jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1992/12/17 92/16/0006

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1992

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;
40/01 Verwaltungsverfahren;
98/01 Wohnbauförderung;

Norm

AVG §45 Abs3;
BAO §183 Abs4;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
VwRallg;
WFG 1968 §2 Abs1 Z9;
WFG 1984 §2 Z7;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Ladislav, über die Beschwerde des G in W, diese unterfertigt durch Dr. J, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 21. Oktober 1991, GZ. GA 11-955/3/91, betreffend Grunderwerbesteuer, 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 hat die Liegenschaft EZ 108, KG W, durch Zuschlagserteilung bei der öffentlichen Versteigerung am 23. April 1981 und die an diese Liegenschaft angrenzende - von der Liegenschaft EZ 117 derselben KG abzuschreibende - "Trennfläche 1" im Ausmaß von 127 m2 mit Kaufvertrag vom 8. Februar 1982 erworben.

Für beide Erwerbsvorgänge wurde die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 beantragt.

Mit jeweils getrennt ausgefertigten Bescheiden vom 9. Februar 1990 schrieb das Finanzamt für Gebühren und

Verkehrsteuern in Wien (Finanzamt) dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 61.600,-- und S 6.979,-- vor. In der Begründung der Bescheide führte das Finanzamt aus, daß die Abgabenvorschreibung gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 wegen Aufgabe des begünstigten Zweckes erfolgt sei. Die höchstzulässige Wohnnutzfläche von 130 m2 werde bei weitem überschritten (laut Bauplan Wohnung 1 144,02 m2). Zum Stiegenhaus wäre anzumerken, daß nur über dieses sämtliche Räume der Wohnung 1 zu erreichen seien. Darüber hinaus seien noch folgende Räume der Wohnnutzfläche zuzurechnen: Stüberl 35,3 m2, Vorraum 17,9 m2 und WC 2,8 m2. Da somit ersichtlich sei, daß die Wohnnutzfläche weit mehr als 130 m2 betrage, erübrige sich die weitere Ermittlung, welche Räume noch der Wohnnutzfläche zuzurechnen wären. Bemerkt sei noch, daß bereits mit dem Einreichplan die Absicht zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte aufgegeben worden sei, da eine Schwimmhalle einem Einfamilienhaus den Charakter einer Arbeiterwohnstätte nähme. Daran könne auch die spätere Aufgabe des befreiungsschädlichen Bauvorhabens nichts ändern.

In der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung machte der Beschwerdeführer geltend, es sei im GrEStG 1955 nicht näher definiert gewesen, was als Arbeiterwohnstätte zu verstehen sei. Bei der Auslegung werde man von den Erfahrungen des täglichen Lebens bzw. der Verkehrsauffassung auszugehen und unter einer Arbeiterwohnstätte eine Wohnstätte zu verstehen haben, die sich auch der durchschnittliche Arbeiter leisten könne. Die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Durchschnittsarbeiters habe sich seit 1955 gewaltig erhöht, weil es zu einer erheblichen Erhöhung des Lebensstandards gerade bei Arbeiterfamilien gekommen sei. Ausstattungsmerkmale, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des GrEStG 1955 noch Luxus dargestellt hätten, seien heute der normale Ausstattungsstandard. Dies habe auch für den Einbau einer den modernen Gegebenheiten entsprechenden Badegelegenheit zu gelten (Sauna, Schwimmbecken etc.). Eine derartige Ausstattung sei auch bei Arbeiterfamilien häufig anzutreffen und daher nicht mehr als Luxus zu qualifizieren.

Was das Stiegenhaus betreffe, sei zu erwähnen, daß sich das Haus zufolge der vorgefundenen Gegebenheiten über mehrere Ebenen erstrecke. Das Vorhandensein von Stiegen sei daher notwendig. Das Stiegenhaus zähle nicht zur Wohnnutzfläche, weil es - objektiv gesehen - nicht für Wohnzwecke verwendet werden könne. Dasselbe gelte auch für andere Räume, die tatsächlich nie für Wohnzwecke, sondern als Abstellraum verwendet würden (das sogenannte "Stüberl" bzw. der Vorraum). Im übrigen werde auch die "Schwimmhalle" als Abstellraum für verschiedene Gerätschaften Verwendung finden.

