmagistrates Innsbruck zu haben. Im Sinne der Wahrung des architektonischen, künstlerischen und technischen sowie rechtlichen Charakters des Gesamtprojektes erklärt sich der Bauherr mit allen daraus resultierenden Beschränkungen in seiner individuellen Bauführung einverstanden. Er nimmt daher zustimmend zur Kenntnis, daß beispielsweise der Planungs- und Baufortschritt seines Einzelobjektes erforderlichenfalls vom Planungs- und Baufortschritt des Gesamtprojektes abhängt oder abhängig gemacht wird, sohin sachlich gerechtfertigte Verzögerungen im Bereich des Einzelobjektes zur Erreichung einer architektonisch, künstlerisch, technisch, wirtschaftlich oder rechtlich für das Gesamtprojekt günstigeren Abwicklung eintreten können und daraus keine wie immer gearteten nachteiligen Rechtsfolgen für den Architekten und die Mitbauherrn entstehen können bzw. auf deren Geltendmachung verzichtet wird.

Der Bauherr ist damit einverstanden, daß der Abschluß und der Bestand dieses Vertrages bis zur Erreichung des gesamten Vertragszweckes eine wesentliche Voraussetzung und sohin Vertragsgrundlage für den Abschluß und die Aufrechterhaltung des neben diesem Vertrag abzuschließenden Kaufvertrages über die für das vorliegende Projekt benötigten Grundflächen bedeutet, andererseits aber auch der Abschluß des erforderlichen Kaufvertrages und dessen Aufrechterhaltung durch den in diesem Vertrag genannten Bauherrn den Bestand dieses Architektenvertrages bedingt.

III.

Der Bauherr beabsichtigt, in Innsbruck, ... auf der von der

GST-Nr. 827 in EZ. ... abzuschreibenden und ... neugebildeten

GST-NR. 827/6 das Einfamilienhaus Nr. 6 neu zu errichten, wobei die Zufahrt, der Zugang und technische Leitungen über die neugebildete GST-NR. 827/11 und ins Miteigentum sämtlicher Bauherren der Objekte Nr. 1-10 zu übertragenden Fläche erfolgen wird. Die Auftragserteilung erstreckt sich auf sämtliche auf der GST-NR. 827/11 zu erbringenden Architektenleistungen. Der Bauherr beauftragt sohin den Architekten im Rahmen des oben beschriebenen Bauvorhabens, dessen Umfang aus der diesem Vertrag in der Anlage beigeschlossenen und somit integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Baubeschreibung ersichtlich ist, nachfolgende Leistungen zu erbringen:

1.)

Büroleistungen

a)

Vorentwurf

b)

Entwurf

c)

Einreichung

d)

Kostenberechnungsgrundlage

e)

Ausführungs- und Detailzeichnungen

f)

künstlerische, technische und wirtschaftliche Überleitung der Bauausführung

2.)

Örtliche Bauaufsicht

3.)

Nebenleistungen

Der Bauherr erklärt, daß er seine mündliche Auftragserteilung zur Erbringung der Leistungen lt. Ziffer 1.) lit. a, b, c und f dieses Vertragspunktes vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt ist und bestätigt hinsichtlich Ziffer 1.) lit. a, b, c und f durch Unterfertigung dieses Vertrages das seinerzeitige mündliche Mandat.

Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich genannten Leistungen bedürfen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung und sind auch gesondert zu honorieren.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, daß der Architekt vom Bauherrn auch mit der Einbringung der Innenraumgestaltung beauftragt werden kann, dies jedoch in einem gesondert abzuschließenden schriftlichen Vertrag zu erfolgen hat.

Sonderkosten für statische, konstruktive Bearbeitung, haustechnische Planung, Bodenuntersuchungen, Vermessungsarbeiten usw. sind gesondert zu vergüten.

IV.

Der Bauherr bevollmächtigt sohin den Architekten, ihn im Zusammenhang mit dem diesem erteilten Auftrag gegenüber Behörden, Sonderfachleuten, Unternehmen und sonstigen mit dem Bauvorhaben in Verbindung stehenden Dritten sowie in allen mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Fragen zu vertreten, das Hausrecht auf der Baustelle auszuüben und alles vorzukehren, was für die fachgerechte Erbringung der vereinbarten Leistungen oder Wahrung der Interessen des Bauherrn notwendig ist. Der Bauherr verpflichtet sich, dem Architekten die erforderliche Anzahl von schriftlichen Vollmachten zu unterfertigen.

