

TE Vwgh Erkenntnis 1994/5/30 92/16/0144

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.05.1994

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §10 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Kramer, Dr. Steiner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des Dr. D in L, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 6. Juli 1992, Zi. 91/11-9/Nd-1992, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 11.720,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

RT und JT waren je zur Hälfte Eigentümer der Grundstücke Nr. 1105 und 1106, EZ 129 und 352, in L. Durch Teilungen schufen sie Bauparzellen zwecks Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Beschwerdeführer unterfertigte am 9. Jänner 1984 ein von den Verkäufern oder der von ihnen bestellten Vermittlerin erstelltes Angebot, in welchem nur der Name des Beschwerdeführers, die Bezeichnung der Wohnhaustype (A 130), die Bezeichnung der Grundstücksnummer und Größe

(11 Pz. Nr. 1105/13, 380 m²), der Preis

(S 1.300,--/m² = S 494.000,-- und in Worten) sowie die persönlichen Daten des Beschwerdeführers handschriftlich eingesetzt wurden. Dieses Angebot lautet insgesamt wie folgt:

"ANGEBOT

=====

welches ich Dr. D durch Vermittlung der Fa. R Ges.m.b.H. in

L, Fam. RT und JT in L, wie folgt, stelle:

I.

Fam. T ist Eigentümer der Grundstücke 1105 u. 1106 der KG K, für welche die Parzellierung durchgeführt wird. Auf diesen Grundstücken werden Wohnhäuser errichtet.

Die genaue Lage des Bauplatzes, der einzelnen Objekte, deren Größe und Ausstattung, sind mir aus den Plänen und der Ausstattungsliste bekannt.

Zur Errichtung des Wohnhauses Type A 130 kaufe und übernehme ich von Fam. T das Grundstück Nr. 11 Pz. Nr. 1105/13, 380 m².

II.

Ich werde auf diesem Grundstück entsprechend den Plänen von

Herrn Arch. S durch die Fa. Dipl.Ing. Z Baugesellschaft m.b.H. & Co.KG., L, ein Wohnhaus errichten lassen und werde hiezu aufgrund des dem Anbot beiliegenden Werkvertrages einen Auftrag an die Firma Dipl.Ing. Z Bauges.m.b.H. & Co.KG. erteilen.

Ich nehme zur Kenntnis, daß der Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück eine untrennbare Einheit mit dem Werkvertrag darstellt und die Wirksamkeit beider Verträge vom jeweiligen aufrechten Bestehen des anderen Vertrages wechselseitig bedingt ist.

III.

Gleichzeitig mit Annahme dieses Angebotes verpflichte ich

mich, den Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von

S 1.300,--/m² = S 494.000,-- (in Worten: Schilling eintausenddreihundert per m²) auf das Treuhandkonto von Herrn Notar Dr. G, L, einzuzahlen, und ermächtige den Treuhänder, diesen Kaufpreis nach Einverleibung meines Eigentumsrechts an Fam. T auszuzahlen.

IV.

Binnen einem Monat nach Vorliegen des rechtskräftigen und genehmigten Teilungsplanes verpflichte ich mich, den grundbuchsfähigen Kaufvertrag abzuschließen und die sonst dafür erforderlichen Urkunden zu unterfertigen.

Für den Fall, daß der obengenannte Teilungsplan zum Zeitpunkt der Annahme durch Fam. T bereits vorliegt, läuft die Monatsfrist ab dem Zeitpunkt der Annahme dieses Anbots.

V.

Mit diesem Anbot bleibe ich Ihnen ab dem heutigen Tag drei Monate unwiderruflich im Wort.

Nachdem Fam. T mein Angebot angenommen hat, erkläre ich mich rechtsgültig an den Kauf des obgenannten Grundstücks und an den für das darauf zu errichtende Wohnhaus abzuschließenden Werkvertrag gebunden.

VI.

Die Übergabe und die Übernahme des verkauften Grundstückes in meinen tatsächlichen Besitz und Genuß erfolgt mit dem Tag der Schlüsselübergabe des auf dem Grundstück zu errichtenden Wohnhauses, so daß hinsichtlich des Vertragsgegenstandes Gefahr und Zufall, Lasten und Vorteil mit diesem Tag auf mich übergehen.

Fam. T haftet dabei nicht für eine bestimmte Eignung oder ein bestimmtes Flächenausmaß des verkauften Grundstücks; sie haften jedoch dafür, daß die verkaufte Liegenschaft frei von Geldlasten in mein Eigentum übergeht.

