

TE Vwgh Erkenntnis 1993/12/16 88/16/0241

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.12.1993

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/06 Verkehrssteuern;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §45 Abs2;

BAO §115 Abs1;

BAO §119 Abs1;

BAO §161 Abs2;

BAO §167 Abs2;

BAO §169;

BAO §276 Abs1;

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §10 Abs1;

GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit a;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl sowie die Hofräte Dr. Karger, Dr. Steiner, Dr. Fellner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Dr. Wurdinger, über die Beschwerde des Gerhard W in U, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in B, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 2. November 1988, GA 11 - 1307/1/88, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen von 3.035 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 2. Jänner 1981 zeigte der Beschwerdeführer dem Finanzamt eine zwischen ihm und seinem Bruder (in der Folge: Bruder) am 23. Dezember 1980 errichtete Urkunde über den Kauf eines Viertel Anteiles an einem inländischen Grundstück an, wobei er Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 Abs 1 Z 2 GrEStG 1955 beantragte. Die für das

Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof maßgeblichen Punkte der eben erwähnten Urkunde lauten auszugsweise folgendermaßen:

I.

Herr Reinhard W (Bruder) ist zur Gänze Eigentümer des

Grundstückes Auf diesem Grundstück wurde eine

Wohnhausanlage bestehend aus vier Wohnungen errichtet,

wobei sich das Wohnhaus derzeit in einem Ausbauzustand von 30 % zur Gesamtfertigstellung befindet.

II.

Herr Reinhard W verkauft und übergibt nunmehr und Herr Gerhard W (Beschwerdeführer) kauft und übernimmt von dem Ersteren den diesen gehörigen 1/4 Anteil an dem Grundstück.... mit allen Rechten und Vorteilen, mit denen der Verkäufer diesen Liegenschaftsanteil bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von 300.000 S.

V.

.... erklärt der Käufer, den Inhalt der die gegenständliche

Wohnhausanlage betreffende Schrift, Baubeschreibung und Pläne zu kennen und über die Zahl, Lage und das Ausmaß der Räume in der gegenständlichen Wohnung informiert zu sein.

VI.

Der Käufer erwirbt den kaufgegenständlichen Miteigentumsanteil zum Zweck der Begründung des Wohnungseigentums. Er verpflichtet

sich, ein Übereinkommen zum Zweck der Begründung des

Wohnungseigentums abzuschließen. Er nimmt des weiteren zur Kenntnis, daß mit dem kaufgegenständlichen Miteigentumsanteil das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 1 verbunden wird.

VII.

Der Käufer erklärt sich ausdrücklich bis zur Beendigung des gesamten Bauvorhabens in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht damit einverstanden, daß sämtliche Arbeiten zur Errichtung der Wohnhausanlage und Eigentumswohnung über Auftrag des Verkäufers durch verschiedene Firmen durchgeführt werden.

Dem Verkäufer wird daher die Vollmacht zur Vertretung in allen Bauangelegenheiten vor Behörden, insbesondere hinsichtlich baulicher Sonderwünsche und Vorlage von Auswechslungsplänen erteilt und verpflichtet sich der Käufer schon jetzt, nötigenfalls die entsprechende Vollmacht zu unterfertigen."

Auf Ersuchen des Finanzamtes gab der Bruder am 7. Oktober 1985 bekannt, die Baukostenabrechnung für die auf dem Grundstück errichtete Wohnhausanlage könne noch nicht vorgelegt werden. Die Errichter der Wohnhausanlage hätten aber wegen des Verwandtschaftsverhältnisses sehr viele Eigenleistungen erbracht. Es sei nicht möglich, den Baufortschritt zu bestimmten Stichtagen (Abschluß von Kaufverträgen) nachzuweisen, weil zwischen den Vertragsabschlüssen und dem Baufortschritt kein direkter Zusammenhang bestehe. In einem weiteren Schreiben vom 20. August 1986 teilte der Bruder mit, die im Zug der Errichtung der Wohnhausanlage erbrachten Eigenleistungen könnten mit rund 1,5 Mio S angenommen werden. Alle Wohnungseigentümer hätten bereits vor Baubeginn vereinbart, jeweils ein Viertel der Errichtungskosten der Wohnhausanlage zu übernehmen. Erst nach Baubeginn sei den Wohnungseigentümern durch ihren Rechtsanwalt erklärt worden, zur Begründung von Wohnungseigentum müßten Kaufverträge abgeschlossen werden. In diesen Kaufverträgen sei der jeweilige Ausbauzustand der Wohnhausanlage angegeben worden. Die gesamten Herstellungskosten der Wohnhausanlage hätten 2,524.365 S betragen und seien zu je einem Viertel auf die Wohnungseigentümer aufgeteilt worden. Im Zug einer mit dem Bruder am 9. Juni 1987 aufgenommenen Niederschrift gab dieser bekannt, nur er habe Eigenleistungen bei der Errichtung der Wohnhausanlage erbracht.

