jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/4/28 93/16/0122

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.04.1994

Index

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

Norm

ABGB §825;
ABGB §914;
GrEStG 1987 §1;
GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 93/16/0123 93/16/0124

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. Peternell, über die Beschwerde 1) der M, 2) des H und 3) der B, alle vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in I, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 28. Mai 1993, Zl. 60.425-6/93, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Erstbeschwerdeführerin schloß am 11. Mai 1992, der Zweitbeschwerdeführer am 16. Juni 1992 und die Drittbeschwerdeführerin am 6. November 1992 mit der Unterberger & Dierl Bauträgergesellschaft mbH (Verkäuferin) jeweils einen im wesentlichen gleichlautenden (Abweichungen betreffen insbesondere die Anzahl der Grundstücksanteile, die Bezeichnung der Wohnungseinheiten sowie die Höhe der Gegenleistung) Kaufvertrag. Der Kaufvertrag der Erstbeschwerdeführerin hat auszugsweise folgenden Inhalt:

I.

Die Firma U Gesellschaft mbH ist aufgrund des Kaufvertrages vom 4.3.1992 Miteigentümerin an der Liegenschaft in EZ ... KG ..., bestehend aus Gst 618/211 und .504, im Flächenausmaß von 1.216 m2, und zwar zu

a)

64/1137 Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an W 6 untrennbar verbunden ist, wobei sich die Wohnung im Dachgeschoß befindet und besteht aus Wohnküche, Zimmer, Bad/WC, Diele und als Zubehör ein Balkon,

b)

5/1137 Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an TG 8 untrennbar verbunden ist,

c)

1/1137 Anteil, mit welchem Wohnungseigentum an K 4 untrennbar verbunden ist.

Obige Liegenschaft ist zur Gänze unbelastet.

II.

Die Firma U Gesellschaft mbH verkauft und übergibt hiemit

a)

64/1137 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an W 6 untrennbar verbunden ist, wobei sich diese Wohnung im Dachgeschoß befindet und besteht aus Wohnküche, Zimmer, Bad/WC, Diele und als Zubehör ein Balkon,

b)

5/1137 Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an TG 8 untrennbar verbunden ist,

c)

1/1137 Anteil, mit welchem Wohnungseigentum an K 4 untrennbar verbunden ist,

jeweils an der Liegenschaft in EZ 378, an Frau M, und diese kauft und übernimmt obige Miteigentumsanteile der Liegenschaft in EZ 378 in ihr Eigentum.

III.

Der Kaufpreis für den Grundanteil der kaufgegenständlichen Anteile an Liegenschaft in EZ 378 wird einvernehmlich mit dem Betrag von S 208.400,-- (Schilling zweihundertachttausendvierhundert) festgesetzt und vereinbart.

...

IV.

Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgt in jenen Marken und Grenzen, wie sie die Verkäuferin bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Die tatsächliche Übergabe der kaufgegenständlichen Einheit samt den allgemeinen Anlagen an die Käuferin erfolgt spätestens am 30.6.1993 und gehen damit Besitz und Genuß, Wag und Gefahr und sämtliche, die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile treffenden Steuern und Gebühren auf die Käuferin entsprechend ihrer Miteigentumsanteile über.

...

VI.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, der Käuferin die kaufgegenständliche Eigentumseinheit schlüsselfertig zu erstellen, wobei hiefür der Fixpreis von S 1.378.000,-- (Schilling einemilliondreihundertachtundsiebzigtausend) einvernehmlich vereinbart wird.

VII.

Die Ausführung der Baulichkeit erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Weiters gelten die entsprechenden fachtechnischen Vorschriften (ÖNormen) für die Ausführung der Baulichkeiten.

IX.

Sollte die Käuferin sich wider Erwarten bis zur schlüsselfertigen Übergabe der kaufgegenständlichen Einheit scheiden lassen, wird ausdrücklich bereits jetzt festgehalten und vereinbart, daß die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit nicht in das Aufteilungsverfahren bezüglich der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens einbezogen wird. Hievon bleibt eine Aufteilung im Innenverhältnis unberührt.