Der beiderseits vereinbarte Treuhänder, Notar Dr. G wird auch beauftragt, die Übertragung des Grundstückes frei von Geldlasten vorzunehmen und erst nach dieser Übertragung den Kaufpreis an den Verkäufer auszubezahlen.

Der Verkäufer hat auch das Recht, im abzuschließenden Kaufvertrag über das Grundstück ein Wiederkaufsrecht aufzunehmen für den Fall, daß der Werkvertrag mit der Firma Dipl.Ing. Z Baugesellschaft m.b.H. & Co.KG über das zu errichtende Wohnhaus von mir nicht abgeschlossen oder nicht eingehalten wird.

VII.

Sämtliche künftig abzuschließenden Verträge, deren

Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

VIII.

Die mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung aller abzuschließenden Verträge verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben sowie Steuer trage ich.

Ich erkläre, die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen und Deviseninländer zu sein."

Am selben Tag unterfertigte der Beschwerdeführer einen gleichfalls musterartig hergestellten Werkvertrag, der handschriftlich nur seinen Namen, die Haustype, das Plandatum (27. Oktober 1983), den Pauschalfixpreis samt Mehrwertsteuer, auch in Worten und den Zusatz "ink. Unterkellerung" enthielt. Dieser Werkvertrag, der erst am 23. Oktober 1984 vom Bauunternehmer unterfertigt wurde, lautet wie folgt:

" WERKVERTRAG

=====

abgeschlossen zwischen der Firma Dipl.Ing. Z, Bauges.m.b.H. & Co KG, 4010 L, Museumstr. 3 und 7, im folgenden als Fa. Z bezeichnet, einerseits, und Dr. D im folgenden als Auftraggeber bezeichnet, andererseits, wie folgt:

I.

Der Auftraggeber wird von Fam. R u. JT in L, 11, ein
entsprechendes Grundstück aus der Liegenschaft PZ 1105, 1106,
KG K, erwerben und darauf ein Wohnhaus errichten.

II.

Der Auftraggeber gibt der Fa. Z die Errichtung des Wohnhauses Type A 130 m² in der Ausführung lt. beiliegendem Plan vom 27.10.83 und beiliegender Ausstattungsliste zu den Bedingungen dieses Werkvertrages in Auftrag; die Fa. Z erklärt die Vertragsannahme.

III.

Sollt sich im Zuge des Baubewilligungsverfahrens die Notwendigkeit zu Änderungen oder Ergänzungen des Bauplanes über Wunsch oder Auflage der Baubehörde ergeben, gelten derartige Änderungen durch den Auftraggeber genehmigt.

IV.

Als Pauschalfixpreis wird der Betrag von S 1.582.500,--
ink. Unterkellerung
zuzügl. 20 % Mehrwertsteuer S 316.500,--
Gesamtpreis S 1.899.000,--

=====

vereinbart, wobei sich der Umfang der von der Firma Z zu
erbringenden Leistung aus dem Plan vom und der
Ausstattungsliste ergibt.

Der Pauschalfixpreis ist wie folgt zu entrichten:

1)

15 % Baubeginn

2)

15 % Erdgeschoßdecke fertig

3)

20 % Rohbau fertig

4)

20 % Rohinstallation mit Abnahme der Druckprobe f. Gas

u. Wasser

5)

20 % Innenputz fertig

6)

10 % Fertigstellung

V.

Es ist beabsichtigt, mit der Errichtung des Wohnhauses sofort nach Erteilung der Baubewilligung zu beginnen und die Bauarbeiten binnen ca. 10 Monaten fertigzustellen. Soweit sich auf Grund baubehördlicher Wünsche und Auflagen wegen geänderter Ausführung Mehrkosten ergeben sollten, werden diese, ebenso wie Sonderwünsche des Auftraggebers, gesondert in Rechnung gestellt.

VI.

Der Auftraggeber sichert zu, bis zum Baubeginn die Sicherstellung der Finanzierung in geeigneter Weise insbesondere durch Finanzierung seitens einer Bank, der Firma Z gegenüber nachzuweisen, um hiedurch die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen zu gewährleisten.

VII.

Sollte der Auftraggeber nach Beginn der Bauarbeiten mit der Erbringung einer fälligen Zahlung mehr als zehn Tage in Verzug geraten, ist die Firma Z berechtigt, für das betreffende Wohnhaus samt Grundstück einen anderen Käufer namhaft zu machen. Der Auftraggeber sichert in diesem Fall zu, das von ihm erworbene Grundstück und die bis dahin von der Firma Z erbrachten Leistungen zu dem selben Preis an den namhaft gemachten Dritten zu übertragen, der ihm selber hiefür in Rechnung gestellt wurde. Kosten, Gebühren sowie Mehrkosten und eine hiedurch entstehende Zinsenbelastung, die anlässlich der Namhaftmachung und des Eintritts eines Dritten in den bestehenden Vertrag entstehen, trägt der säumige Auftraggeber.

