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 90/16/0217

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1992

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/04 Steuern vom Umsatz;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §1336 Abs1;
ABGB §909;
BAO §19 Abs1;
BAO §209 Abs1;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §10;
GrEStG 1955 §11;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3 litb;
GrEStG 1955 §4 Abs2;
UStG 1972 §12 Abs1 Z1;
UStG 1972 §6 Z9 lita;
VwGG §48 Abs2 lita;
VwGG §49 Abs2;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 90/16/0218

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Kramer, Dr. Fellner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Fritz, über die Beschwerden der EP in W, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in W, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich

und Burgenland je vom 24. Juli 1990, Zlen. GA 11 - 713/90 (hg. Zl. 90/16/0217) und GA 11 - 713/1/90 (hg. Zl. 90/16/0218), beide betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 5.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Laut Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. Jänner 1987 ist die Beschwerdeführerin Alleinerbin nach ihrem am 4. September 1985 verstorbenen Ehegatten Dr. KP.

Am 12./13. August 1980 hatten die Beschwerdeführerin und ihr Ehegatte mit der XY-GesmbH. einen Kaufvertrag geschlossen, dessen wesentliche Bestimmungen wie folgt lauten:

"A. VERTRAGSGEGENSTAND

1)

Die XY-GesmbH., im folgenden kurz Verkäuferin genannt, ist bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 348, KG J 'Haus in der N-Gasse', in welcher die Grundstücke n/1-Baufläche, Haus K.Nr. 348, 'Bauplatz A' und n/2-Baufläche vorgetragen sind.

Auf dieser Liegenschaft wird nach bereits ausgearbeiteten Bauplänen ein Wohnhaus errichtet und soll an den einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftslokalen Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, in der derzeit gültigen Fassung begründet werden.

2)

Die Verkäuferin verkauft nunmehr an die Ehegatten Dr. K und EP, im folgenden kurz Käufer genannt, und diese kaufen von ihr einen vorläufig parifizierten Anteil von 46/1000 der genannten Liegenschaft, welcher im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zur Begründung des Wohnungseigentumes an der in den angeführten Plänen mit der vorläufigen topographischen Nummer 8 versehen, im fünften Obergeschoß des Hauses gelegenen Wohnung erforderlich ist.

...

3)

Die Käufer erwerben den bezeichneten Liegenschaftsanteil, um an der genannten Wohnung das alleinige und ausschließliche Verfügungsrecht zu erlangen und hinsichtlich dieser Wohnung Wohnungseigentum zu begründen ...

...

B. KAUFPREIS

Als Kaufpreis für den mit diesem Vertrag erworbenen, der oben bezeichneten Wohnung samt erwähnter Terrasse und Kellerabteil sowie der Garage entsprechenden ideellen Liegenschaftsanteil wurde die Zahlung eines Betrages von S 2,359.190,30 (Schilling zwei Millionen dreihundertneunundfünfzigtausendeinhundertneunzig und dreißig Groschen) vereinbart, ...

Dieser Kaufpreis wurde zum Teil ... beglichen ...

Der nunmehr noch aushaftende Kaufpreis

in Höhe von S 1,200.000,--

wird von den Käufern im Wege eines Bausparvertrages, welcher

eine Vertragssumme von über S 1,200.000,-- (Schilling eine

Million zweihunderttausend) aufweist, bestritten ... Die

Zahlung des zuletzt angeführten restlichen Kaufpreises in Höhe

von

S 1,200.000,--

erfolgt daher im Sinne der einschlägigen Richtlinien der betreffenden Bausparkasse je nach deren Feststellung des Baufortschrittes.

Der vorangeführte Gesamtkaufpreis in Höhe von

S 2,359.190,30 ... stellt einen Gesamtfix- und Inklusivpreis dar, wobei die Bemessung der Baukosten seitens der Verkäuferin unter Berücksichtigung der aufgrund der Baubeschreibung erfolgten Kalkulation durchgeführt wurde.

...

C. BAUDURCHFÜHRUNG

1)

Die Verkäuferin trifft keine Haftung für etwaige Änderungen, die sich hinsichtlich des Kaufobjektes aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder notwendiger Abänderungen der Baupläne ergeben sollten. Im Zusammenhang damit erklären die Käufer,

...

c) daß die Oberbauleitung der Verkäuferin obliegt, die auch alle weiteren zur Errichtung der Wohnhausanlage erforderlichen Aufträge im eigenen Namen zu vergeben hat,

d) die Verkäuferin unwiderruflich zu ermächtigen, alle für die Baudurchführung und die Begründung des Wohnungseigentumes erforderlichen Erklärungen sowie Ansuchen in eigenem Namen und mit Wirkung für die Käufer abzugeben und

e) die Verkäuferin insbesondere zu ermächtigen und zu beauftragen, den Parifizierungsbescheid einzuholen.