...

VI.

Der Bauherr und der Architekt werden einander laufend über wesentliche das Vertragsverhältnis und dessen Erfüllung betreffende Vorfälle unterrichten. Änderungen der Gebührenordnung für Architekten werden dem Bauherrn vom Architekten binnen 6 Wochen mitgeteilt.

Der Bauherr verpflichtet sich, zur Vermeidung widersprüchlicher Anordnungen jede direkten Weisungen an die auf der Baustelle Tätigen zu unterlassen.

Der Bauherr wird auf Einladung des Architekten an der Schlußabnahme mitwirken.

VII.

Die zur Erstellung des Bauwerkes erforderlichen Arbeiten und Leistungen werden - wenn nicht anders vereinbart - vom Architekten im Namen und für Rechnung des Bauherrn an Sonderfachleute und Unternehmen vergeben. Die Auswahl und Entscheidung über die Vergabe trifft der Architekt nach Rücksprache mit dem Bauherrn. Im Zweifel entscheidet der Architekt. Der Architekt hat dem Bauherrn auf dessen Verlangen Auskunft über das ungefähre Ausmaß der bisherigen Aufwendungen und der bisher eingegangenen Verpflichtungen zu erteilen.

Der Bauherr erklärt mit der Erbringung der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen außer dem vertragschließenden Architekten niemanden betraut zu haben und zu betrauen.

VIII.

Der Architekt hat seine vertraglichen Leistungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und den Grundsätzen einer gewissenhaften Geschäftsführung zu erfüllen. Bei Verzögerung der Architektenleistung haftet der Architekt außerhalb der Bestimmung des Punktes II. nur im Falle des grob schuldhaften Verzuges.

IX.

Der Architekt hat das Urheberrecht an seinem Werk. Der Schutz erfaßt alle Pläne, Schriftstücke, Modelle usw. als Festlegung des Bauwerkes und schließt insbesondere deren unbefugte Bearbeitung und Ausführung sowie den Nachbau ein. Das Urheberrecht verbleibt dem Architekten auch nach Zahlung der Gebühren. Der Architekt ist berechtigt, der Bauherr verpflichtet, bei Veröffentlichungen und Bekanntmachungen über das Bauwerk den Namen des Architekten anzugeben. Der Architekt ist berechtigt, auf der Baustelle und am Bauwerk auf seine Kosten eine die äußere Erscheinung des Bauwerkes nicht wesentlich beeinträchtigende Tafel anzubringen, welche ihn als Entwurfsverfasser des Bauvorhabens anführt.

X.

Ein Rücktritt vom Vertrag ist von Seiten des Bauherrn außer im Falle der im Gesetz genannten Gründe ausgeschlossen. Jede Auflösung des Vertrages hat auch die mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehende Auflösung des betreffenden Kaufvertrages über die diesem Bauvorhaben zuzuordnende Grundfläche zur Folge.

...

XIII.

Der Architekt ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn nicht die erforderliche Anzahl von 10 Bauherrn innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung zustande kommt oder nach Eintritt dieser Frist aus welchen Gründen auch immer nicht mehr besteht und innerhalb einer angemessenen Frist von maximal sechs Monaten kein Ersatz gefunden werden kann oder zwischen dem Architekten und Bauherrn nicht mehr das nötige Vertrauensverhältnis aufrecht erhalten werden kann, wobei die Entscheidung darüber im Streitfall dem Kammeramtsdirektor der Ingenieur- und Architektenkammer für Tirol vorbehalten bleiben soll.

..."