VIII.

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, daß die aus Anlaß der Bauführung entstehenden öffentlichen Gebühren und Gebühren bei Versorgungsunternehmen im Pauschalfixpreis nicht enthalten sind.

IX.

Soweit nicht eine ausdrückliche Abnahme der Leistung erfolgt, gelten die Werkleistungen binnen acht Tagen nach mündlicher oder schriftlicher Mitteilung über die Beendigung der Arbeiten als übergeben. Vom Auftraggeber kann sodann um Kollaudierung angesucht werden.

X.

Für Gewährleistung und, sofern dieser Werkvertrag nichts anderes enthält, gelten die einschlägigen Ö-Normen als vereinbart.

Die Dauer der Gewährleistung beträgt demnach zwei Jahre.

Für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wird vereinbart, daß der Auftraggeber die Beanstandung schriftlich und unter entsprechend konkreter Bezeichnung der einzelnen Punkte der Firma Z bekanntzugeben hat.

Die Erfüllung allfälliger Gewährleistungsansprüche gilt als rechtzeitig, wenn mit der Behebung binnen drei Wochen nach Zugang des Reklamationsschreibens begonnen wird. Sollte sich eine Sanierungsmaßnahme nicht als zielführend oder ausreichend erweisen, ist die Firma Z abermals zur Mängelbehebung aufzufordern, wobei die dreiwöchige Frist analog Anwendung findet. Insoweit besteht ein Anspruch des Auftraggebers auf Preisminderung nicht. Eine Haftung für Folgeschäden trifft die Firma Z nur dann, wenn allfällige Mängel auf grobes Verschulden zurückzuführen sind.

XI.

Soweit bei der Ausstattung lt. Ausstattungsliste keine besonderen Fabrikate, Marken oder sonstige nähere Bezeichnungen für einzelne Teile der Leistung angeführt sind, obliegt die Auswahl der Firma Z. XII.

Erweisen sich im Zuge der Arbeiten nicht wesentlich ins Gewicht fallende Änderungen in der Ausführung als notwendig oder zweckmäßig, ist die Firma Z berechtigt, diese Änderung auch ohne vorherige Rücksprache mit dem Auftraggeber durchzuführen.

XIII.

Preisangaben der Firma Z für Sonderausstattung und dgl.

sind stets als Nettopreis, also ohne Umsatzsteuer, zu verstehen.

XIV.

Der Auftraggeber und die Firma Z erhalten je eine Ausfertigung dieses Werkvertrages.

Mündliche Nebenvereinbarungen wurden keine getroffen. Jede Änderung bedarf des beiderseitigen Einverständnisses und der Schriftform."

Grundlage dieser Erklärungen des Beschwerdeführers war auch eine mit "Wohnanlage auf Parz. Nr. 1105 und 1106, KG" überschriebene, detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Am 21. Februar 1984 suchten die Verkäufer bei der Baubehörde um Baubewilligung für die Errichtung von Doppelhäusern und Einzelhäusern auf den Parzellen Nr. 1105/2 bis 1105/9 sowie 1105/11 bis 1105/14 an. Sie machten als Bauführer den Werkunternehmer des obigen Werkvertrages und als Planverfasser den Architekten E. Sch., der als Subunternehmer des Bauführers tätig war, namhaft und legten Einreichpläne, die das Erstellungsdatum Februar 1984 aufweisen, vor. Mit Schreiben vom 29. März 1984 hielt die Baubehörde den Verkäufern gemäß § 37 AVG vor, daß zufolge einer Bausperre die Baubewilligung versagt werden müsse. Im Akt befinden sich Schreiben des Architekten, die an die Bauführerin und an die Vermittlerin gerichtet sind, in welchen auf die Bemühungen des Architekten zur Erlangung einer Baubewilligung hingewiesen wird.

Der Magistrat der Landeshauptstadt L, Baurechtsamt, erteilte mit Bescheid vom 5. November 1984 nach Durchführung einer Verhandlung am 2. August 1984 und Erteilung der Bauplatzbewilligung am 30. August 1984 unter Hinweis auf die wegen der Bausperre erforderlich gewesene Zustimmung des Gemeinderates vom 31. Oktober 1984 hinsichtlich der Parzellen 1105/6 bis 9 und 1105/11 bis 14 die Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage, bestehend aus acht zweigeschossigen Wohnhäusern mit Garagen. Adressat der Baubewilligung sind die Verkäufer. Die zuletzt genannten Pläne enthalten den Vermerk, daß sie Bestandteil des Bescheides vom 5. November 1984 sind.