2)

Nach Durchführung des Baues gegenüber den beauftragten Firmen allenfalls bestehende Gewährleistungsansprüche werden im Einvernehmen zwischen den Vertragsteilen von der Verkäuferin geltend gemacht. Die Verkäuferin trifft keine über die Gewährleistungspflicht der beauftragten Firmen hinausgehende Haftung.

Diese ist verpflichtet, bei widerstreitenden Meinungen das Recht zur Geltendmachung dieser Ansprüche den Käufern abzutreten.

...

E. ÜBERGABE

1)

Die körperliche Übergabe der in Vertragspunkt A. angeführten Liegenschaftsanteile erfolgt symbolisch durch die Übergabe der verbücherungsfähigen Vertragsurkunde an die Käufer. Die Käufer treten mit dem Tage der Unterfertigung dieses Kaufvertrages in den Besitz des Kaufobjektes samt Zubehör ein, sodaß ihnen von diesem Zeitpunkte an alle Besitzvorteile, Lasten und Gefahren des Besitzes zufallen ...

...

3)

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen verbundene Wohnung bis spätestens 31. Oktober 1981 bezugsfertig zu machen.

Sollte dieser Bezugstermin von der Verkäuferin nicht eingehalten werden, so ist sie verpflichtet, pro Kalendertag eines solchen Verzuges ein Pönale in Höhe von einem Promill des oberwähnten Gesamtkaufpreises an die Käufer zu bezahlen.

...

H. STEUERN, GEBÜHREN UND KOSTEN

Die Verkäufer werden ... Grunderwerbssteuerbefreiung gem. § 4 Abs. 1 Zif. 3 lit. a) bzw. b) GrEStG. beantragen, da die Verkäuferin eine Vereinigung mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von Wohnungseigentum ist.

..."

In der über diesen Erwerbsvorgang seitens der Verkäuferin

erstatteten Abgabenerklärung vom 15. September 1980 wurde

Grunderwerbsteuerbefreiung "wegen § 4 Abs. 1 Z. 3

lit. b GrEStG" beantragt.

Am 14. Juni 1982, am 7. Juli 1986 und am 13. Oktober 1987 richtete das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien an die Ehegatten P bzw. an die Beschwerdeführerin je eine Anfrage betreffend den vorliegenden Erwerbsvorgang. In der zuletzt genannten Anfrage heißt es u.a.:

"1) Wurde die Wohnung bereits fertiggestellt? Wenn ja, wann?

2) Wurde bereits Wohnungseigentum begründet bzw. ein Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen?

3) Wie hoch sind die Gesamtbaukosten, ...?

..."

Auf die zuletzt genannte Anfrage hin gab die Beschwerdeführerin am 27. Oktober 1987 bekannt, die Wohnung sei noch nicht fertiggestellt worden. Ein Wohnungseigentumsvertrag sei noch nicht errichtet worden, wohl aber sei die Klage auf Übertragungen des Mindestanteiles und weiters auch die Anmerkung des Wohnungseigentums im Grundbuch eingetragen. Die Höhe der Gesamtbaukosten sei unbekannt. Es gebe auch keine Baukostenendabrechnung, da die Firma XY-GesmbH. "in den Konkurs verfallen" sei und das Schicksal der Liegenschaft ungeklärt sei.

Mit getrennt ausgefertigten Bescheiden je vom 8. September 1989 setzte das Finanzamt gegenüber der Beschwerdeführerin einerseits, der Beschwerdeführerin "als Rechtsnachfolgerin des Herrn Dr. KP" andererseits für den oben genannten Erwerbsvorgang, jeweils ausgehend vom halben Kaufpreis, 8 % Grunderwerbsteuer in Höhe von je S 94.368,-- fest; dies mit der Begründung, daß der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren nicht erfüllt worden sei.

Gegen diese Bescheide erhob die Beschwerdeführerin jeweils in getrennten Schriftsätzen Berufung.