In einem vom Beschwerdeführer und Mag. F. unterfertigten, vom Bauunternehmer gegengezeichneten "Schlußbrief" vom 15. Dezember 1986, wurde zu den Bedingungen über die Durchführung der Baumeisterarbeiten ausgeführt:

"a)

Die im Leistungsverzeichnis und Anbot angegebenen Materialien und Ausführungsrichtlinien sind BINDEND. Nur nach Absprache (und Eintragung in das Bautagebuch) mit der Bauleitung dürfen Änderungen vorgenommen werden. Alle Änderungen der Ausführung durch den Auftragnehmer ohne vorherige Bestätigung durch die Bauleitung werden in den Abrechnungen mit entsprechenden Preisminderungen verrechnet oder sind nach Aufforderung durch die Bauleitung kostenlos zu entfernen.

b)

Massenänderungen und entfallende Positionen berechtigen zu keiner Änderung der Einheitspreise oder Anspruch auf entgangenen Gewinn. Der Bauherr behält sich vor, Positionen nicht ausführen zu lassen oder in geänderter Form nach neuen Anboten herstellen zu lassen, verpflichtet sich aber, den Auftragnehmer davon rechtzeitig zu verständigen.

c)

Regiearbeiten dürfen nur auf ausdrückliche Anordnung (Eintragung ins Bautagebuch) durch die Bauleitung erfolgen. Sie müssen durch die Bauleitung bestätigt werden (Bautagebuch). Polierstunden werden nur dann anerkannt, wenn sie ausdrücklich durch die Bauleitung verlangt werden, ansonsten ist die Überwachung und Leitung der Arbeiten in die jeweiligen Stundenpreise einzurechnen.

d)

Die Bauleitung obliegt dem Architekturbüro F. Innsbruck, bei dem alle Rechnungen (dreifach) aufgeschlüsselt nach den Positionen des Leistungsverzeichnisses und den verbauten Massen (mit Abrechnungsplänen) einzureichen sind und an das auch alle sonstigen Fragen zu richten sind.

..."

In einem Schreiben des Mag. F. an den Beschwerdeführer und seine Ehegattin vom 5. November 1986 war ausgeführt worden, aus Anlaß des nunmehrigen Baubeginns wolle Mag. F. mit dem Beschwerdeführer die Ausführungspläne, die auch Grundlage der Baumeisterausschreibung gewesen seien, nochmals durchgehen und die diesbezüglichen Wünsche und Änderungen endgültig festlegen. "Alle drei Firmen wären startbereit" und könnten eine Fertigstellung bis Weihnachten 1987 zusichern.

In einem Schreiben vom 11. Jänner 1993 verwies der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers zunächst auf eine Stellungnahme des Architekten Mag. F. vom 3. Jänner 1993. Danach schreibe die Baubehörde bei der vorliegenden verdichteten Flachbauweise, bei der die in der offenen Bauweise vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Grenzen unterschritten werden, eine Rahmenplanung zwingend vor. Ohne eine derartige Rahmenplanung sei weder eine Grundteilung noch eine Baugenehmigung möglich. Hiezu werde auf § 23 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz verwiesen. Weiters legte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers ein Schreiben des Mag. F. vom 7. Juli 1987 bei, wonach der Umfang der Arbeiten der Sanitär-, Heizungs- und Elektroarbeiten und die Wahl der Einrichtungsgegenstände den "Gesprächen der Liegenschaftswerber ... mit den bauausführenden Firmen" vorbehalten bleiben.

In einem dieser Eingabe angeschlossenen Schreiben des Mag. F. vom 3. Jänner 1993 wurde ausgeführt, beim verdichteten Flachbau sei eine Unterschreitung der Mindestabstände nur nach einer vorherigen Rahmenplanung zulässig, aus der spätere Nachteile für den Nachbarn ersichtlich seien. Ohne eine solche Rahmenplanung sei weder eine Grundteilung noch eine Baugenehmigung möglich. Die Wünsche des Bauherren seien nicht ausgeschlossen, sie müßten lediglich innerhalb des Rahmens dieser Vorplanung liegen, aus welchen die Änderungen infolge der Bauherrenwünsche ersichtlich seien.

Nach dem vom steuerlichen Vertreter gleichfalls vorgelegten Schreiben des Mag. F. an den Beschwerdeführer und dessen Ehegattin vom 7. Juli 1987 wurde darauf hingewiesen, daß beiliegend die Schlußbriefe für Heizung-, Sanitär-, Elektro- und Zimmermannsarbeiten übermittelt würden. Es werde ersucht, die Schlußbriefe nach Unterfertigung an Mag. F. zurückzusenden. Bei den Angeboten zu den Sanitär-, Heizungs- und Elektroarbeiten handle es sich um Standardangebote, der Umfang der Arbeiten (z.B. "ob Wärmepumpe oder nicht") und die Wahl der Einrichtungsgegenstände (z.B. Badewannen, WC, etc.) blieben jedoch den "Gesprächen mit den bauausführenden Firmen" vorbehalten.