Am 7. Dezember 1984 schloß der Beschwerdeführer mit den Verkäufern den Kaufvertrag ab, allerdings die Parzelle 1105/12 betreffend; dabei handelt es sich um ein 447 m² großes Grundstück, welches zum Preis von S 1.183,67/m², insgesamt daher um S 529.100,-- gekauft wurde. Dieser Kaufvertrag enthält die Klausel, daß die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes mit heutigem Tag erfolge; es gingen daher von diesem Zeitpunkt angefangen alle Nutzungen und Rechte, aber auch alle Gefahren und Lasten auf den Käufer über. Der Beschwerdeführer verpflichtete sich, den Kaufpreis innerhalb von acht Tagen beim schriftenverfassenden Notar treuhändig zu erlegen, welcher unwiderruflich beauftragt war, nach Einverleibung des Eigentumsrechtes den Kaufpreis an die Verkäufer zur Auszahlung zu bringen. Igendeneinen Hinweis darauf, ob dieses Grundstück bebaut werden müsse oder wer Bauunternehmer sein solle, enthält der Kaufvertrag nicht.

Der Notar gab die Abgabenerklärung am 21. Dezember 1984 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in L (im folgenden: Finanzamt) ab. Es wurde als Gegenleistung der Kaufpreis von S 529.100,-- angegeben und die Grunderwerbsteuerbefreiung wegen "§ 4 Abs. 1 Zl. 2 GrEStG (Arbeiterwohnstätte)" begehrt.

Der Beschwerdeführer beantwortete die Fragen, die das Finanzamt zur Zwecke der Überprüfung der beantragten Steuerbefreiung an ihn richtete, mit Schreiben vom 2. Mai 1989 dahingehend, daß die Bauarbeiten Ende 1988 fertiggestellt worden seien, die nutzbare Wohnfläche 129,5 m² betrage und die Gesamtbaukosten S 2.132.801,89 ausgemacht hätten.

Mit Bescheid vom 13. Juli 1989 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer aufgrund des Kaufpreises für den Grund

und S 5.000,-- Vertragserrichtungskosten mit S 42.728,-- fest; ein weiters festgesetzter Verspätungszuschlag wurde in der Folge behoben. Begründend wurde ausgeführt, daß (offenbar aufgrund der vorgelegten Pläne) die Nutzfläche von 130 m² überschritten werde.

Nach Erhebung der Berufung durch den Beschwerdeführer richtete das Finanzamt mit Schreiben vom 6. Juni 1990 unter Vorhalt einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bauherreneigenschaft nachstehende Fragen an den Beschwerdeführer, die er wie folgt beantwortete:

"1a) Sind Sie gegenüber der Baubehörde als Bau- und Konsenserwerber aufgetreten?

Der Einreichplan wurde von den Ehegatten T eingereicht. Diese waren stark verschuldet und haben das gesamte Grundstück dem R übergeben. Dieses hat erstmals im Dezember 1983 durch Zeitungsinserat Käufer für das vorgeplante Grundstück (= Reihenhaussiedlung) gesucht. Darauf habe ich am 9. Jänner 1984 (also bevor der von der Firma T eingereichte Plan überhaupt genehmigt wurde) das Grundstück mit Vorvertrag vom 9. Jänner 1984 beim R und Werkvertrag mit Firma Z unterzeichnet. Die Verzögerung bis zum Abschluß des Kaufvertrages am 7. Dezember 1987 kam durch Bankprobleme seitens T zustande.

1b)

Haben Sie bestimmt, wie das Gesamtbauwerk aussehen soll? Folgende Änderungen gegenüber dem Einreichplan wurden von mir vorgenommen:

Keller mit 2 Lichtschächten

Säule zur Stützung des Vordaches

größere Fenster + Jalousien

20 cm höher das Erdgeschoß

Treppe in Marmor

Vorraum im Erdgeschoß (WC + Küche geändert)

Böden in Kork + Parkett im Erdgeschoß

Verbindungstüre zur Garage

im OG wurden anstatt 4 5 Räume gebaut

Balkon

Windfang im EG

Badezimmer (Bidet, Dusche, Wanne)

1 cm mehr Wärmeschutzisolierung

Dachrinne in Kupfer

1c)

Haben Sie Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen

abgeschlossen?

