jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1992/3/26 90/16/0224

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1992

Index

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

Norm

ABGB §696;
GrEStG 1955 §16;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z1 litc;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 litb;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3 litb;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3;
GrEStG 1955 §4 Abs2 litb;
GrEStG 1955 §4 Abs2;
GrEStG 1987 §8;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Fritz, über die Beschwerde der H in L, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 11. Oktober 1990, Zl. 300/1-9/Mü-1990, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob die Beschwerdeführerin gegenüber einem gemeinnützigen Bauträger gemäß § 4 GrEStG 1955 (in der Folge: Verkäuferin) den Anspruch auf Übereignung bestimmter Liegenschaftsanteile in Oberösterreich (im Sinne der angefochtenen Berufungsentscheidung) schon im Jahre 1979 oder (im Sinne der Beschwerde) erst im Jahre 1988 erworben hatte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführerin, die die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage von insgesamt S 814.053,92 in keiner Weise bekämpft, sondern darauf lediglich statt des im GrEStG 1955 vorgesehen gewesenen Steuersatzes von 8 % den im GrEStG 1987 normierten von 3,5 % angewendet wissen will, ist vor allem der wesentliche Inhalt der vorgelegten Verwaltungsakten in Erinnerung zu rufen.

Am 10. Dezember 1985 war beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz (in der Folge: FA) die von der Verkäuferin auf Grund des § 18 GrEStG 1955 erstattete Abgabenerklärung vom 9. Dezember 1985, betreffend den in Ablichtung angeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 5. Juli bis 21. November 1985, mit dem Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung wegen § 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG eingelangt.

Nach diesem Vertrag war die Verkäuferin Eigentümerin der Liegenschaften EZ. n1 und n2 ... gewesen. Sie hatte auf der erstgenannten Liegenschaft 32 Terrassenwohnungen und 34 Garagen errichtet. Auf der zweitgenannten Liegenschaft hatte die Beschwerdeführerin zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung u.a. auch der angeführten Wohnungen ein Heizhaus errichtet. Dieser Vertrag war von der Verkäuferin und - mit Ausnahme der in der Käufertabelle angeführten Beschwerdeführerin (Haus und Garage Nr. 5 C) - von allen Käufern unterfertigt worden.

Am 1. Juli 1987 war beim FA die vom Vertreter der Beschwerdeführerin auf Grund des § 18 GrEStG 1955 erstattete Abgabenerklärung vom 30. Juni 1987 eingelangt, und zwar mit dem Hinweis, die Anzeige erfolge vorsichtshalber, da nicht geklärt habe werden können, ob die Verkäuferin eine Anzeige mit dem Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung vorgelegt habe.

Am 13. April 1988 war beim FA das Schreiben des Vertreters der Beschwerdeführerin vom 12. April 1988 eingelangt, mit dem er auf Grund der Anfrage des FA vom 5. April 1988 mitgeteilt hatte, die Beschwerdeführerin habe bereits früher betreffend ihre Eigentumswohnung mit der Verkäuferin einen Kaufvertrag unterfertigt. Bei der Abfassung des Wohnungseigentumsvertrages sei es jedoch zu Divergenzen gekommen, da der von der Verkäuferin vorgelegte Wohnungseigentumsvertrag mit § 24 WEG nicht vereinbare Bestimmungen enthalte. Die grundbücherliche Durchführung für alle übrigen Eigentümer sei von der Verkäuferin noch Anfang des Vorjahres veranlaßt worden. Die zwischen der Beschwerdeführerin und der Verkäuferin bestehenden Differenzen über den materiellen Inhalt des Wohnungseigentumsvertrages seien verantwortlich dafür gewesen, daß die grundbücherliche Durchführung "des Eigentums" der Beschwerdeführerin von der Verkäuferin schuldhaft unterblieben sei.

In ihrer beim Landesgericht Linz als Klägerin gegen die Verkäuferin als Beklagte angebrachten Klage vom 3. Juni 1988 hatte die Beschwerdeführerin vorgebracht, den betreffenden Liegenschaftsanteil mit der Eigentumswohnung im Jahre 1979 gekauft und bezahlt zu haben. Die Wohnung sei der Beschwerdeführerin von der Verkäuferin auch übergeben worden. Der von der Verkäuferin im Jahre 1985 der Beschwerdeführerin zur Unterschrift vorgelegte schriftliche Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sei mit § 24 WEG unvereinbar, überdies seien Vertragsbedingungen in den Anwartschaftsunterlagen nicht aufgeschienen und deshalb nicht Gegenstand der Willensübereinstimmung geworden. Die Verkäuferin habe dem Begehren der Beschwerdeführerin, die Vertragsurkunde zu ändern, nicht entsprochen. Der nicht entsprechende Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag sei daher bis heute von der Beschwerdeführerin nicht unterfertigt worden.