Die belangte Behörde wies die Berufung mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid als unbegründet ab und setzte die Grunderwerbsteuer in Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides unter Einbeziehung der Baukosten nach einer Bemessungsgrundlage von S 5,281.174,-- fest. In der Begründung ging die belangte Behörde sowohl im Hinblick auf eine - unter Einbeziehung der Ordinationsräume festgestellte - Nutzfläche von 175,07 m2 als auch auf die Höhe der Anschaffungskosten von S 5,281.174,-- davon aus, daß vom Beschwerdeführer keine Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 geschaffen worden sei. Zur Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage wies die belangte Behörde zunächst darauf hin, daß bereits am 1. Juni 1983 das "Baugesuch" eingebracht worden sei. Der Baubescheid sei am 10. Oktober 1984 erlassen worden. Bauwerber und Adressat des Baubescheides sei Mag. F.

gewesen. Eine wesentliche Einflußnahme auf das Bauwerk seitens des Beschwerdeführers sei daher nicht mehr möglich gewesen. Dazu komme, daß gemäß Punkt X. des Architektenvertrages dessen Auflösung auch zwingend die Auflösung des Bauvertrages nach sich ziehe. Punkt XIII. berechtige den Architekten, vom Architektenvertrag zurückzutreten, wenn nicht die Zahl von zehn Bauherren innerhalb von zwei Jahren zustandekomme. Aus diesen Bestimmungen gehe eine derartig starke Bindung des Grundstückes an das bzw. die zu errichtenden Gebäude hervor, daß ein Erwerb des Grundstückes ohne die Errichtung des Gebäudes als ausgeschlossen zu betrachten sei. Bereits im Jahre 1986 seien die Baumeisterarbeiten ausgeschrieben worden. Die Ausschreibung sei für die gesamte Anlage erfolgt. Bereits am 15. Dezember 1986, also vor Abschluß des Kaufvertrages sei der Schlußbrief mit dem Bauunternehmen unterfertigt worden. Die Ausschreibungen für die übrigen Arbeiten seien zum Teil vor und zum Teil nach Abschluß des Kaufvertrages erfolgt; die wesentlichen Arbeiten seien jedoch immer für die gesamte Anlage und nicht nur für ein einzelnes Haus ausgeschrieben worden. Damit stehe fest, daß der Beschwerdeführer auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen wesentlichen Einfluß gehabt habe; nicht der Beschwerdeführer, sondern Mag. F. habe das Baurisiko zu tragen gehabt.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Beschwerdeführer erachtet sich dadurch in seinem Recht verletzt, daß die Grunderwerbsteuer nicht nur von dem im Kaufvertrag vom 8. Jänner 1987 ausgewiesenen Kaufpreis, sondern zusätzlich von den Errichtungskosten des Gebäudes vorgeschrieben wurde.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unter einer Gegenleistung im Sinne des auf den Beschwerdefall noch anzuwendenden § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 (vgl. § 12 Abs. 2 GrEStG 1987) ist auch alles zu verstehen, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muß. Erbringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung 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 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 Erwerber an ein bestimmtes, durch Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäudes gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit

- herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Werkvertrag abgeschlossen wird (vgl. insbesondere das Erkenntnis vom 30. April 1994, 92/16/0144, mit weiteren Hinweisen).

