jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/3/24 93/16/0168

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1994

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meindl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Dr. Wurdinger über die Beschwerde des G in W, vertreten durch Dr. J, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirketion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. September 1993, Zl. GA 11-567/93, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer (als Käufer) schloß am 18. April 1991 mit E (als Verkäuferin) einen Kaufvertrag über den Erwerb von vorläufig 225/1491 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 595 KG. Der Vertragsgegenstand wurde in einem dem Kaufvertrag als Beilage I angeschlossenen Plan (der insgesamt sechs Teilflächen aufweist) mit "Fläche 3" bezeichnet, wobei als Kaufpreis eine Summe von S 452.000,-- vereinbart wurde. Diese Summe wurde auch in der am 25. April 1991 erstatteten Abgabenerklärung als Gegenleistung genannt.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern führte daraufhin Erhebungen durch, die folgendes ergaben:

Der Beschwerdeführer beantwortete am 10. Februar 1992 eine ausdrücklich gestellte Frage, ob ein gemeinsamer Baudurchführungsbeschluß der Miteigentümer vorläge, mit "nein"; ebenso verneinte der Beschwerdeführer die Frage, ob Abweichungen vom vereinbarten Preis laut Bauauftrag zu erwarten seien. Auf die Frage, inwieweit der Beschwerdeführer auf Planung und Gestaltung des Hauses Einfluß genommen habe, antwortete er: "Veränderungen im Innenraum möglich".

Dazu legte der Beschwerdeführer dem Finanzamt eine von ihm und der "L GmbH" am 18. August 1991 unterfertigte Urkunde vor, die als "Anbot/Bestellung" bezeichnet ist und worin der Beschwerdeführer der genannten Gesellschaft den Werkauftrag zum Bau einer "DH-Hälfte/Top3" laut vorliegendem Grundrißplan und angeschlossener

Leistungsbeschreibung um den Gesamtpreis von S 1.690.000,-- erteilte. Für den Fall einer Bestellung bis 6. September 1991 wurde seitens des Werkunternehmers der genannte Kaufpreis "garantiert". Als Baubeginn war "ca. Juni 91" vorgesehen, "sofern die Baubewilligung bis Mai 91 vorliegt"; als Fertigstellung "Juni 92".

Das Finanzamt bezog in der Folge auch den Betrag von S 1.690.000,-- in die Bemessungsgrundlage ein und setzte ausgehend davon mit Bescheid vom 27. März 1992 Grunderwerbsteuer vorläufig in der Höhe von S 74.970,-- fest.

Dagegen berief der Beschwerdeführer mit der Behauptung, zur Zeit des Ankaufs des Grundstückes habe noch keine Verpflichtung bestanden, ein Haus zu errichten; der Bauauftrag sei erst vier Monate später erfolgt; er habe sehr wohl Einfluß auf die Gesamtplanung des Hauses, "z.B. Garagenplanung mit Unterkellerung, Versetzung von Außenfenstern, Eigengestalung der inneren Räumlichkeiten" gehabt.

In einer daraufhin am 17. Dezember 1992 mit dem Beschwerdeführer aufgenommenen Niederschrift gab er u.a. folgendes an:

Nach Unterfertigung des Kaufvertrages über die Liegenschaftsanteile sei die "Fam. L" an ihn mit dem Vorschlag herangetreten, eine Reihenhausanlage durch die Lamprecht Bauträger GmbH zu errichten. Dazu sei ihm ein Plan über die Wohnnutzfläche ausgehändigt, ein Musterhaus gezeigt und der Preis mitgeteilt worden. Mit den anderen Liegenschaftsanteilskäufern seien keinerlei Vereinbarungen getroffen und auch keine Beschlüsse gefaßt worden. Die Bauführung habe vorerst auf Grund der ursprünglich eingereichten Pläne stattgefunden.

Aus vom Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen ergab sich, daß die Baubehörde das Projekt zur Errichtung von drei Zweifamilienhäusern über Antrag der Verkäuferin als Bauwerberin vom 28. Februar 1991 (auf Grund der bereits mit Bescheid vom 15. April 1991 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen) mit Bescheid vom 25. Oktober 1991 genehmigt hatte.

