

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/6/27 92/16/0196

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.06.1994

## Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;  
GrEStG 1987 §1;  
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;  
GrEStG 1987 §5 Abs2 Z1;  
GrEStG 1987 §5;  
VwRallg;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 92/16/0195 92/16/0201 92/16/0202

## Betreff

Der VwGH hat über die beiden Beschwerden 1. der H in B,

2. des K in B und 3. der Gemeinnützigen W-reg.Gen.m.b.H. in S, sämtliche vertreten durch Dr. R, Rechtsanwalt in S, gegen die Bescheide der FLD Slbg vom 3. 11. 1992, GZ 216-GA5-Sa/90 (Berufung der Erstbfrin), vom 16. 11. 1992, GZ 216/1-GA5-Sa/90 (Berufung der der Erstbfrin beigetretenen Drittbfrin), vom 3. 11. 1992, GZ 217-GA5-Sa/90 (Berufung des Zweitbfr) und vom 16. 11. 1992, GZ 217/1-GA5-Sa/90 (Berufung der dem Zweitbfr beigetretenen Drittbfrin), je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer zusammen haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 8.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Mit Abgabenerklärung gemäß § 10 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (im folgenden: GrEStG) zeigte die Drittbeschwerdeführerin (im folgenden: Verkäuferin genannt) am 9. April 1990 an, daß die Erstbeschwerdeführerin und der Zweitbeschwerdeführer (im folgenden auch Käufer genannt) das Grundstück Nr. 1869/4, je zur Hälfte erworben hätten. Die Gegenleistung wurde mit S 202.352,66 angegeben, davon seien S 50.000,-- für

Aufschließungskosten und S 8.520,66 für bauliche Vorleistungen wie Bauplatzerklärung und Baubewilligung übernommen worden. Vorgelegt wurde der Kaufvertrag vom 27. März 1990, welcher einen Kaufpreis von S 143.832,-- ausweist. Punkt XI dieses Vertrages lautet:

"Die Käufer beabsichtigen auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft die Errichtung eines Reihenhauses und einer Garage. Von der Verkäuferin wurden hiezu bereits notwendige Vorleistungen erbracht, wie die Einholung der Bauplatzerklärung und der Baubewilligung für das Reihenheim. Die Käufer erklären sich bereit, der Verkäuferin jene Kosten zu ersetzen, die ihr durch diese Vorleistungen bereits erwachsen sind bzw. noch erwachsen werden. Sofern nicht eine eindeutige Zuordnung zu einer bestimmten Reihenhausliegenschaft erfolgen kann, gilt auch hierfür Kostentragung zu gleichen Teilen pro Reihenhausliegenschaft als vereinbart. Die Baubetreuung für die Errichtung des geplanten Reihenhauses wird durch die Verkäuferin vorgenommen."

Diesem Vertrag ist ein Lageplan aus 1988 angeschlossen, aus welchem die geplante Errichtung einer Reihenhauseanlage hervorgeht.

Dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg (im folgenden: Finanzamt) wurde am 30. April 1990 eine Kostenzusammenstellung übermittelt, welche auf dem Papier der Verkäuferin geschrieben ist. Dort wird unter "Betrifft:" das "Bauvorhaben Reihenhäuser Hausnummer 15" genannt, als "Bauherr" werden die Käufer angeführt. Diese Zusammenstellung der geschätzten Baukosten inklusive Mehrwertsteuer lautet auf insgesamt S 2.097.080,--, ohne Grund- und Aufschließungskosten. Die Aufstellung enthält auch einen Posten von S 40.000,-- für Baukreditkosten.

Mit Bescheiden vom 3. Mai 1990 schrieb das Finanzamt den Käufern Grunderwerbsteuer auf der Basis von je der Hälfte aus der Summe von S 202.352,66 und 2.097.080,-- vor. Begründend wurde ausgeführt, daß die Erwerber nicht als Bauherren im Sinne der ständigen Rechtsprechung anzusehen seien, sodaß die Gesamtbaukosten in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen waren.