Durch Werkvertrag wurde Fa. Z meinerseits als bauausführende Firma bestimmt, die diese Arbeiten solange von mir kein Einspruch erhoben wurde, auch durch andere Firmen (Fachfirmen) durchführen ließ. Meinerseits wurde z.B. die Fa. L für das Treppenhaus beauftragt.

1d) Haben Sie die baubehördliche Benützungsbewilligung eingeholt?

Ja

1e) War das Bauprojekt zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bereits in allen Einzelheiten geplant bzw. schon in Durchführung (welcher Baufortschritt)?

Änderungen siehe 1 b.

Zum Zeitpunkt des Kaufes standen Obstbäume auf dem Grundstück. Es wurde erst nach dem Kauf parzelliert.

2) Trugen Sie das Risiko der Bauausführung, d.h. waren Sie gegenüber den bauausführenden Unternehmungen unmittelbar berechtigt, eventuelle Mängel der Bauherstellung, Garantieansprüche oder Verzögerungsschäden selbst geltend zu machen?

Ja, z.B. Keller von Fa. X errichtet. Fa. B, weil schlampig gearbeitet etc.

3a) Mußten Sie für die Kostensteigerungen oder unvorhergesehene Umstände aufkommen oder wurde ein Fixpreis vereinbart?

It. Werkvertrag v 9.1.84 wurde Pauschalfixpreis vereinbart (siehe IV) jedoch mußte ich für die Änderungswünsche (siehe 1 b) sowie für die Therme (baupolizeiliche Änderung) aufzählen.

3b) Konnten Sie von den Bauausführenden Rechnungslegung verlangen?

Ja, selbstverständlich."

Mit seiner Anfragebeantwortung legte der Beschwerdeführer verschiedene Unterlagen vor, u.a. auch die Schlußrechnung des Bauunternehmens. Diese Rechnung vom 20. Mai 1988 nimmt ausdrücklich auf den Werkvertrag vom 23. Oktober 1984 (Unterzeichnungsdatum durch den Bauunternehmer) Bezug und enthält als erste Position die Endsumme dieses Werkvertrages. Eine Vielzahl weiterer Positionen ergab eine Endsumme von S 1.777.334,50 netto (= S 2.132.801,89 inkl. USt). Die Zusatzpositionen können mit den Angaben des Beschwerdeführers hinsichtlich der Abänderungen in Einklang gebracht werden und enthalten ausschließlich einzeln angeführte Leistungen, aber nicht etwa Preis- oder Lohnerhöhungen, die durch die lange Dauer seit Vertragsabschluß bedingt wären.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 7. März 1991 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und änderte den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, daß die GrEST mit 8 % von S 2.666.901,81 (S 534.100,- für Grundstück und Vertragskosten, S 2.132.801,89 Baukosten) ermittelt wurde. Das Finanzamt verwies in seiner Begründung auf Punkt II des Angebotes vom 9. Jänner 1984, wonach der Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück eine untrennbare Einheit mit dem Werkvertrag darstelle und die Wirksamkeit beider Verträge vom jeweiligen aufrechten Bestehen des anderen Vertrages wechselseitig bedingt sei. Aufgrund einer Ausstattungsliste und des Planes vom 27. Oktober 1983 sei der Auftrag an den Werkunternehmer erteilt worden; Bauplan und Bauansuchen seien von den Verkäufern an die Behörde gerichtet worden. Unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Judikatur zum Bauherrnbegriff wurde ausgeführt, daß der Beschwerdeführer nicht als Bauherr angesehen werden könne, weil er auf die bauliche Gestaltung keinen Einfluß habe nehmen können und weil das bauliche und preisliche Risiko nicht bei ihm gelegen sei.

Im Vorlageantrag brachte der Beschwerdeführer vor, am 9. Jänner 1984 hätte er sich schriftlich für den Grunderwerb entschieden und gleichzeitig einen Werkvertrag abgeschlossen. Es sei dem Beschwerdeführer sehr gelegen gekommen, daß bereits ein bauausführendes Unternehmen bestimmt gewesen sei. Daß dieses Unternehmen den Werkvertrag erst im Oktober unterschrieben habe, sei auch dadurch verursacht gewesen, daß alle Gestaltungsvorschläge eingearbeitet werden mußten. Der Beschwerdeführer sei Bauherr, weil bis zum Abschluß des Kaufvertrages noch vor Beginn auf die bauliche Gestaltung Einfluß genommen wurde, das Baurisiko schon zufolge der Intabulation bei ihm gelegen sei und die vom Fixpreis abweichenden Baukosten verdeutlichten, daß der Beschwerdeführer die Ausführung des Baues überwacht und bestimmt habe.