Mit getrennt ausgefertigten Berufungsvorentscheidungen vom 6. Juli 1990 wies das Finanzamt die Berufung gegen die genannten Bescheide als unbegründet ab und führte dabei unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aus, daß für die Beurteilung, ob die Absicht bestanden habe, eine Wohneinheit zu errichten, die der Definition der Arbeiterwohnstätte entspreche, der der Bauverhandlung zugrundegelegte Bauplan maßgebend sei. Im gegenständlichen Fall sei im Einreichplan eine Schwimmhalle vorgesehen gewesen. Der Verwaltungsgerichtshof habe zum Ausdruck gebracht, daß die Ausstattung einer Wohnanlage mit einem Hallenbad für eine Arbeiterwohnstätte nicht typisch sei und dies müsse ungeachtet des seither gestiegenen Lebensstandards und der damit gleichfalls gestiegenen Ansprüche an eine zeitgemäße Wohnkultur auch weiterhin gelten.

Weiters betrage die Wohnnutzfläche der Wohnung 1 144 m2, womit allein schon der begünstigte Zweck nicht erfüllt sei. Zum Stiegenhaus wäre zu sagen, daß nur über dieses sämtliche Wohnräume zur Wohnung 1 erreichbar seien und das Stiegenhaus sehr wohl der Wohnnutzfläche hinzuzurechnen sei. Da jedoch im gegenständlichen Fall bereits mit dem Einreichplan die Absicht zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte aufgegeben worden sei, erübrigten sich weitere Ausführungen zur überschrittenen Wohnnutzfläche. Eine spätere Aufgabe des befeiungsschädlichen Bauvorhabens durch Auswechseln des Einreichplanes könne nichts ändern, denn die Absicht ein Wohnhaus zu errichten, das nicht alle Kriterien einer Arbeiterwohnstätte erfülle, sei ein Willensentschluß, der dann zu einer steuerlich erheblichen Tatsache werde, wenn er durch seine Manifestation in die Außenwelt trete.

Nach dem Antrag auf Entscheidung über die Berufungen durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wies die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid (Berufungsentscheidung) die Berufungen gegen die genannten Bescheide als unbegründet ab. Das Bauvorhaben des Beschwerdeführers umfasse den Umbau eines im Stadtkern liegenden und über 100-"jährigen" Bauwerkes, für das besondere Bauvorschriften zur Erhaltung des Altstadtcharakters vorgesehen seien. Vom Beschwerdeführer sei im Juni 1982 ein Bauplan für den Umbau des Wohnhauses und die Neuherstellung des Zubaues einer Garage und eines Schutzraumes eingereicht worden. Von der Baubehörde sei die Bewilligung mit Bescheid vom 6. Oktober 1982 erteilt und am 11. Oktober 1982 sei bereits der Beginn der Bauarbeiten

angezeigt worden. Nach diesem der Baubewilligung zugrundeliegenden Plan seien im Kellergeschoß neben den diversen Kellerräumlichkeiten ein Fitnessraum von 47,4 m2 mit einem Schwimmbecken im Ausmaß von 300 x 550/140, eine Garderobe und eine Dusche sowie folgende weitere Räume vorgesehen gewesen:

Erdgeschoß

Aufenthaltsraum (ohne Angaben, jedoch mindestens)	35 m2
Bad und WC	4,1 m2
Vorraum	3,6 m2
Kochnische	5,8 m2
Garderobe	3,2 m2
Diele	9,8 m2
Windfang	1,8 m2
Zimmer	35,4 m2
Garderobe	5,6 m2
Bad und WC	8,3 m2
Schlafzimmer	21,1 m2
zusammen	133,70 m2

Dachgeschoß

Gang	13,6 m2
Dusche	7,4 m2
Zimmer	15,2 m2
Zimmer	17,3 m2
WC	1,6 m2
zusammen	55,1 m2

Dachgeschoß - Obergeschoß

Wohnraum	21,5 m2
1. Vorraum	3,4 m2
2. Vorraum	1,5 m2
WC	1,6 m2
Kochnische	6,7 m2
zusammen	34,7 m2

Schon allein diese Aufstellung zeige, daß das vom Beschwerdeführer geschaffene, weit entfernt von dem sei, was als "Arbeiterwohnstätte" anzusehen sei. Dazu komme, daß im Bestandsplan 1989 (der im Einreichplan noch nicht erkennbare Neubau über der Garage) weitere zur Wohnnutzfläche zählende Räumlichkeiten vorgesehen seien:

Hobbyraum	30,69 m2
Vorraum	7,29 m2
Dusche	2,7 m2

WC	1,77 m2
zusammen	42,45 m2

Abgesehen davon, daß die ganze Bauweise keine bauliche In-sich-Abgeschlossenheit, wie es für Wohnungen in einem Mehrwohnhaus erforderlich sei, darstelle und allein durch Überschreiten der höchstzulässigen Wohnnutzfläche von weit über 130 m2 die Aufgabe des begünstigten Zweckes gegeben sei, sei grundsätzlich festzuhalten, daß ungeachtet des gestiegenen Lebensstandards die Ausstattung eines Ein- oder auch Zweifamilienhauses mit einem Schwimmbad in einem Fitnessraum atypisch und der Kostenaufwand von S 4,2 Mio für einen durchschnittlich verdienenden Erwerbstätigen unerschwinglich sei. Das äußerst großzügig geplante Haus stelle eine Großwohnung dar, sodaß auch Vorräume, Podeste und Stiegenhaus in die Wohnnutzfläche einzubeziehen seien. Darauf, daß auch nach der Planänderung keine Arbeiterwohnstätte vorliege, brauche im Hinblick auf die vorangegangenen Ausführungen nicht näher eingegangen werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch Rechtwidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem gesetzlich gewährleisteten Recht auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Grunderwerbsteuergesetz 1955 verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach § 12 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987 sind auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden. Daher ist auf den hier in Rede stehenden Erwerbsvorgang noch § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a und Abs. 2 dritter Satz GrEStG 1955 anzuwenden.

Auf Grund des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 ist beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten von der Besteuerung ausgenommen.

Gemäß § 4 Abs. 2 dritter Satz GrEStG 1955 unterliegen die im Abs. 1 Z. 1 bis 4 und Z. 7 bezeichneten Erwerbsvorgänge der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die besondere Ausnahme von der Besteuerung auf Grund des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit.a GrEStG 1955 schon dann nicht mehr anwendbar, wenn durch die Einreichung der Baupläne manifestiert wird, keine Arbeiterwohnstätte zu errichten. Daran vermag auch eine Aufgabe des befreiungsschädlichen Bauvorhabens nichts zu ändern. Denn die Absicht, auf einem Grundstück eine Arbeiterwohnstätte zu errichten oder nicht, ist ein Willensentschluß, der dann zu einer steuerlich erheblichen Tatsache wird, wenn er durch seine Manifestation in die Außenwelt tritt (vgl. hg. Erkenntnis vom 26. März 1992, Zl. 90/16/0201, mit weiterem Hinweis).

Eine Arbeiterwohnstätte liegt unter anderem nur dann vor, wenn die Nutzfläche dieser Wohnung 130 m2 nicht übersteigt; der Verwaltungsgerichtshof hat sich bei der Beantwortung der Frage, was als Nutzfläche zu gelten habe, immer an den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 orientiert. Grundsätzlich ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) heranzuziehen; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Unter einer Wohnung (Arbeiterwohnstätte) ist nur ein baulich in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen (vgl. oa. Erk.).

Der Beschwerdeführer rügt nun, die belangte Behörde sei davon ausgegangen, daß nur eine einzige Wohneinheit geschaffen worden wäre. Tatsächlich seien zwei Wohneinheiten errichtet worden. Dem zufolge stelle das Stiegenhaus den Zugang zu beiden Wohneinheiten dar und sei daher in die Wohnnutzfläche nicht einzubeziehen. Was die im Bescheid genannten Kellerräume betreffe, so seien diese für Wohnzwecke wegen der gegebenen klimatischen Verhältnisse (hohe Feuchtigkeit, mangelnde Belüftungsmöglichkeiten) völlig ungeeignet. Der im Bescheid genannte Hobbyraum diene ebenfalls nicht Wohnzwecken, sondern als Abstellraum. Die tatsächlichen Nutzflächen der Wohneinheit I(1) (ohne Stiegenhaus) würden daher richtig betragen:

Zimmer (Aufenthaltsraum)	36,1 m2

Bad und WC	4,6 m2
Vorraum	3,0 m2
Küche (Kochnische)	3,5 m2
Zimmer	38,8 m2
Garderobe	4,9 m2
Bad und WC	9,15 m2
Schlafzimmer	23,4 m2
zusammen	123,45 m2

Die Wohneinheit II(2), die insbesondere auch eine Kochnische und alle wohnungsüblichen Nebenräume enthalte und daher eine selbständige Wohneinheit darstelle, umfasse 89,8 m2. Die im angefochtenen Bescheid angeführten Räume:

Vorraum 7,29 m2, Dusche 2,7 m2 und WC 1,77 m2 würden funktionell zur Wohneinheit 2 gehören, wodurch aber die Wohnnutzfläche von 130 m2 nicht überschritten sei. Es sei also im Gegensatz zur Meinung der belangte Behörde weder bei der Wohneinheit 1 (123,45 m2) noch bei der Wohneinheit 2 (101,56 m2) die Wohnnutzfläche von 130 m2 überschritten.