In ihren dagegen erstatteten Berufungen brachten die Käufer insbesondere vor, daß alle Voraussetzungen, die nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes an einen Bauherrn gestellt werden, vorlägen. Die Höhe der Bemessungsgrundlage werde auch aus anderen Gründen bekämpft; der angenommene Kaufpreis setze sich aus einer Barleistung und aus der Übernahme von aufgenommenen Baudarlehen zusammen. Unter diesen Baudarlehen befände sich auch ein Darlehen des Landes Salzburg aus Mitteln des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 in Höhe von S 636.000,--, welches die Bemessungsgrundlage wesentlich vermindere, weil es zu äußerst günstigen Bedingungen gewährt worden und nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes entsprechend abzuzinsen sei.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung vom 7. November 1990 wurde ausgeführt, die Käufer seien nicht als Bauherren anzusehen, die gesamten Baukosten seien in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen.

In ihren Vorlageanträgen wiederholten die Verkäufer ihren bisherigen Standpunkt zur Bauherreneigenschaft, ließen aber im übrigen die vom Finanzamt angenommene Bemessungsgrundlage unbestritten.

Mit Erklärungen gemäß §§ 257 f BAO trat die Verkäuferin den Berufungen der Käufer bei.

Mit den angefochtenen Bescheiden gab die belangte Behörde den Berufungen keine Folge. Es ging dabei von folgenden Tatsachenfeststellungen aus:

"Der Grundstückskauf erfolgte durch die Bw am 3.4.1990.

Bereits am 24.4.1989 war bei der Gemeinde als Baubehörde ein Bauansuchen für das betreffende Objekt gestellt worden. Der Name des Antragstellers lautete "Gemeinnützige W-reg.Gen.m.b.H". Die Verhandlungsschrift über die Kundmachung (aufgrund des Ansuchens um Baubewilligung) wurde am 1.6.1989 aufgenommen; mit dem Bau war bereits im August 1989 begonnen worden. In der Meldung über den Baubeginn scheint die Gemeinnützige W-Genossenschaft als Grundstückseigentümerin und Bauwerkseigentümerin auf. Am 3.11.1989 wurde der Baubewilligungsbescheid ebenfalls für die Gemeinnützige W-reg.Gen.m.b.H erteilt. Die Schritte zur Errichtung des Hauses gingen somit von der Verkäuferin vor Abschluß des Kaufvertrages mit der Bw aus. Laut Vertragspunkt XI....Nach den vorliegenden Unterlagen, wie Bauansuchen durch die Verkäuferin, dem Baubeginn vor dem Kauf, und der Baugenehmigung, die an die Verkäuferin adressiert ist, war die Reihenhauseanlage zum Zeitpunkt des Kaufvertrages vom 3.4.1990 bereits bis in Einzelheiten geplant."

Rechtlich gelangte die belangte Behörde aufgrund dieses Sachverhalts zum Ergebnis, daß die Käufer nicht Bauherren im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes seien.

Gegen diese Bescheide wenden sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobenen Beschwerden. Die Beschwerdeführer erachten sich durch die angefochtenen Bescheide in ihren Rechten auf Bemessung der Grunderwerbsteuer, berechnet nach dem Kaufpreis der Liegenschaft samt Vorleistungen und Aufschließungsmaßnahmen, aber ohne Berücksichtigung der zukünftigen Baukosten, verletzt. Der Bundesminister für Finanzen legte die beiden Gegenschriften der belangten Behörde und zur Beschwerde GZ 92/16/0195, 0201 auch die Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden wegen ihres engen sachlichen und persönlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen; die Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt, gehören gemäß § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG zur Gegenleistung.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden SOLL. Das muß nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf mit - herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung ein gesonderter "Werkvertrag" geschlossen wird (Fellner, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG, Ergänzung X, 53 X, mit Nachweisen aus der hg. Rechtsprechung).

Der Verwaltungsgerichtshof hat weiters in ständiger Rechtsprechung als wesentliches Merkmal der Bauherreneigenschaft nicht nur den Umstand angesehen, daß der Bauherr das Vorhaben plant, bei der Baubehörde als Bauwerber auftritt und die Baubewilligung erwirkt. Entscheidend ist auch, ob dem Abgabepflichtigen ein Recht und eine Möglichkeit der Einflußnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens oder das Recht zu wesentlichen Änderungen des Projektes zugestanden ist; ein Käufer ist nämlich nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluß nehmen kann (Fellner a.a.O., Rz 92 zu § 5 GrEStG, 56 X). Nach dem oben wiedergegebenen, insoferne von den Beschwerdeführern nicht bestrittenen Sachverhalt kann eine solche Einflußnahme auf das Gesamtkonzept nicht angenommen werden. Bereits acht Monate vor dem gegenständlichen Vertragsabschluß wurde der Baubeginn bei der Behörde angezeigt; die Ausführung erfolgte, wie aus der Benützungsbewilligung hervorgeht, "im wesentlichen plan- und konsensgemäß".