Die Erstbeschwerdeführerin schloß am 16. Juni 1992 mit der Verkäuferin weiters einen Nachtragsvertrag zum Kaufvertrag vom 11. Mai 1992, weil zwischenzeitlich von der Verkäuferin die Pläne dahin geändert wurden, daß die ursprünglich vorgesehenen Keller K 1 bis K 8 mit je 1/1137 Anteilen nicht mehr errichtet werden, sodaß sich daraus resultierend der Gesamtnutzwert um insgesamt 8 Anteile verringere (Punkt I des Nachtrages zum Kaufvertrag).

Mit Bescheid vom 22. Juni 1992 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck der Erstbeschwerdeführerin gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 ausgehend von der Bemessungsgrundlage von S 1,586.400,-- (Grundstücksanteil und Fixpreis für Wohnungseinheit) die Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 55.524 vor. Der im wesentlichen gleichlautende Bescheid an den Zweitbeschwerdeführer erging am 23. Juli 1992 mit einer Grunderwerbsteuerfestsetzung in der Höhe von S 77.108,-- und an die Drittbeschwerdeführerin am 2. Dezember 1992 mit einer Grunderwerbsteuerfestsetzung in der Höhe von S 79.096,--.

Mit den im Instanzenzug ergangenen, nunmehr angefochtenen Bescheiden jeweils vom 28. Mai 1993 wies die belangte Behörde die mit der Begründung des Vorliegens der Bauherreneigenschaft der beschwerdeführenden Parteien erhobenen Berufung als unbegründet ab und führte aus, im Kaufvertrag werde ausdrücklich der Grundanteil samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum an einer bestimmten Eigentumseinheit als Kaufgegenstand bezeichnet. Gegenstand des Kaufes sei sohin neben dem Anteil am nackten Grund und Boden auch der Gebäudeteil samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum gewesen. Somit seien die Baukosten der Eigentumswohnung in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Daran ändere auch der Umstand nichts, daß die Baufirma zuvor ein Gebäude auf Abbruch erworben habe. Im übrigen sprächen auch ein Fixpreis, die Bindung des Käufers an ein vorgegebenes Baukonzept und die Junktimierung von Kaufvertrag und Werkvertrag für den Kauf einer Eigentumswohnung und damit für die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage. Lt. Punkt VII. des Kaufvertrages bilde die Bau- und Ausstattungsbeschreibung einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Es bestehe somit eine Bindung der beschwerdeführenden Parteien an ein vorgegebenes Baukonzept. Der Umstand, daß die Vereinbarung von Fixpreisen beim Kauf von Eigentumswohnungen weithin üblich sei, ändere nichts daran, daß die beschwerdeführenden Parteien kein finanzielles Risiko getragen hätten. Da beide Verträge, Kaufvertrag und Werkvertrag in ein- und derselben Urkunde enthalten seien, wäre ohne Abschluß des Werkvertrages auch der Kaufvertrag nicht zustande gekommen. Die beiden Verträge seien daher notwendig miteinander verknüpft. Es könne nicht gesagt werden, daß zwischen den beiden Verträgen kein Zusammenhang bestehe.

Gegen die an die beschwerdeführenden Parteien ergangenen Bescheide jeweils vom 28. Mai 1993 richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Dem Inhalt der Beschwerde nach erachten sie sich in dem Recht auf Nichteinbeziehung der vereinbarten Fixpreise für die Eigentumswohnungen in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer verletzt.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Strittig ist die Höhe der Bemessungsgrundlage. Während die belangte Behörde von einer Bemessungsgrundlage bestehend aus Kaufpreis für Grundstücksanteil und Fixpreis für die Wohnungseinheit ausgegangen ist, vermeinen die beschwerdeführenden Parteien, daß als Bemessungsgrundlage ausschließlich der Kaufpreis für den Grundstücksanteil heranzuziehen wäre.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers - auch für die Herstellung des Gebäudes - sind Bestandteil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung und damit der Bemessungsgrundlage zuzurechnen (vgl. Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169).