Auf Grund der vom Amt der niederösterreichischen Landesregierung am 3. März 1986 genehmigten Endabrechnung für die Wohnhausanlage, des in der Urkunde vom 23. Dezember 1980 vereinbarten Kaufpreises und des gewährten

(abgezinsten) Wohnbauförderungsdarlehens gelangte das Finanzamt zu Anschaffungskosten der dem Beschwerdeführer zuzurechnenden Wohnung top Nr 1 von 1,130.800 S und setzte mit Bescheid vom 18. September 1987 gegenüber dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer gemäß § 14 Abs 1 Z 2 lit b GrEStG 1955 von 90.464 S fest, wobei es zur Begründung - soweit für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof von Relevanz - ausführte, die beantragte Grunderwerbsteuerbefreiung könne nicht gewährt werden, weil der Auftrag zur Errichtung der Wohnhausanlage insofern nicht von der Eigentümergemeinschaft erteilt worden sei, als beim Erwerb des Anteiles an dem Grundstück bereits 30 % der Wohnhausanlage fertiggestellt gewesen seien.

Mit Berufung wandte der Beschwerdeführer ein, er habe mit den übrigen Miteigentümern des Grundstückes dem bauausführenden Unternehmen, dessen Geschäftsführer der Bruder gewesen sei, uno actu den Auftrag zur Errichtung der Wohnhausanlage erteilt. Der Urkunde vom 23. Dezember 1980 sei eine mündliche Vereinbarung über den Kauf des Anteiles vorausgegangen, was der Bruder bestätigen könne. Der Zeitpunkt der Errichtung der Urkunde sei nicht entscheidend, weil im Steuerrecht die wirtschaftliche Betrachtungsweise gelte. Auf Grund der engen familiären Beziehungen müßten mündliche Vereinbarungen auch nicht sofort festgehalten werden. Er habe an den Bruder 300.000 S bezahlt. Bei den weiteren für die Bemessung der Grunderwerbsteuer herangezogenen Beträgen handle es sich um von der Errichtergemeinschaft aufgenommene Darlehen zwecks Finanzierung der Baukosten, die auf dem gesamten Grundstück sichergestellt worden seien. Die Einbeziehung von Darlehen in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sei daher verfehlt. Zum Beweis der Richtigkeit seiner Ausführungen beantragte der Beschwerdeführer, den Bruder als Zeugen zu vernehmen und in die von diesem vorzulegenden Bauunterlagen sowie in das Grundbuch Einsicht zu nehmen.

In einer abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf die hg Rechtsprechung vor, Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG 1955 könne nur gewährt werden, wenn der Erwerber des Grundstückes als Schaffender auftrete. Als solcher könne nur derjenige angesehen werden, der auch als Bauherr der Arbeiterwohnstätte in Betracht komme, in dessen Vermögen sich also das wirtschaftliche Risiko der Bauausführung auswirke, der Einfluß auf die Gestaltung des Gesamtbauwerkes habe und um die Baubewilligung ansuche. Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen, mit denen Wohnungseigentum verbunden werden solle, müsse neben der Tragung des Baurisikos außerdem der Auftrag zur Errichtung der Wohnhausanlage von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden. Denn nur die Gesamtheit aller Miteigentümer könne rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen. Dem Vorbringen des Beschwerdeführers, der am 23. Dezember 1980 errichteten Urkunde über den Kauf des Anteiles sei eine mündliche Vereinbarung vorausgegangen, könne im Hinblick auf die Tatsache, daß diese Behauptung erstmals fast sieben Jahre nach der Urkundenerrichtung in Anbetracht der steuerlichen Auswirkung aufgestellt worden sei, kein Glauben geschenkt werden. Gegen den früheren Abschluß eines mündlichen Kaufvertrages spreche auch die Tatsache, daß der Bruder in Grundstückstransaktionen Erfahrungen besitze, weswegen es eigenartig erscheine, daß der behauptete frühere Erwerbsvorgang dem Finanzamt nicht angezeigt worden sei. Wie sich aus der Aktenlage ergebe, habe sich die Wohnhausanlage im Zeitpunkt der Errichtung der Urkunde vom 23. Dezember 1980 und somit des Abschlusses des Kaufvertrages schon im Bau befunden und sei bereits ein Ausbauzustand von 30 % erreicht worden. Der Beschwerdeführer habe daher einer schon den Bauauftrag erteilenden Eigentümergemeinschaft nicht angehören können. Ebenso sei auszuschließen, der Beschwerdeführer habe in wesentlichen Punkten Einfluß auf die Gestaltung des Bauvorhabens nehmen können, weil dieses im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 23. Dezember 1980 bereits einen Ausbauzustand von 30 % aufgewiesen habe, was gegen die Bauherreneigenschaft spreche. Daß der Beschwerdeführer auf Grund der familiären Beziehungen Einfluß auf die Bauarbeiten nehmen habe können, vermöge den Auftrag zur Errichtung der Wohnhausanlage durch die Eigentümergemeinschaft nicht ersetzen. Aus der Tatsache, daß nicht der Beschwerdeführer, sondern der Bruder allein als Bauherr zu betrachten sei, ergebe sich, daß der am 23. Dezember 1980 abgeschlossene Kaufvertrag in Wahrheit auf die Übertragung eines Anteiles an der fertiggestellten Wohnhausanlage gerichtet gewesen sei und daher die anteiligen Gesamtbaukosten der Wohnung top Nr 1 in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen seien. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei von der am 3. März 1986 vom Amt der niederösterreichischen Landesregierung genehmigten Endabrechnung ausgegangen worden, wobei der Zeitpunkt der Gewährung von Darlehen keine Rolle spiele. Da der Sachverhalt zur Gänze geklärt sei und eine weitere Befragung des Bruders zu keinem anderen Ergebnis führen könne, erübrige es sich, die beantragten Beweise aufzunehmen.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz nahm der Beschwerdeführer zu den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung nicht Stellung.