Die Beschwerdeführer machen insbesondere geltend, daß sich auf dem Kaufvertrag keine VERPFLICHTUNG zur Errichtung des Reihenhauses ergeben hätte; sie seien in ihrer Disposition über das Grundstück frei gewesen. Dabei erhebt sich zunächst die Frage, aus welchen Gründen diese "Absicht", das Reihenhaus zu errichten, überhaupt in den Vertrag aufgenommen wurde. Der schriftliche Bauauftrag vom 19.4.1990 wurde von der Verkäuferin, wenn auch "namens der Bauherrn" erteilt; es wird auf eine mündliche Beauftragung im Februar 1990, also VOR dem gegenständlichen Vertragsabschluß verwiesen. Grundlage dieses Bauauftrages ist ein Angebot vom 5. Juli 1988; die Auftragserteilung erfolgt nach den "Allgemeinen Vertragsbedingungen" der Verkäuferin. Der schriftliche Auftrag wurde allein von der Verkäuferin unterfertigt. Daraus ergibt sich, daß schon vor dem gegenständlichen Vertragsabschluß die Käufer die Verkäuferin ermächtigt und beauftragt haben müssen, für sie Werkaufträge zu erteilen.

Unter Bedachtnahme auf das vorliegende Planungskonzept auf Basis der längst eingereichten und bewilligten Pläne, auf die Tatsache, daß lange vor Vertragsabschluß der Baubeginn erfolgte und auf das gesamte Vertragsgeflecht kann auch im vorliegenden Fall (vgl. hg. Erkenntnis vom 24. März 1994, Zl. 93/16/0168) der belangten Behörde darin nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, daß eine Dispositionsfreiheit, etwa auf dem Grundstück überhaupt nicht zu bauen, nicht gegeben war und daß die Beschwerdeführer an das vorgegebene Konzept gebunden und somit nicht

Bauherren gewesen sind.

Ohne Belang ist, daß die Beschwerdeführer die Parzelle im Alleineigentum erworben haben, weil die geforderte Zustimmung aller Miteigentümer nur ein weiteres Indiz für die Bauherreneigenschaft darstellt. Auch im Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl. 92/16/0144 hat der Verwaltungsgerichtshof die Bauherreneigenschaft eines ALLEINEigentümers einer Liegenschaft wegen der gegebenen Vertragslage nicht anerkannt.

Im Gegensatz zur Abgabenerklärung und zu den gesamten sonstigen Behauptungen haben die Beschwerdeführer in ihren Berufungen vorgebracht, der angenommene Kaufpreis hätte sich aus einer Barleistung und aus der Übernahme von aufgenommenen Baudarlehen zusammengesetzt. Im Vorlageantrag sind die Beschwerdeführer aber dem Begründungselement der Berufungsvorentscheidung, daß die gesamten Baukosten als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer einzubeziehen seien, nicht mehr mit dem Hinweis entgegengetreten, sie hätten ein begünstigtes Darlehen übernommen. Der Grundsatz der Amtswegigkeit des Verfahrens befreit die Partei ja nicht von der Verpflichtung, ihrerseits zur Klärung des maßgebenden Sachverhaltes beizutragen (hg. Erkenntnis vom 18. November 1993, Zl. 93/16/0120). Ohne konkrete Darstellung, wer das Darlehen aufgenommen hätte und zu welchen Konditionen es übernommen wurde, bestand für die belangte Behörde auch aufgrund des sonstigen, ganz anders gelagerten Vorbringens der Beschwerdeführer keine Veranlassung, zu den diesbezüglichen Behauptungen Nachforschungen anzustellen. Insbesondere wurde die Richtigkeit der von der Veräußerin vorgelegten Baukostenaufstellung, die eine eigene Position "Baukreditkosten S 40.000,--" enthielt, nie bestritten.

Damit erweisen sich die Beschwerden zur Gänze als unbegründet, sodaß sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen waren. Mit Rücksicht auf die durch die zitierte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994, insbesondere deren Art. III Abs. 3. Die Aktenvorlage erfolgte nur zu einem Beschwerdeverfahren und war daher nur einfach zu honorieren.

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

ECLI:AT:VWGH:1994:1992160196.X00

#### **Im RIS seit**

06.03.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

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