Nach umfangreicher Beweisaufnahme gab die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid der Berufung keine Folge. Sie traf nachstehende Feststellungen:

"Fest steht, daß der Berufungswerber an RT und JT ein mit 9.1.1984 datiertes Angebot richtete, in welchem er sich zunächst einseitig zum Ankauf der in der Folge kaufgegenständlich gewordenen Liegenschaft zur Errichtung des Wohnhauses nach dem "Typ A 130" nach den Plänen des Architekten S durch die Firma Dipl.Ing. Z Bau-GesmbH & Co KG als bauausführendes Unternehmen, sowie zum Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück verpflichtete und überdies im Punkt II. des Angebotes folgende Erklärung abgegeben hatte:

"Ich nehme zur Kenntnis, daß der Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück eine untrennbare Einheit mit dem Werkvertrag darstellt und die Wirksamkeit beider Verträge vom jeweiligen aufrechten Bestehen des anderen Vertrages wechselseitig bedingt ist."

Im Zeitpunkt der Anbotstellung waren dem Berufungswerber (Punkt I. des Anbotes) "die genaue Lage des Bauplatzes, der einzelnen Objekte, deren Größe und Ausstattung, ... aus den Plänen und der Ausstattungsliste bekannt".

Nach dem Wortlaut des schriftlichen Angebotes und des in der Folge mit 7.12.1984 abgeschlossenen Kaufvertrages, insbesondere aber unter Berücksichtigung des Punktes II. des Angebotes steht fest, daß Planung und Konzeption des zu errichtenden Bauwerkes bereits zum Zeitpunkt der Angebotserstellung (9.1.1984) weitgehend realisiert waren, und der Berufungswerber nur die Möglichkeit hatte, nach bereits vorgegebenen Planungs- und Kalkulationsrichtlinien zur Errichtung des Bauwerkes im Rahmen eines Reihenhausanlage-Gesamtkonzeptes den Grundstückserwerb durch Kaufvertrag rechtsverbindlich abzuschließen. Die verbindliche Erklärung des Berufungswerbers (Punkt II. des Angebotes) "aufgrund des dem Anbot beiliegenden Werkvertrages einen Auftrag an die Firma Dipl.Ing. Z Bau-GesmbH & Co KG" zu erteilen, führte zum Abschluß des gleichdatierten Werkvertrages zwischen dem Berufungswerber und dem bauausführenden Unternehmen (Z)."

Rechtlich würdigte die belangte Behörde diesen Sachverhalt dahingehend, der Beschwerdeführer habe auf das Gesamtkonzept der Reihenhausanlage, von Sonderwünschen abgesehen, keinen Einfluß nehmen können. Aufgrund der Fixpreisvereinbarung hatte der Beschwerdeführer das Baurisiko und das finanzielle Risiko nicht zu tragen; auch die Baubewilligung sei von den Verkäufern erwirkt worden. Aus all dem ergebe sich, daß dem Beschwerdeführer Bauherrneigenschaft nicht zukomme.

Mit der vorliegenden Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht verletzt, daß die Grunderwerbsteuer bei richtiger Bemessungsgrundlage um S 170.624,-- (= 8 % der Schlußrechnungssumme des Bauunternehmers) niedriger bemessen werde. Er begeht Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die Gegenschrift der belangten Behörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 12 Abs. 2 GrEStG 1987 sind auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die Bestimmungen des GrEStG 1955 (im folgenden: GrEStG) anzuwenden. Aufgrund des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderers Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer. Gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Unter Hinweis auf das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 24. Mai 1971, VwSlg. 4234/F hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zi. 90/16/0169 ausgeführt, daß alles Gegenleistung sei, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden müsse. 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 Besteuerungsgrund 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 die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist es nicht rechtswidrig, einen Kauf eines Grundstückes mit

- herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Werkvertrag geschlossen wird.

Im genannten Erkenntnis vom 27. Juni 1991 wurde auch auf die Rechtsprechung der Zivilgerichte verwiesen, wonach ein Grundstückskaufvertrag und ein davon gesonderter, die Bauerstellung regelnder Vertrag ein einheitliches Vertragswerk bilden könne, das auf die Verschaffung von Eigentum am Objekt (dort: Miteigentumsanteilen am Gemeinschaftsobjekt) gerichtet ist.

Im vorliegenden Fall steht fest, daß der Beschwerdeführer zunächst ein Kaufanbot unterfertigte, mit welchem er sich vor Abschluß des Grundstücksvertrages hinsichtlich der Bebauung gegenüber dem Veräußerer gebunden hat. Gleichzeitig unterfertigte er - entsprechend Punkt II des Kaufanbotes - den Werkvertrag.