Die belangte Behörde nahm Einsicht in die Bauakten der Wohnhausanlage. Aus diesen ist ersichtlich, daß dem Bruder, der als Grundeigentümer das Ansuchen gestellt hatte, ein Wohnhaus mit vier Wohnungen zu errichten, als Bauwerber und Bauführer mit Bescheid vom 2. Juni 1980 die Bewilligung zum Neubau erteilt wurde.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung ab, wobei sie zur Begründung ausführte, sie gehe auf Grund der Ausführungen des Bruders in dessen Schreiben vom 7. Oktober 1985 und 20. August 1986, des Inhaltes der Bauakten und der am 23. Dezember 1980 errichteten Urkunde davon aus, daß vor diesem Zeitpunkt keine Errichtergemeinschaft bestanden habe. Sowohl der Urkunde vom 23. Dezember 1980 als auch dem Bauakt komme eine höhere Beweiskraft zu, als den Ausführungen des Beschwerdeführers und des Bruders über den bereits früher mündlich abgeschlossenen Kaufvertrag. Sie komme daher im Rahmen der ihr zustehenden freien Beweiswürdigung zu dem Schluß, der Beschwerdeführer sei nicht als Bauherr der Wohnhausanlage anzusehen. Bei der Beurteilung der Frage, wann ein Erwerbsvorgang im Sinn des § 1 Abs 1 GrEStG 1955 verwirklicht worden und ob jemand als Bauherr anzusehen sei, komme die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht zum Tragen. Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage führte die belangte Behörde aus, der Beschwerdeführer habe einen Miteigentumsanteil zur Begründung von Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr 1 erworben und sich verpflichtet, ein Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum abzuschließen. Er habe daher die Kosten der Wohnung zu tragen gehabt, weswegen deren gesamten Kosten als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen seien. Ob Darlehen vom Verkäufer oder von einem Dritten vor oder nach dem am 23. Dezember 1980 abgeschlossenen Kaufvertrag gewährt bzw grundbücherlich sichergestellt worden seien, sei nicht entscheidend.

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof wird sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides als auch dessen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Beschwerdeführer erachtet sich insbesondere in seinem Recht auf Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG 1955, in eventu in seinem Recht auf Nichteinbeziehung der für die Wohnung top Nr 1 aufgelaufenen Gesamtbaukosten und der gewährten Darlehen in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat (vgl beispielsweise das hg Erkenntnis vom 15. Dezember 1988, 88/16/0056 - 0059, mWA), ist der Erwerber eines Grundstückes nur dann als Schaffender und somit als Bauherr anzusehen, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,
- b) das Baurisiko zu tragen hat, dh den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und
- c) das finanzielle Risiko tragen muß, dh daß er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muß, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Ist jedoch das Bauprojekt in allen Einzelheiten geplant und meist auch schon in Durchführung, so kann der Käufer, insbesondere dann, wenn er nur einen Anteil am Grundstück erwirbt, auf die Gestaltung der Wohnhausanlage keinen Einfluß nehmen, keine Bauaufträge an die bauausführenden Unternehmungen erteilen usw. Bei einem derartigen Erwerb wird regelmäßig der Anspruch auf Übereignung eines Anteiles an der fertiggestellten Wohnhausanlage erworben. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist daher nicht bloß der auf den Grund und Boden, sondern auch der auf seine sachlichen und rechtlichen Bestandteile, wie Wohnhausanlage und Wohnungseigentumsrecht, entfallende Teil des Preises.