Im Beschwerdefall hat der Beschwerdeführer - ebenso wie die übrigen Eigentümer der in der "Siedlung P." in verdichteter Flachbauweise errichteten Wohnhäuser - mit Mag. F. - einem der Miteigentümer der geteilten und von den einzelnen Siedlungswerbern erworbenen Liegenschaft - am 1. Jänner 1986, also vor Errichtung der Urkunde über den streitgegenständlichen Erwerbsvorgang, einen "Architektenvertrag" abgeschlossen. Nach dem letzten Satz des Punkt II - aus welcher Vertragsbestimmung auch das Vorliegen eines Gesamtprojektes der Siedlung aus architektonischer und künstlerischer Sicht erkennbar ist - erklärte sich der "Bauherr" damit einverstanden, daß der Abschluß und Bestand dieses Vertrages bis zur Erreichung des gesamten Vertragszweckes wesentliche Voraussetzung und sohin Vertragsgrundlage für den Abschluß des Kaufvertrages "über die für das vorliegende Projekt benötigten Grundflächen" bedeute. Nach Punkt X. des Vertrages hat jede Auflösung des Architektenvertrages auch die Auflösung des Kaufvertrages über die "diesem Bauvorhaben zuzuordnende Grundfläche" zur Folge. Während nach diesem Punkt X ein Rücktritt des "Bauherrn" außer "im Falle der im Gesetz genannten Gründe" ausgeschlossen wurde, war der Architekt nach Punkt XIII. des Vertrages berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn nicht die erforderliche Anzahl von zehn Bauherrn innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung zustande komme oder nach Eintritt dieser Frist aus welchen Gründen auch immer nicht mehr bestehe und innerhalb einer angemessenen Frist von maximal sechs Monaten kein Ersatz gefunden werden könne oder zwischen dem Architekten und Bauherren nicht mehr das nötige Vertrauensverhältnis aufrecht erhalten werden könne. Diese Bestimmungen sind ausschließlich aus

der Einheit zwischen dem Kaufvertrag und den mit dem Organisator, dem Architekten Mag. F., abgeschlossenen Verträgen 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 Zivilingenieurs bei einem Auftrag, der in keinem Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb steht, nicht auf eine derartige Vertragsbedingung einlassen, bei der eine dem Zivilingenieur zugebilligte Rücktrittsmöglichkeit sogar den Verlust von Grund und Boden zur Folge hätte.

Diese Bestimmungen machen deutlich, daß der Beschwerdeführer jedenfalls im Zeitpunkt der Unterfertigung der Kaufvertragsurkunde vom 7. Jänner 1987 in ein Vertragsgeflecht eingebunden war, durch welches sichergestellt war, daß nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein im wesentlichen vorgegebenes Baukonzept hielten, welches durch bereits vom Verkäufer bestimmte Unternehmer zu verwirklichen war. Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechts sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Es lag 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 30. April 1994, 92/16/0144, mit weiteren Hinweisen).

Entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung ist es dabei ohne Belang, daß er das Grundstück Nr. 827/6 im Alleineigentum erworben hat, weil die geforderte Zustimmung aller Miteigentümer nur ein weiteres Indiz für die Bauherreneigenschaft darstellt. Auch in den Erkenntnissen vom 30. Mai 1994, 92/16/0144, und vom 27. Juni 1994, 92/16/0196, hat der Verwaltungsgerichtshof die Bauherreneigenschaft von Alleineigentümern einer Liegenschaft wegen der gegebenen Vertragslage nicht anerkannt. Überdies ist festzustellen, daß die streitgegenständliche Liegenschaft (Parz. Nr. 827/6) erst nach dem Abschluß des Architektenvertrages grundbücherlich gebildet worden ist und daß sich der Erwerbsvorgang auch auf das Miteigentum an der im Siedlungsverband gelegenen, ebenfalls im Zuge der Baureifmachung der ursprünglichen Gesamtliegenschaft geschaffenen Parz. Nr. 827/11 erstreckt. Hiezu hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid festgestellt, aus dem Akteninhalt sei nicht ersichtlich, daß ein gemeinsamer Bauauftrag zur Errichtung der Siedlung P. zwischen allen Käufern zustandegekommen ist.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers war nicht er es, der auf die Gestaltung des Gebäudes Einfluß nehmen konnte. Bauwerber und Adressat des mehr als zwei Jahre vor Abschluß des "Architektenvertrages" und mehr als drei Jahre vor Unterfertigung der streitgegenständlichen Vertragsurkunde über den Erwerb von Grund und Boden erlassenen Baubescheides war Mag. F. Der Umstand, daß dem Beschwerdeführer in diesem Verfahren vor der Baubehörde die Eigenschaft eines Bauwerbers nicht zugekommen ist, stellt ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherreneigenschaft dar (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 13. Dezember 1984, 82/16/0114, 0115 und 0116).