Den auf dieses - in der Folge von den beiden Oblaten nicht angenommene - Anbot gestützten Argumenten des Beschwerdeführers ist zu entgegnen, daß es im vorliegenden Fall allein auf den Kaufvertrag vom 7. Dezember 1984 und dessen Zusammenhang mit dem Werkvertrag vom 9. Jänner bzw. 23. Oktober 1984 ankommt. Wesentlich ist dabei allerdings, daß der gleichzeitig mit dem seinerzeitigen Kaufanbot vom Beschwerdeführer unterfertigte Werkvertrag (in Wahrheit: Werkvertragsanbot) zwischenzeitig durch Annahme zustande gekommen war und die Bauführung in weiterer Folge nach der Aktenlage auf Grund dieses Werkvertrages erfolgte.

Die in diesem Zusammenhang gebotene Darstellung in der Beschwerde, das Konzept laut Plan des Architekten Sch. vom 27. Oktober 1983 habe sich Mitte 1984 als nicht bewilligungsfähig erwiesen, ist mit dem Akteninhalt nicht in Einklang zu bringen, weil sich der Baubewilligungsbescheid auf einen schon im Februar 1984 erstellten Plan bezieht und offenbar dieser Plan mit dem Bauansuchen vom 21. Februar 1984 überreicht wurde. Wesentliche Veränderungen zwischen dem 9. Jänner und dem 21. Februar 1984, die auf den Inhalt des Werkvertrages einen Einfluß gehabt hätten, behauptet aber der Beschwerdeführer nicht. Von einem "obsolet"-Werden seines Werkvertragsangebotes kann somit keine Rede sein.

Dieser Werkvertrag ist aber geeignet, jeden Zweifel an der maßgeblichen Vertragslage am 7. Dezember 1984 auszuschließen. In seinem Punkt VII räumte der Beschwerdeführer als Werkbesteller dem Werkunternehmer für den Fall eines zehntägigen Zahlungsverzuges ein, für das betreffende Wohnhaus samt Grundstück einen anderen Käufer namhaft zu machen. Der Beschwerdeführer sicherte in diesem Fall zu, das von ihm erworbene Grundstück und die bis dahin vom Bauunternehmer erbrachten Leistungen zu demselben Preis an den namhaft gemachten Dritten zu übertragen, der ihm selber hierfür in Rechnung gestellt wurde. Kein Werkbesteller würde sich bei einem Bauauftrag, der in keinem Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb steht, auf eine derartige Vertragsbedingung einlassen, wonach er als Sanktion für einen Zahlungsverzug seinen Grund und Boden aufgeben müßte. Die Klausel ist ausschließlich aus der Einheit zwischen Kauf- und Werkvertrag verständlich, welche garantieren sollte, daß schlußendlich ein nach einem vorgegebenen Konzept verbautes Grundstück erworben wird.

Dies macht aber deutlich, daß der Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 7. Dezember 1984 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 einen bereits vom Verkäufer bestimmten Unternehmer zu verwirklichen war. Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechtes (vgl. dazu das jüngst ergangene Erkenntnis vom 24. März 1994, Zl. 93/16/0168 m.w.N.) sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (vgl. hg. Erkenntnis vom 23. Jänner 1992, Zl. 90/16/0154 m.w.N.). Es lag in Wahrheit 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. Sack in Borutta-Egly-Sigloch, Grunderwerbsteuergesetz 13, RZ 177a zu § 9 dGrEStG).

Den behaupteten Verfahrensverstößen kommt keine Relevanz im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG zu:

Der Beschwerdeführer bot zunächst den Kauf der Parzelle 1105/13 an, entschied sich aber dann auf die für die Parzelle 1105/12. Die Parzelle 1105/12 war genauso vom Werkvertrag erfaßt, da dieser Mustervertrag für sämtliche Parzellen Anwendungen finden sollte. Entscheidend ist aber allein, ob die Verträge auf den Erwerb eines Grundstückes allein oder auf den Erwerb eines Grundstückes und die Errichtung eines Hauses lauteten; nicht entscheidend ist aber, ob ein Grund mit Hausnummer 10 oder ein Grund mit Hausnummer 11 erworben werden sollte.

Der Beschwerdeführer hat nie offengelegt, inwieweit ein Plan des Architekten Sch. vom 27. Oktober 1983 von dem im Februar mit dem Bauansuchen eingereichten Plan abgewichen wäre. Die in der Beschwerde dargestellten Veränderungen betreffen nur zum Teil das Haus des Beschwerdeführers und lassen eine wesentliche Umgestaltung nicht erkennen.