Auf Grund dieser Situation sei auch die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Beschwerdeführerin an den Liegenschaftsanteilen im Grundbuch unterlassen worden. De facto sei die Beschwerdeführerin von der Verkäuferin jedoch immer als Eigentümerin akzeptiert und in jeder Hinsicht als solche behandelt worden.

In den Anwartschaftsunterlagen, die nur Kaufpreis und Eigentumswohnung sowie notwendige Essentialia des Kaufes enthielten, schienen die von der Verkäuferin nachträglich aufgenommenen Bedingungen der Wohnungseigentums- bzw. Kaufvertragsurkunde nicht auf. Zu einer Vertragsänderung sei die Beschwerdeführerin nicht verpflichtet.

Die Beschwerdeführerin begehre somit gemäß § 25 WEG das Urteil, die Verkäuferin sei schuldig, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes an den Liegenschaftsanteilen, mit denen das Wohnungseigentum an W 5 C unteilbar verbunden sei, einzuwilligen.

In ihrer Klagebeantwortung vom 8. August 1988 hatte die Verkäuferin insbesondere ausgeführt, die in der Klage geschilderten Angaben über die Eigentumsverhältnisse seien richtig. Sämtliche Miteigentümer hätten im Jahre 1985 den vorgelegten Wohnungseigentumsvertrag unterfertigt, lediglich die Beschwerdeführerin habe sich geweigert, diesen Vertrag zu unterfertigen.

Am 2. Jänner 1989 war beim FA eine Ablichtung des am 29. Dezember 1988 von der Verkäuferin und am 30. Dezember 1988 von der Beschwerdeführerin unterfertigten Kaufvertrages eingelangt.

Nach Punkt I. dieses Vertrages verkaufe und übergebe die Verkäuferin der Beschwerdeführerin 292/10.000 Anteile an der Liegenschaft EZ. n1 ..., mit denen Wohnungseigentum an der Terrassenwohnung und Garage 5 C untrennbar verbunden seien, ... und die Beschwerdeführerin kaufe und übernehme diese Anteile.

Laut Punkt II. dieses Vertrages betrage der Kaufpreis insgesamt S 1,197.345,10. Dieser Kaufpreis sei durch die Entrichtung eines Eigenmittelanteiles in der Höhe von S 208.457,80 und durch Übernahme von Darlehen in der Höhe des restlichen Betrages bereits beglichen, was die Verkäuferin unter einem quittiere.

Gemäß Punkt V. dieses Vertrages sei die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes bereits mit der Übergabe der Wohnung am 1. Mai 1979 erfolgt. Mit diesem Tag seien auch Nutzungen und Gefahr übergegangen.

Punkt VII. dieses Vertrages bestimmt, daß die Beschwerdeführerin eine allfällige Grunderwerbsteuer trage.

Für diesen Kaufvertrag vom 30. Dezember 1988 setzte das FA mit Bescheid vom 25. April 1989 gegenüber der Beschwerdeführerin gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 Grunderwerbsteuer fest.

Gegen diesen erstinstanzlichen Entscheid brachte die Beschwerdeführerin rechtzeitig ihre Berufung vom 24. Mai 1989 ein, in der sie insbesondere ausführte:

Diese Steuervorschreibung sei auf Grund einer Kaufvertragsurkunde vom 30. Dezember 1988 erfolgt, mit der die Verkäuferin die betreffende Eigentumswohnung an die Beschwerdeführerin auch formell übertragen habe.

Die Beschwerdeführerin habe diese Wohnung bereits im Jahre 1979 erworben. Wegen bei der Verkäuferin gelegener Umstände sei der schriftliche Kaufvertrag erst viel später ausgefertigt worden, obwohl die Bewohner bereits seit Jahren die Liegenschaft bezogen hätten. Da die Verkäuferin die Gestaltung des die Verhältnisse der Miteigentümer untereinander regelnden Wohnungseigentumsvertrages selbst durchgeführt und nicht einer rechtskundigen Person überlassen habe, sei es zu einer Unterzeichnung des Wohnungseigentumsvertrages der Mehrheit der Eigentümer, dem unglücklicherweise auch die jeweilige schriftliche Ausfertigung des Kaufvertrages angeschlossen gewesen sei, erst am 10. Dezember 1985 gekommen.

Bereits mit Schreiben vom 15. Juni 1987 habe der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin die Verkäuferin aufgefordert, mitzuteilen, ob der Kauf der Beschwerdeführerin ordnungsgemäß angezeigt und die Grunderwerbsteuerbefreiung (§ 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG 1955) begehrt worden sei.