Mit Berufungsvorentscheidung wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Dagegen stellte der Beschwerdeführer fristgerecht den Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

In weiterer Folge von der belangten Behörde gepflogene Erhebungen ergaben folgendes:

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker, Architekt Dipl.Ing. W, der auf dem Einreichplan vom 28. Februar 1991 als Planverfasser aufscheint, richtete seine Honorarnote an die L-Bauträger GmbH und erhielt Bezahlung.

Die der Baubehörde am 20. Dezember 1991 als Bauführer bekanntgegebene F-GmbH hatte den Auftrag zur Bauführung im September 91 durch die L-GmbH erhalten.

Die belangte Behörde richtete (unter Bekanntgabe ihrer auch später in der Berufungsentscheidung zum Ausdruck gebrachten Rechtsmeinung) an den Beschwerdeführer am 30. August 1993 schriftlich folgende Fragen:

"-

habe er das Haus von allem Anfang in seiner Grundidee geplant,

-

habe er einen Architekten seiner Wahl zur Planerstellung beauftragt,

-

habe er mehrere Kostenvoranschläge zur Errichtung des Gebäudes eingeholt und dann einen davon bevorzugt,

-

sei er bei der Baubehörde erstmals als Bauwerber aufgetreten,

-

der Werkvertrag sei so ganz unabhängig vom Grundstückskaufvertrag geschlossen worden,

-

habe er das finanzielle Risiko zu tragen, also nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen, sondern alle Kostensteigerungen bei Material und Arbeit zu tragen,

-

habe er das Baurisiko zu tragen, d.h., dem Bauausführenden gegenüber ist er UNMITTELBAR berechtigt und verpflichtet, da ist keine treuhändisch tätige Person dazwischengeschaltet,

-

habe er maßgebende Veränderungen, nicht nur in der Innenausstattung, gemeinsam mit den Miteigentümern auf Grund eines von ihnen gefaßten Beschlusses vorgenommen,

-

hab er selbst Firmen beauftragt und war berechtigt, Rechnungen zu verlangen."

Unter einem untersuchte die belangte Behörde den Beschwerdeführer, "sämtliche Untelagen vorzulegen (insbesondere Auftragsbestätigungen und Zahlungsbelege, Kopie des gemeinsam gefaßten Beschlusses, genaue Angaben der Änderungswünsche)" und bekanntzugeben, "von wem die Firma F-GmbH beauftragt wurde, den Bau durchzuführen (bitte Auftragsbestätigung vorlegen)".

Daraufhin richtete einer der Anwälte des Beschwerdeführers am 3. September 1993 an die belangte Behörde ein Schreiben folgenden Inhaltes:

"Ich beantworte Ihr Schreiben, das - soweit ersichtlich - Fragen formulieren will - namens meines Mandanten wie folgt:

1.

Ja

2.

Ja

3.

Ja

4.

Ja

5.

Ja

6.

Ja

7.

Ja"

Die belangte Behörde wies die Berufung als unbegründet ab, wobei sie die Bauherrneigenschaft des Beschwerdeführers u.a. mit der Begründung verneinte, zur Zeit des Erwerbes des Liegenschaftsanteils durch den Beklagten habe schon längst der Plan bestanden, auf der Liegenschaft drei Zweifamilienhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten zu errichten; die vom Beschwerdeführer mit sieben "Ja" gegebenen Antworten ließen sich den einzelnen Fragen nicht zuordnen; weiters läge weder ein gemeinsamer Beschluß der Miteigentümer noch ein Einfluß des Beschwerdeführers auf die Gesamtkonstruktion des Hauses vor. Der Behauptung des Beschwerdeführers, er sei erst nach Abschluß des Kaufvertrages auf die Möglichkeit einer gemeinsamen Verbauung aufmerksam gemacht worden, schenkte die belangte Behörde mit dem Argument keinen Glauben, die Planeinreichung durch die Verkäuferin sei bereits im Februar 91 erfolgt. Die nachfolgenden Grundanteilsverkäufe hätten insgesamt weniger Erlöse eingebracht, als die Käuferin selbst zum Erwerb der Liegenschaft aufgewendet habe. Es würde den Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen, wollte die Verkäuferin zusammen mit der L-Bauträger GmbH nicht sicherstellen, daß nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben könnten, die sich an das schon im wesentlichen vorgegebene Konzept binden, weshalb auch aus diesem Grund die Einbeziehung der Baukosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zu Recht erfolgt sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines

Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht darauf verletzt, daß die Höhe der Abgabenschuld bzw. Bemessungsgrundlage nur entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen festgelegt werden darf.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Den Beschwerdeausführungen ist insgesamt folgendes entgegenzuhalten: Mit Rücksicht darauf, daß (auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten) die Verkäuferin rund eineinhalb Monate vor dem Verkauf des beschwerdegegenständlichen Miteigentumsanteiles an den Beschwerdeführer als Bauwerberin den Antrag auf Baubewilligung für drei Zweifamilienhäuser stellte und daß der Beschwerdeführer vier Monate nach der Errichtung des schriftlichen Kaufvertrages unter Bezugnahme auf die vorliegenden Pläne einen förmlichen Bauauftrag erteilte, der als Baubeginn "Juni 91" nennt (und zwar unter der im August 91 wenig sinnvollen Bedingung einer Erteilung der Baubewilligung "bis Mai 91"), ist in Anwendung der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise gemäß § 21 BAO der Beschwerdefall nicht anders zu behandeln, als jene Fälle, die mit der von Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz. 88a Abs. 5 (= Ergänzung X, 53 X, letzter Absatz) und Abs. 6 (= 54 X, Abs. 1 und 2) referierten hg. Judikatur entschieden wurden. Bei Bedachtnahme auf das gesamte Vertragsgeflecht und das vorliegende Planungskonzept, in das sich der Beschwerdeführer durch die Vereinbarungen vom 18. April 1991 bzw. 18. August 1991 auf der Basis der schon am 28. Februar 1991 von der Verkäuferin eingereichten Pläne einbinden ließ, kann der belangten Behörde nicht als rechtswidrig vorgeworfen werden, wenn sie auch den Werkvertrag vom 18. August 1991 in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einbezogen hat. Alle Aufwendungen des Beschwerdeführers für das auf Grund der Pläne vom 28. Februar 1991 zu errichtende Gebäude wurden daher zu Recht als Gegenleistung der Bemessungsgrundlage einverleibt (vgl. die bei Fellner aaO 54 X Abs. 3 referierte hg. Judikatur). Dazu kommt weiters, daß der Beschwerdeführer nicht konkret nachweisen konnte, auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion des Hauses Einfluß gehabt zu haben, weil die von ihm in diesem Zusammenhang genannten "Veränderungen in Innenräumen" nach der hg. Judikatur unmaßgeblich sind (vgl. bei Fellner aaO Ergänzung X, 56/1X vorletzter Absatz). Schließlich fehlt es nach der Aktenlage angesichts des garantierten Preises auch an der für die Bauherrneigenschaft erforderlichen Risikotragung durch den Beschwerdeführer (vgl. die bei Fellner aaO Rz. 90 und 91 referierte hg. Judikatur).

Davon, daß die belangte Behörde ihren Bescheid unzulänglich begründet hätte, sodaß dieser einer nachprüfenden Kontrolle nicht zugänglich wäre, kann angesichts der Darlegungen im angefochtenen Bescheid überhaupt nicht gesprochen werden.

Was schließlich die in der Verfahrensrüge behauptete Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers anlangt, ist darauf zu verweisen, daß der Beschwerdeführer auf Grund des detaillierten Vorhaltes vom 30. September 1993 und der darin an ihn gerichteten Fragen sehr wohl die von ihm vermißte Gelegenheit hatte, Umstände

vorzubringen, die seinem Standpunkt allenfalls dienlich gewesen wären. Die Behauptung, daß ihm neu hervorgekommene Beweismittel nicht zur Kenntnis gebracht worden wären bzw. daß er keine Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hätte, entbehrt daher jeder Grundlage. Der in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer erwähnte Umstand der Lukrierung eines Überschusses aus der Veräußerung der Liegenschaftsanteile durch die Verkäuferin spielt deshalb keine Rolle, weil es sich bei diesem Argument um einen Aspekt der von der belangten Behörde vorgenommenen Beweiswürdigung handelt, die in ihrer Gesamtheit nicht als unschlüssig bezeichnet werden kann.

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

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 Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. 104/1991.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993160168.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