In der als "Schlußbrief" bezeichneten Vereinbarung vom 15. Dezember 1986 zwischen dem Beschwerdeführer, Mag. F. und dem bauausführenden Bauunternehmen wurde ausdrücklich ausgeführt, die im Leistungsverzeichnis und Anbot angegebenen Materialien und Ausführungsrichtlinien seien bindend. Änderungen dürften nur nach Absprache mit der Bauleitung vorgenommen werden. Die Bauleitung obliege Mag. F., bei dem alle Rechnungen einzureichen und an den auch alle sonstigen Fragen zu richten seien. Gleichartige Vereinbarungen enthielt auch der mit einem Zimmereiunternehmen abgeschlossene "Schlußbrief" vom 10. Juli 1987. In diesem Sinne hatte schon Punkt VII. des "Architektenvertrages" die Vereinbarung enthalten, daß die zur Erstellung des Bauwerkes erforderlichen Arbeiten und Leistungen vom Architekten "nach Rücksprache" mit dem "Bauherrn" vergeben werden. Im Zweifel lag nach diesem Vertragspunkt dabei die Entscheidung beim Architekten. Der "Bauherr" verpflichtete sich weiters ausdrücklich, direkte Weisungen an die auf der Baustelle Tätigen zu unterlassen. In Punkt IV. bevollmächtigte der "Bauherr" den Architekten, ihn in allen mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Fragen zu vertreten und das "Hausrecht auf der Baustelle" auszuüben. Aus diesen Umständen hat die belangte Behörde zu Recht den Schluß gezogen, daß der Beschwerdeführer auf die bauliche Gestaltung des in Rede stehenden Gebäudes keinen Einfluß nehmen konnte und das Baurisiko nicht beim Beschwerdeführer, sondern beim organisierenden Architekten Mag. F. gelegen war.

Auch aus dem tatsächlichen Umstand, daß erst am 17. April 1989 ein gegenüber den ursprünglichen Plänen geänderter Tekturplan der gesamten Siedlung eingereicht wurde, konnte die belangte Behörde allein nicht den Schluß ziehen, daß der Beschwerdeführer einen entsprechenden Einfluß auf die bauliche Gestaltung des erworbenen Hauses hatte. Diesbezügliche Behauptungen wurden im Verwaltungsverfahren auch nicht aufgestellt.

Die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung ist dabei keineswegs, wie dies der Beschwerdeführer vermeint, zwingende Folge der verdichteten Flachbauweise der streitgegenständlichen Anlage. Gemäß § 23 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz kann im Bebauungsplan eine besondere Bauweise vorgesehen werden, soweit es im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung gelegen ist. In diesem Fall sind die für die Anordnung und Gliederung der Gebäude und der Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen in einem einen Bestandteil des Bebauungsplanes bildenden eigenen Plan (Aufbauplan) festzulegen. Der Beschwerdeführer übersieht mit seinen umfangreichen Ausführungen über die im öffentlichen Interesse gelegenen Ziele einer verdichteten Flachbauweise, daß im Beschwerdefall vom Organisator als Bauwerber nicht bloß ein solcher Aufbauplan als Bestandteil des Bebauungsplanes erstellt worden ist; vielmehr hat er - wie ausgeführt - bereits am 1. Juni 1983 um die baubehördliche Bewilligung des Gesamtprojektes selbst angesucht. Überdies stellt dieses Auftreten des Mag. F. gegenüber der Baubehörde bloß ein, wenn auch gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherreneigenschaft des Beschwerdeführers dar. Im Beschwerdefall ist vielmehr letztlich von entscheidender Bedeutung, daß die vom Beschwerdeführer getroffenen Vereinbarungen, wie ausgeführt, derart miteinander verflochten waren, daß als Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück mit dem vom Organisator gestalteten Gebäude gewesen ist. Dem Umstand, daß bei einer verdichteten Flachbauweise eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist - die tatsächliche Erstellung eines Aufbauplanes i.S.d. § 23 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz wurde nicht einmal in der Beschwerde behauptet und ist aus den vorgelegten baubehördlichen Akten nicht ersichtlich - ist demgegenüber für die in Rede stehende Beurteilung nicht maßgebend.