Eine spätere Anzeige des Vertrages durch die Verkäuferin habe offensichtlich auch keine Mitteilung darüber enthalten, daß der Rechtsvorgang und Erwerb bereits vor dem 30. Juni 1987 stattgefunden habe.

Am 9. Juni 1989 trat in dem erwähnten Zivilprozeß gemäß § 170 ZPO Ruhen des Verfahrens ein.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. Mai 1990 wies das FA die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab und verböserte die Grunderwerbsteuerfestsetzung durch Anwendung des Steuersatzes von 8 %. Dies unter Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b GrEStG 1955, 12 Abs. 2 GrEStG 1987 und 276 BAO sowie die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Juni 1981, Zl. 16/1637/80 (z.B. veröffentlicht in der Slg. Nr. 5605/F), und vom 1. Juli 1982, Zl. 16/2540/80 (z.B. veröffentlicht in der ÖstZB 6/1983, S. 142), im wesentlichen mit folgender Begründung:

Laut Berufungsausführungen habe die Beschwerdeführerin die verfahrensgegenständliche Wohnung bereits im Jahre 1979 erworben. Diese Angabe finde sich bestätigt in den Ausführungen des Punktes V. des Kaufvertrages vom (29./)30. Dezember 1988, wonach die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes bereits mit der Übergabe der Wohnung am 1. Mai 1979 erfolgt sei. Auch in der beim Landesgericht Linz eingebrachten Klage habe die Beschwerdeführerin als Klägerin geltend gemacht, daß sie die mit der Reihenhauseigentumswohnung verbundenen Liegenschaftsanteile im Jahre 1979 gekauft und bezahlt habe. Diese Angabe bezüglich Eigentumsverhältnisse sei in der Klagebeantwortung vom 8. August 1988 durch die Verkäuferin als richtig geschildert anerkannt worden.

Das FA könne somit zweifelsfrei annehmen, daß das Verpflichtungsgeschäft hinsichtlich der gegenständlichen Eigentumswohnung bereits im Jahre 1979 zustande gekommen sei.

Mit dem am 22. Juni 1990 beim FA eingelangten Schriftsatz vom 15. Juni 1990 stellte die Beschwerdeführerin kommentarlos den rechtzeitigen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die Finanzlandesdirektion für Oberösterreich (in der Folge: belangte Behörde) wies die Berufung der Beschwerdeführerin mit Berufungsentscheidung vom 11. Oktober 1990 als unbegründet ab und setzte die Grunderwerbsteuer in gleicher Weise wie das FA mit der angeführten Berufungsvorentscheidung fest. Dies im wesentlichen mit der Feststellung, daß der die hier in Rede stehende Reihenhauseigentumswohnung betreffende Erwerbsvorgang im Jahre 1979 verwirklicht worden sei, und unter Anführung der Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b, Abs. 2 GrEStG 1955, 12 Abs. 2 GrEStG 1987 mit der abschließenden Bemerkung, daß der Wohnungseigentumsvertrag von der Beschwerdeführerin erst am 30. Dezember 1988, also außerhalb der gesetzlichen Achtjahresfrist, unterfertigt worden sei.

Die Beschwerdeführerin ist nun auf folgende Rechtslage hinzuweisen:

Gemäß § 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.

Bei der Entstehung der Grunderwerbsteuer sind vier Stadien zu unterscheiden: Verwirklichung des Erwerbsvorganges, Entstehen der Steuerschuld, Steuerfestsetzung und Fälligkeit der Steuer (siehe z.B. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Wien - Stand nach dem 15. Nachtrag Juli 1987, Tz 3 zu § 16, oder derselbe, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Wien - Stand nach der

5. Lieferung November 1990, Tz 3 zu § 8).

Die Verwirklichung eines Erwerbsvorganges ist entgegen der von der Beschwerdeführerin, die in Verkennung des Neuerungsverbotes des § 41 Abs. 1 VwGG im verwaltungsgerichtlichen Verfahren den Abschluß des Wohnungseigentumsvertrages als Bedingung für die Wirksamkeit des Kaufvertrages darzustellen versucht, offensichtlich vertretenen Auffassung auch als gegeben anzusehen, wenn die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder einer Genehmigung abhängt. Der Erwerbsvorgang ist nämlich schon verwirklicht, sobald die Parteien in der Außenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen, kundgetan haben, mögen seine Rechtswirkungen (z.B. die Steuerschuld) erst später entstehen; auch der von einer aufschiebenden Bedingung abhängige Erwerb ist bereits Erwerbsvorgang (siehe z.B. Czurda,

a. zuletzt a. O., Tz 2 Abs. 2 zu § 8, mit Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Das war aber nach dem dargestellten Inhalt der Verwaltungsakten, und zwar in erster Linie auf Grund des gesamten widerspruchslosen Vorbringens der Beschwerdeführerin im Abgabenverfahren, in bezug auf den zwischen ihr und der Verkäuferin hinsichtlich der betreffenden Liegenschaftsanteile abgeschlossenen Kaufvertrag spätestens (Übergabe der Wohnung mit Übergang der Nutzungen und Gefahr am 1. Mai 1979) im Jahre 1979 der Fall.