Bei diesem Vorbringen übersieht der Beschwerdeführer allerdings, daß - abgesehen von der Frage, ob tatsächlich zwei getrennte Wohnungen geplant und geschaffen wurden oder nicht - die Wohnnutzfläche im Erdgeschoß-Obergeschoß insgesamt mehr als 130 m2 umfaßt. Zur Wohnnutzfläche der Wohneinheit 1 sind nach dem Einreichplan jedenfalls zu zählen:

	m2
Aufenthaltsraum	34,6
Kochnische	5,8
Vorraum	3,6
Bad/WC	4,1
Garderobe	3,2
WC	1,4 (dieses Ausmaß wurde in der Entscheidung der belangten Behörde offensichtlich irrtümlich nicht angeführt)
Diele	9,8
Windfang	1,8
Zimmer	35,4
Garderobe	5,6
Bad/WC	8,3
Schlafzimmer	21,1
zusammen	134,7

Hinzu kommt neben diversen weiteren Räumlichkeiten (im Auswechslungsplan vom 28. Juni 1989 wurde ein Kellerraum im Ausmaß von 35,3 m2 als "Stüberl" bezeichnet), insbesondere der geplante und in die Wohnnutzfläche einzubeziehende Fitnessraum im Ausmaß von 47,4 m2 mit einem geplanten Schwimmbecken von 300 x 550/140. Die belangte Behörde befindet sich daher mit ihrer Ansicht, die Wohnnutzfläche von 130 m2 sei zumindest bei der

Wohnung 1 bei weitem überschritten und der begünstigte Zweck mit Einreichung der Baupläne aufgegeben worden, im Recht.

Bei einem Zwei- oder Mehrwohnungshaus hängt die Anwendung der Befreiungsbestimmung davon ab, ob in dem Gebäude die Arbeiterwohnstätten flächenmäßig überwiegen (vgl. hg. Erkenntnis vom 26. Juni 1986, Zl. 86/16/0066, mit weiterem Hinweis). Ein solches Überwiegen liegt jedoch offenkundig nicht vor.

Demnach bedarf es keiner weiteren Erörterung, ob die Errichtungskosten einschließlich der Grundkosten von insgesamt über 5 Mio S für ein (Zweifamilien-)Haus noch für einen durchschnittlich verdienenden Erwerbstätigen erschwinglich sind und ob ein im Wohnungsverband geplantes (Hallen-)Schwimmbad schon von vornherein die steuerliche Begünstigung der Errichtung einer Arbeiterwohnstätte ausschließt oder nicht (vgl. hiezu aber auch hg. Erkenntnis vom 27. Juni 1985, Zl. 84/16/0102, 0103).

Der Beschwerdeführer rügt ferner, dem angefochtenen Bescheid sei nicht zu entnehmen, ob und welche Erhebungen die Behörde durchgeführt habe und welche Beweismittel der Entscheidung zugrundegelegt worden seien.

Dieser Vorwurf erweist sich schon deswegen als unbegründet, weil die Behörde dem Beschwerdeführer mit der Berufungsvorentscheidung nicht nur eingehend die Rechtslage dargelegt, sondern dabei auch darauf hingewiesen hat, daß dem (dem Beschwerdeführer bekannten) Einreichplan entscheidende Bedeutung zukommt. Die Beurteilung, welche Räume (z.B. Diele, Fitnessraum, Stüberl usw.) letztlich zur Wohnnutzfläche heranzuziehen sind, muß als rechtliche Erwägung nicht vorgehalten werden (vgl. Stoll, Bundesabgabenordnung, Handbuch S 416). Da im übrigen die Höhe der Baukosten für die getroffene Entscheidung nicht ausschlaggebend war, geht der Vorwurf, keine Erhebungen über Durchschnittsverdienste und Baukosten geführt zu haben, ins Leere.

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

Die Zuerkennung des Aufwandersatzes gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

Schlagworte

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Parteiengehör Rechtliche Würdigung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1992:1992160006.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

22.09.2008

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at