

RS Vwgh 2025/6/25 Ra 2023/16/0007

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2025

Index

32/06 Verkehrssteuern

Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1

1. GrEStG 1987 § 5 heute
2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn):

Ra 2023/16/0008 B 25.06.2025

Ra 2023/16/0009 B 25.06.2025

Ra 2023/16/0010 B 25.06.2025

Ra 2023/16/0011 B 25.06.2025

Ra 2023/16/0012 B 25.06.2025

Rechtssatz

Es ist nicht entscheidend, ob der Verkäufer des Grundstückes selbst oder eine andere Person (bzw. Gesellschaft) Organisator eines Bauprojektes ist bzw. im zuletzt genannten Fall, ob diese andere Person bereits mit dem Verkäufer des Grundstückes zusammengearbeitet hat. Der VwGH hat - aufgrund der in den jeweils entschiedenen Fällen konkret vorliegenden Umstände (Sachverhaltskonstellationen) - zwar mehrfach ausgesprochen, dass, wenn etwa der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organistors vorgegebenes Gebäude gebunden ist, ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen ist (vgl. etwa VwGH 10.4.2008, 2007/16/0223, mwN). Dass ausschließlich in einer derartigen Fallkonstellation eine finale Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Erwerb des Grundstückes anzunehmen sei, lässt sich der Rechtsprechung des VwGH allerdings nicht entnehmen (vgl. idS VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0006 und 0007, mit Verweis auf VwGH 19.4.1995, 89/16/0156, wonach es Wesensmerkmal vieler "Bauherrenmodelle" sei, dass Initiatoren nach Identifizierung des benötigten Grundstückes sowie erfolgter Planung des Bau- und Investitionsvorhabens als "unbeteiligte" Dritte die interessierten späteren Erwerber gewinnen und veranlassen, Eigentum bzw. ideelle Miteigentumsanteile direkt vom Grundstückseigentümer zu erwerben). Dementsprechend ist es auch nicht von Relevanz, ob der Verkäufer des Grundstückes - sofern nicht er selbst Organisator des umzusetzenden Bauprojektes ist - die Planung des Bauprojektes vorgenommen hat. Es ist nicht entscheidend, ob der Verkäufer des Grundstückes selbst oder eine andere Person (bzw. Gesellschaft) Organisator eines Bauprojektes ist bzw. im zuletzt genannten Fall, ob diese andere Person bereits mit dem Verkäufer des Grundstückes zusammengearbeitet hat. Der VwGH hat - aufgrund der in den jeweils entschiedenen Fällen konkret

vorliegenden Umstände (Sachverhaltskonstellationen) - zwar mehrfach ausgesprochen, dass, wenn etwa der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisations vorgegebenes Gebäude gebunden ist, ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen ist (vergleiche etwa VwGH 10.4.2008, 2007/16/0223, mwN). Dass ausschließlich in einer derartigen Fallkonstellation eine finale Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Erwerb des Grundstückes anzunehmen sei, lässt sich der Rechtsprechung des VwGH allerdings nicht entnehmen (vergleiche idS VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0006 und 0007, mit Verweis auf VwGH 19.4.1995, 89/16/0156, wonach es Wesensmerkmal vieler "Bauherrenmodelle" sei, dass Initiatoren nach Identifizierung des benötigten Grundstückes sowie erfolgter Planung des Bau- und Investitionsvorhabens als "unbeteiligte" Dritte die interessierten späteren Erwerber gewinnen und veranlassen, Eigentum bzw. ideelle Miteigentumsanteile direkt vom Grundstückseigentümer zu erwerben). Dementsprechend ist es auch nicht von Relevanz, ob der Verkäufer des Grundstückes - sofern nicht er selbst Organisator des umzusetzenden Bauprojektes ist - die Planung des Bauprojektes vorgenommen hat.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2023160007.L04

Im RIS seit

17.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

29.07.2025

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at