

RS Vwgh 2023/12/13 Ro 2021/16/0006

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.2023

Index

32/06 Verkehrsteuern

Norm

GrEStG 1987 §4 Abs1

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1

1. GrEStG 1987 § 4 heute
 2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
 3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
 4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
 5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
 6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
 7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014
 8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
 9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
 10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008
-
1. GrEStG 1987 § 5 heute
 2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ro 2021/16/0007

Rechtssatz

Die durchgeführten Baumaßnahmen - einerseits die Errichtung des Baukörpers bis zum zweiten Obergeschoß, andererseits die Errichtung der Wohneinheit der Mitbeteiligten auf dem zweiten Obergeschoß, somit als "Bungalow" auf dem Dach des Gebäudes - wurden weitgehend getrennt voneinander umgesetzt. Nach den Feststellungen des BFG wurde das Gebäude bis zum zweiten Obergeschoß in - wirtschaftlicher, rechtlicher und organisatorischer - Alleinverantwortung der Wohnbaugesellschaft errichtet, während für die Errichtung der Wohneinheit darüber die Alleinverantwortung bei den Mitbeteiligten lag. "Überschneidungsbereiche" haben sich lediglich aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten (etwa hinsichtlich der Statik des Gebäudes) sowie insbesondere aufgrund des rechtlichen Rahmens (etwa vor dem Hintergrund der zivilrechtlichen und baurechtlichen Vorgaben) für die Umsetzung eines derartigen Projektes ergeben. Bei dieser Sachlage kommt der Miteigentümergeinschaft - gebildet aus der Wohnbaugesellschaft und den Mitbeteiligten - die Bauherrneigenschaft für das gesamte Gebäude (somit dem Baukörper bis zum zweiten Obergeschoss und der darüber liegenden Wohneinheit) naturgemäß nicht zu. Genauso

wenig kommt aber den einzelnen Miteigentümern - der Wohnbaugesellschaft einerseits und den Mitbeteiligten andererseits - die Bauherreneigenschaft für das gesamte Gebäude zu, hat schließlich keiner der Miteigentümer die dafür erforderlichen Kriterien (Einflussnahme auf die Gestaltung, Tragung des Baurisikos und des finanziellen Risikos) zur Gänze - somit hinsichtlich des gesamten Gebäudes - erfüllt. Kann aber keiner der Miteigentümer als Bauherr des gesamten Gebäudes angesehen werden, verbleibt als einzige Möglichkeit eine differenzierende, auf die jeweiligen Baukörper abstellende, Betrachtung, weil jede Baumaßnahme denotwendig einem Bauherren zugeordnet werden muss (vgl. dazu VwGH 2.7.1998, 97/16/0276, wonach es - in derartigen Fällen - zwingend einen zwischen dem Grundverkäufer und dem Grunderwerber geschalteten Bauherren geben muss). Die durchgeführten Baumaßnahmen - einerseits die Errichtung des Baukörpers bis zum zweiten Obergeschoß, andererseits die Errichtung der Wohneinheit der Mitbeteiligten auf dem zweiten Obergeschoß, somit als "Bungalow" auf dem Dach des Gebäudes - wurden weitgehend getrennt voneinander umgesetzt. Nach den Feststellungen des BFG wurde das Gebäude bis zum zweiten Obergeschoß in - wirtschaftlicher, rechtlicher und organisatorischer - Alleinverantwortung der Wohnbaugesellschaft errichtet, während für die Errichtung der Wohneinheit darüber die Alleinverantwortung bei den Mitbeteiligten lag. "Überschneidungsbereiche" haben sich lediglich aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten (etwa hinsichtlich der Statik des Gebäudes) sowie insbesondere aufgrund des rechtlichen Rahmens (etwa vor dem Hintergrund der zivilrechtlichen und baurechtlichen Vorgaben) für die Umsetzung eines derartigen Projektes ergeben. Bei dieser Sachlage kommt der Miteigentümergeinschaft - gebildet aus der Wohnbaugesellschaft und den Mitbeteiligten - die Bauherreneigenschaft für das gesamte Gebäude (somit dem Baukörper bis zum zweiten Obergeschoss und der darüber liegenden Wohneinheit) naturgemäß nicht zu. Genauso wenig kommt aber den einzelnen Miteigentümern - der Wohnbaugesellschaft einerseits und den Mitbeteiligten andererseits - die Bauherreneigenschaft für das gesamte Gebäude zu, hat schließlich keiner der Miteigentümer die dafür erforderlichen Kriterien (Einflussnahme auf die Gestaltung, Tragung des Baurisikos und des finanziellen Risikos) zur Gänze - somit hinsichtlich des gesamten Gebäudes - erfüllt. Kann aber keiner der Miteigentümer als Bauherr des gesamten Gebäudes angesehen werden, verbleibt als einzige Möglichkeit eine differenzierende, auf die jeweiligen Baukörper abstellende, Betrachtung, weil jede Baumaßnahme denotwendig einem Bauherren zugeordnet werden muss vergleiche dazu VwGH 2.7.1998, 97/16/0276, wonach es - in derartigen Fällen - zwingend einen zwischen dem Grundverkäufer und dem Grunderwerber geschalteten Bauherren geben muss).

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2023:RO2021160006.J03

Im RIS seit

16.01.2024

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2024

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at