Welche Vereinbarungen der Beschwerdeführer nach dem 7. Dezember 1984 traf, ob er Versicherungen abschloß und Gewährleistungsansprüche geltend machte, ist unerheblich, weil es allein auf die Vertragslage am 7. Dezember 1984 ankommt. Die Einbindung des Beschwerdeführers in ein Vertragsgeflecht ergibt sich allein aus den vorgelegten Urkunden unter Bedachtnahme auf die zuletzt genannten Äußerungen des Beschwerdeführers im Verfahren; es ist nichts hervorgekommen was dafür spräche, daß diese Urkunden dem Parteiwillen nicht entsprochen hätten. Zu einer weiteren Befragung der Zeugen T. und K., offenbar nach deren Meinungen, bestand somit keine Veranlassung.

Unter Bedachtnahme auf den geltend gemachten Beschwerdepunkt, daß zufolge unrichtiger Bemessungsgrundlage die Grunderwerbsteuer überhöht vorgeschrieben worden sei, bleibt die Frage offen, ob die Bemessung zu Recht aufgrund der Schlußrechnungssumme vom 20. Mai 1988 ermittelt wurde.

Zunächst ist aus der Schlußrechnung kein Hinweis ersichtlich, daß allein die Wahl des Hauses auf

Parzelle 1105/12 zu einer Verteuerung geführt hätte; aus dem Verweis in der Schlußrechnung auf den Werkvertrag (vom 23. Oktober 1984, als möglicherweise die neue Parzelle schon gewählt worden war) ist vielmehr zu entnehmen, daß der Preis für beide Häuser gleich war. Gerade weil auch der Fixpreis und damit der Ausschluß des Risikos der Preiserhöhung gegenüber der anlässlich des Grundstückserwerbes vereinbarten Basis als wesentliches Indiz für den Ausschluß der Bauherrnstellung angesehen wird, kann nur dieser Fixpreis für die Ermittlung der Gegenleistung herangezogen werden. Auszugehen ist davon, daß der Beschwerdeführer am 7. Dezember 1984 ein Grundstück und ein zu errichtendes Haus zu einem vereinbarten Preis erwerben wollte. Aufwendungen, die er in der Folge für Verbesserungen und Veränderungen an diesem Haus tätigte, sind von dem am 7. Dezember 1984 vorliegenden Vertragsgeflecht nicht erfaßt und können daher nicht mit einbezogen werden.

Der Beschwerdeführer hat Rechnungen anderer Werkunternehmer vorgelegt, die über seinen Auftrag gleichfalls an der Hauserrichtung beteiligt waren. Wollte man sämtliche Aufwendungen mit einbeziehen, die - auch Jahre später - an diesem Haus bis zur endgültigen Fertigstellung (falls sich dies feststellen läßt) aufgelaufen sind, der Gegenleistung unterstellen, dann könnte man sich wohl nicht auf die Rechnung des seinerzeitigen Vertragspartners beim Werkvertrag beschränken, sondern müßte auch die Leistungen aller anderen Werkunternehmer mit heranziehen. Es ist aber meist dem Zufall überlassen, ob einzelne Leistungen von dem einen ursprünglich bestellten Werkunternehmer, einem Subunternehmer oder aber einem Fremdunternehmen erbracht werden. Eine derartige Einbeziehung ließe sich mit dem Erwerb aufgrund der seinerzeitigen Vertragsbindung nicht mehr in Einklang bringen. Der Beschwerdeführer hat damals einen Grund um S 529.100,-- gekauft und diesen Kauf mit einem Werkvertrag betreffend die Errichtung eines Hauses zum Preis von S 1.899.000,-- verknüpft. Das sind - abgesehen von den Vertragserrichtungskosten - jene Gegenleistungen, zu denen er sich damals verpflichtet hat. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 17. Juni 1991, Zl. 90/16/0169 ausgesprochen, daß es nicht rechtswidrig war, die Gegenleistung auf der Basis der seinerzeitigen Festpreisvereinbarung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Da die belangte Behörde keine Feststellung traf, es sei am 7. Dezember 1984 ein höherer Preis vereinbart gewesen, aber die höhere Endsumme der Schlußrechnung als Bemessungsgrundlage heranzog, belastete sie ihren Bescheid insoweit mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Er war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Ungeachtet des Antrages des Beschwerdeführers konnte der Verwaltungsgerichtshof im vorliegenden Fall nach§ 39 Abs. 2 Z. 3 VwGG von der Durchführung einer Verhandlung absehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der VerordnungBGBI. Nr. 104/1991.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1992160144.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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