Mit diesen Ausführungen ist klargestellt, daß für den Beschwerdefall die Bestimmungen des GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) maßgebend sind.

Da auf Grund des Abschnittes VIII Art. II Z. 1 des Abgabenänderungsgesetzes 1985, BGBl. Nr. 557, Art. I Z. 1 bis 4 auf alle Vorgänge anzuwenden ist, die nach dem 31. Dezember 1979 verwirklicht werden, bedeutet dies, daß hier auch § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b und Abs. 2 erster Satz GrEStG noch in seiner Fassung vor dieser Novelle anzuwenden ist.

Die der Beschwerdeführerin - nur im Abgabenverfahren und nicht mehr im verwaltungsgerichtlichen Verfahren - offensichtlich auch anwendbar erschienenen Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. c und Abs. 2 lit. b GrEStG kommen für ihren vorliegenden Fall schon deshalb nicht in Betracht, weil eine Eigentumswohnung bzw. ein Reihenhaus im Wohnungseigentum nicht im Alleineigentum des Benützers steht und daher kein Eigenheim ist (siehe z.B. das - in gleicher Weise wie die in der Folge zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes - gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG angeführte Erkenntnis vom 20. Februar 1992, Zlen 90/16/0160, 0161, mit weiterem Hinweis).

Gemäß § 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG sind beim Wohnungseigentum von der Besteuerung ausgenommen

a) der Erwerb eines Grundstücksanteiles von einer Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum oder von einem gemeinnützigen Bauträger durch eine Person, die zur Schaffung eines Wohnhauses und zur Begründung von Wohnungseigentum den Grundstücksanteil erwirbt,

b) der erste Erwerb eines Anteiles eines Grundstückes, auf dem eine in lit. a genannte Vereinigung oder ein gemeinnütziger Bauträger ein Wohnhaus geschaffen hat, durch eine Person, die den Grundstücksanteil zur Begründung von Wohnungseigentum erwirbt.

Nach § 4 Abs. 2 erster Satz GrEStG unterliegen die im Abs. 1 Z. 1 lit. a, Z. 2 lit. a, Z. 3 lit. a, Z. 4 lit. b und Z. 7 lit. a und b bezeichneten Erwerbsvorgänge mit dem Ablauf von acht Jahren der Steuer, wenn das Grundstück vom Erwerber nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist.

Ganz abgesehen davon, daß die Steuerbefreiung des § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b GrEStG in der zitierten Fassung nur dann anzuwenden ist, wenn - unter sonstigen Voraussetzungen - auf dem Grundstück, das Gegenstand des Erwerbes war, der Veräußerer ein Wohnhaus bereits geschaffen hat UND UNMITTELBAR mit dem Erwerb des Grundstücksanteiles AUCH WOHNUNGSEIGENTUM begründet wurde (siehe z.B. das Erkenntnis vom 4. September 1986, Zl. 86/16/0011, ÖStZB 11/12/1987, S. 341, und das bereits angeführte Erkenntnis vom 20. Februar 1992, auch hier mit weiterem Hinweis), ist der wirtschaftlich begünstigte Zweck in den Fällen des § 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG nach dem Willen des Gesetzgebers auch keineswegs die Schaffung von Wohnraum allein, sondern lediglich im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnungseigentum (siehe z.B. das Erkenntnis vom 31. Jänner 1985, Zl. 83/16/0088, ÖStZB 1/2/1986, S. 15).

Der begünstigte Zweck der Begründung von Wohnungseigentum wird durch den Abschluß des Wohnungseigentumsvertrages erfüllt. Dieser gilt erst dann als abgeschlossen, wenn er die Unterschrift sämtlicher Miteigentümer trägt (siehe z.B. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Wien - Stand nach dem

15. Nachtrag Juli 1987, Tz 106 d Abs. 2 und 3 zu § 4, und die dort zitierte Rechtsprechung). Die Steuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b GrEStG war daher von Anfang an nicht gegeben.

Daher ist die vorliegende Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1992:1990160224.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at