Gemäß § 167 Abs 2 BAO hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes genügt es hierbei, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewißheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen läßt. Die Beweiswürdigung der belangten Behörde unterliegt der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle nur in der Richtung, ob der Sachverhalt genügend erhoben wurde und ob die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig waren, somit, ob sie den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut entsprechen (vgl beispielsweise das bereits erwähnte hg Erkenntnis vom 15. Dezember 1988, mWA).

In diesem Sinn kann die Beweiswürdigung der belangten Behörde nicht als unschlüssig erkannt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Tatsachen, daß

-

als Konsenswerber vor der Baubehörde ausschließlich der Bruder aufgetreten ist,

-

in der Urkunde vom 23. Dezember 1980 kein Hinweis auf einen bereits früher abgeschlossenen mündlichen Kaufvertrag enthalten ist,

-

niemals ein Zeitpunkt für den Abschluß des behaupteten mündlichen Kaufvertrages bekanntgegeben worden ist,

-

der Beschwerdeführer keinerlei Unterlagen über Vertragsabschlüsse mit dem bauausführenden Unternehmen vorgelegt hat,

-

der Bruder in seiner Stellung als Konsenswerber und als Geschäftsführer des bauausführenden Unternehmens im Schreiben vom 7. Oktober 1985 ausgeführt hat, "es besteht zwischen der Vertragsunterzeichnung und dem Baufortschritt kein direkter Zusammenhang",

-

der Bruder im Schreiben vom 20. August 1986 ausgeführt hat, "erst nach Baubeginn wurde uns durch unseren Anwalt erklärt, daß wir zur Begründung von Wohnungseigentum Kaufverträge schließen müssen", und schließlich

-

der Wille des Beschwerdeführers, wie sich aus Punkt VII. der Urkunde vom 23. Dezember 1980 ergibt, von vornherein auf den Erwerb der Wohnung top Nr 1 an der Wohnhausanlage und nicht auf Errichtung derselben gerichtet war,

in freier Beweiswürdigung zu dem Schluß gelangt ist, daß der Beschwerdeführer nicht als Schaffender der Wohnhausanlage anzusehen ist. Daran vermögen die Beschwerdeausführungen, der Bruder wäre in Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht als Zeuge vernommen worden, nichts zu ändern. Der Beschwerdeführer gibt kein konkretes Beweisthema an, zu dem der Bruder vernommen hätte werden sollen. Die Abgabenbehörde ist auch nicht verpflichtet, Zeugen so lange zu vernehmen, bis deren Aussage zur Zufriedenheit der Partei ausfällt (vgl das hg Erkenntnis vom 19. Mai 1987, 86/14/0104). Entgegen den Beschwerdeausführungen hat die belangte Behörde sehr wohl in die Bauakten Einsicht genommen und diese auch dem Gerichtshof vorgelegt. Aus deren Inhalt ist jedoch für den Standpunkt des Beschwerdeführers, er sei als Schaffender der Wohnhausanlage und somit als Bauherr anzusehen, nichts zu gewinnen. Schließlich ist noch zu bemerken, daß § 4 Abs 1 Z 2 lit a GrEStG 1955 eine besondere Ausnahme von der Besteuerung normiert, weswegen es vor allem am Beschwerdeführer gelegen wäre, das Vorliegen für die Abgabenbegünstigung darzulegen (vgl Stoll, Bundesabgabenordnung, Handbuch, 270). In diesem Zusammenhang ist dem Beschwerdeführer vorzuwerfen, daß er es unterlassen hat, zur ausführlichen Begründung der

Berufungsvorentscheidung, die als Bedenkenvorhalt im Sinn des § 161 Abs 2 BAO anzusehen ist, Stellung zu nehmen. Es geht nicht an, im Verwaltungsverfahren untätig zu sein, um sodann im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof zu behaupten, das Administrativverfahren wäre mangelhaft geblieben.

Was die Beschwerdeausführungen hinsichtlich der Bemessungsgrundlage betrifft, genügt es darauf hinzuweisen, daß - wie bereits ausgeführt - der Wille des Beschwerdeführers von vornherein auf den Erwerb der Wohnung top Nr 1 an der Wohnhausanlage gerichtet war, weswegen nach § 11 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 der gesamte Preis einschließlich der dem Beschwerdeführer gewährten Darlehen, somit - wie in der BESCHWERDE zu Recht ausgeführt - alles, was der Käufer einsetzen muß, um das Grundstück (hier: samt Zubehör) zu erhalten, der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl Nr 104/1991.

Schlagworte

freie Beweiswürdigung Beweismittel Zeugenbeweis Beweis

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1993:1988160241.X00

Im RIS seit

20.11.2000

Zuletzt aktualisiert am

29.06.2010

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at