Ist der Inhalt eines Kaufvertrages der Erwerb eines Anteiles an einem Grundstück, auf dem der Verkäufer ein Wohnhaus schaffen sollte, dann entspricht es dem Gesetz, der Bemessungsgrundlage auch die anteiligen Baukosten für die Errichtung des Gebäudes hinzuzuschlagen. Bei einem die Errichtung von Eigentumswohnungen betreffenden Vertrag sind somit die Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn es wohlverstandener Vertragswille (§ 914 ABGB) gewesen ist, eine fertige Wohnung (samt ideellem Grundstücksanteil) zu erwerben (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz. 89 zu § 5).

Die Beschwerde geht auf die auch nach Ansicht des Gerichtshofes entscheidende (siehe insbesondere auch Punkt IV Abs. 2 des Vertrages) Feststellung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, daß Gegenstand des Kaufes neben dem Grundstücksanteil auch der Gebäudeanteil samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum war, nicht ein. Umfaßt der Kauf aber sowohl den Grundstücks- als auch den Gebäudeanteil, dann hat die belangte Behörde mit Recht die vereinbarten Fixkosten in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen. Schon aus diesem Grund ist der Beschwerde ein Erfolg versagt.

Soweit die beschwerdeführenden Parteien die Ansicht vertreten, sie seien als Bauherren anzusehen, ist weiters folgendes festzuhalten:

Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann zur Erreichung der Bauherreneigenschaft der Auftrag zur Errichtung der Wohnungseinheit nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Denn nur die Gesamtheit aller Miteigentümer kann rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen. Bei einer Mehrheit von Miteigentümern kann somit nur eine Willenseinigung zwischen den Miteigentümern zur gemeinsamen Errichtung der gesamten Anlage unter gemeinsamer Tragung des gesamten Risikos, gemeinsame Erteilung der hiezu erforderlichen Aufträge etc. die Bauherreneigenschaft begründen, wenn ein Wohnhaus durch ein einheitliches Bauvorhaben neu geschaffen wird. Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft ist also nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern können den erforderlichen gemeinsamen, auf Errichtung des gesamten Bauwertes gehenden Beschluß der Eigentümergemeinschaft nicht ersetzen (Fellner, aaO, Rz. 93 und 94 zu § 5 samt angeführter Rechtsprechung).

Auch für den Fall, daß nicht bloß von einem einheitlichen Kaufvertrag auszugehen wäre, fehlt es an den für die Bauherreneigenschaft der beschwerdeführenden Parteien unabdingbaren Voraussetzungen, nämlich der Fassung eines gemeinsamen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft und Erteilung des Auftrages zur Errichtung der Wohnungseinheiten durch diese. Das Vorliegen eines solchen Beschlusses und die gemeinsame Auftragsvergabe wurde weder im Administrativverfahren noch in der Beschwerde behauptet. Anhaltspunkte für das Vorliegen eines solchen Beschlusses ergeben sich auch aus den Administrativakten nicht. Schon aus diesen Gründen können die beschwerdeführenden Parteien grunderwerbsteuerlich keine Bauherren sein. Ein Eingehen auf das weitere nicht nur fallbezogene Beschwerdevorbringen, mit dem versucht wird, das Vorliegen der Bauherreneigenschaft der beschwerdeführenden Parteien zu begründen, erübrigt sich daher, weil diesem keine entscheidende Bedeutung zukommen kann.

Die Verfahrensrüge, die Behörde habe in den Bauakt der Gemeinde nicht Einsicht genommen, ist nicht begründet. Der Bauakt wurde aktenkundig der Behörde zur Einsichtnahme übermittelt und nach Einsichtnahme von der Behörde der Gemeinde zurückgestellt. Im übrigen erfolgte die Umplanung vor dem Abverkauf der Eigentumswohnungen, zu einem Zeitpunkt als die beschwerdeführenden Parteien noch nicht Miteigentümer waren und sie daher noch nicht in der Stellung eines Bauherrn gründende, durchsetzbare Rechte geltend machen konnten (vgl. Erkenntnis vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059). Daß wesentliche Planänderungen nach dem Kaufvertrag mit den beschwerdeführenden Parteien noch möglich gewesen wären, wurde nicht einmal behauptet.

Zusammenfassend ergibt sich daher, daß die beschwerdeführenden Parteien in ihren Rechten nicht verletzt worden sind. Die Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 104/1991.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993160122.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at