Im Hinblick darauf, daß die Beurteilung der Bauherreneigenschaft regelmäßig aufgrund einer Vielzahl von Merkmalen zu erfolgen hat, kommt dem Umstand, daß im Beschwerdefall ein Fixpreis nicht vereinbart worden ist, keine wesentliche Bedeutung zu. Auch der Umstand, daß der Organisator keine der zahlreichen Rechnungen der bauausführenden Unternehmungen bezahlt hat, ist nicht maßgeblich, da im Beschwerdefall allein der Gegenstand des vom Beschwerdeführer getätigten Erwerbsvorganges zu beurteilen ist.

Soweit in der Beschwerde noch - wenn auch nicht im Begründungsteil, sondern in der Sachverhaltsdarstellung - unter Bezugnahme auf die Beurteilung des Ausmaßes der Nutzfläche ausgeführt wird, die Ordination sei "eine Räumlichkeit mit spezifisch gewerblicher Ausstattung und Plangestaltung, zwar außerhalb seiner Wohnung, selbst ohne separaten Außeneingang", so stellt dies hinsichtlich der Behauptung einer spezifischen gewerblichen Ausstattung ein im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof unbeachtliches neues Vorbringen dar. Im übrigen hat schon die belangte Behörde darauf hingewiesen, daß das Wohnhaus nur einen einzigen Eingang besitzt. Dieser Eingang muß sowohl von den Besuchern der Ordination als auch vom Beschwerdeführer und seiner Familie benützt werden. Die Ordinationsräume sind nur von der im Erdgeschoß gelegenen Diele, von der auch die Wohnräume erreichbar sind, zu betreten. Derartige in einem Einfamilienhaus gelegene Ordinationsräumlichkeiten zählen damit aber zur Nutzfläche (vgl. die Erkenntnisse vom 31. Oktober 1974, 253/74, und vom 21. November 1985, 83/16/0143, 0165). Schon aus diesem Grund - hinsichtlich der Höhe der von der belangten Behörde festgestellten Anschaffungskosten enthält die Beschwerde keine Ausführungen - kann somit von einer Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 keine Rede sein.

Unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung von Verfahrensmängeln wird vom Beschwerdeführer insbesondere gerügt, daß die belangte Behörde es unterlassen habe, Mag. F. von Amts wegen einzuvernehmen und die Planungs- und Umwidmungsphase der Bauparzelle seit dem Jahre 1980 mitzuberücksichtigen. Zusammengefaßt wird dazu in der Beschwerde ausgeführt, jeder einzelne Eigentümer (der Siedlungsanlage) habe mit dem Architekten, aber auch mit jedem einzelnen Handwerker "vollkommen unabhängige Verhandlungen" geführt. Alle wesentlichen Entscheidungen hätten durch den Beschwerdeführer erfolgen müssen. Soweit in diesen Beschwerdeausführungen Sachverhaltsdarstellungen enthalten sind, handelt es sich dabei um vor dem Verwaltungsgerichtshof unzulässige Neuerungen. Überdies widersprechen diese Ausführungen den schriftlichen Vereinbarungen im Architektenvertrag und den Schlußbriefen mit dem Bau- und Zimmereiunternehmen. Daß es sich bei den einzelnen Formulierungen des Architektenvertrages um mißverständliche Formulierungen bzw. "Redaktionsversehen" gehandelt hat, wurde erstmals in der Beschwerde vorgebracht, obgleich die belangte Behörde dem Beschwerdeführer in ihrem Vorhalt vom 4. November 1994 die aus dem Architektenvertrag zu ziehenden Folgerungen eingehend vorgehalten hat. In der Vorhaltsbeantwortung des steuerlichen Vertreters des Beschwerdeführers wurden demgegenüber keine weiteren Beweisanträge gestellt.

Insbesondere unter Bedachtnahme auf das umfangreiche Verwaltungsverfahren ist nicht erkennbar, daß die belangte Behörde Verfahrensvorschriften außer acht gelassen hätte, bei deren Einhaltung sie zu einem anderen Bescheid hätte gelangen können.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

Schlagworte

Ordination

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1993160089.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