Mit den nunmehr angefochtenen, inhaltlich übereinstimmenden Bescheiden wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland die Berufungen als unbegründet ab. Dies im wesentlichen mit der Begründung, auf den gegenständlichen Erwerbsvorgang habe lediglich die Befreiungsbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 (GrEStG) zur Anwendung kommen können. Auf Grund der Änderung "des § 4 Abs. 2 Satz 1 GrEStG 1955" durch das Abgabenänderungsgesetz 1985, welches rückwirkend auf alle nach dem 31. Dezember 1979 verwirklichten Vorgänge anzuwenden sei, müsse das Wohnungseigentum nicht mehr unmittelbar mit dem Erwerb begründet werden, sondern es stehe dem Wohnungswerber hiefür eine Frist von acht Jahren zur Verfügung. Werde der begünstigte Zweck aber innerhalb der Acht-Jahres-Frist aufgegeben, so unterliege dieser Erwerbsvorgang gemäß § 4 Abs. 2 leg. cit. der Steuer. Im Jahr 1984 sei der Konkurs über das Vermögen der Verkäuferin eröffnet worden, weshalb es dieser nicht mehr möglich gewesen sei, das Wohnhaus zu errichten bzw. fertigzustellen. Da hiemit ein wichtiges Erfordernis zur Gewährung der Befreiung weggefallen sei, sei in diesem Zeitpunkt die Aufgabe des begünstigten Zweckes erfolgt und es sei die Steuerschuld entstanden. In den Vorhalten des Finanzamtes vom 14. Juni 1982 und 7. Juli 1986 seien Unterbrechungshandlungen zu erblicken, weshalb das Recht, die Grunderwerbsteuer festzusetzen, im Zeitpunkt der Bescheiderlassung nicht verjährt gewesen sei.

Strittig sei weiters die Bemessungsgrundlage. Bei Abschluß des Kaufvertrages sei der Kaufpreis des Objektes mit S 2,359.190,30 festgesetzt worden, wobei dieser Betrag einen Gesamtfix- und Inklusivpreis habe darstellen sollen. Gegenstand des Erwerbsvorganges habe ohne Zweifel nicht nur der Grundstücksanteil allein, sondern auch das damit verbundene, wenn auch erst zu errichtende Wohnhaus dargestellt. Gegenstand der Grunderwerbsteuer sei das Grundstück mit all' seinen tatsächlichen und rechtlichen Bestandteilen, weshalb bei einem derartigen Erwerbsvorgang die insgesamt zu erbringende Leistung die Gegenleistung darstelle, wobei den maßgebenden Zeitpunkt zur Ermittlung

der Gegenleistung der Abschluß des Verpflichtungsgeschäftes bilde. Es sei somit weder, wie die Beschwerdeführerin meine, der Einheitswert noch ein Schätzwert der Bemessung zugrunde zu legen, sondern der Kaufpreis laut Vertrag. Im Laufe des Konkursverfahrens (1984) habe die Beschwerdeführerin eine Pönaleforderung gegen die Verkäuferin geltend gemacht. Ein entsprechender Antrag gemäß § 20 GrEStG 1955 sei aber nicht gestellt worden, weshalb auch nunmehr eine eventuelle Herabsetzung der Steuer nach dieser Gesetzesstelle nicht mehr möglich sei.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden, gleichfalls getrennt erhobenen, inhaltlich jedoch übereinstimmenden Beschwerden. Nach dem gesamten Inhalt ihres Vorbringens erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht, daß ihr gegenüber für den genannten Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer nicht festgesetzt werde, verletzt. Sie beantragt, den angefochtenen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde erstattete je eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerden als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hatte die beiden Beschwerden wegen ihres engen sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und hierüber erwogen:

Die wesentlichen, im Zeitpunkt der Verwirklichung des gegenständlichen Erwerbsvorganges in Kraft stehenden Bestimmungen des hier noch anzuwendenden GrEStG 1955 lauten:

"§ 1. Erwerbsvorgänge.

(1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. Ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,

...

§ 4. Besondere Ausnahmen von der Besteuerung.

(1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

...

3. Beim Wohnungseigentum

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 des Wohnungseigentums 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,

...

(2) 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 unterliegen mit dem Ablauf von acht Jahren der Steuer, wenn das Grundstück vom Erwerber nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist ... Die im Abs. 1 Z. 1 bis 4 und Z. 7 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

...

§ 10. Art der Berechnung.

(1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

(2) Die Steuer ist vom Wert des Grundstückes zu berechnen,

1. soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist,

...

§ 16. Steuerschuld.

(1) Die Steuerschuld entsteht, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

(2) Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

...

§ 20. Nichtfestsetzung oder Abänderung der Steuer.

...

(3) Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt,

1. wenn die Herabsetzung innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet,

2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 932 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen wird.

..."

Durch Abschnitt VIII Art. I des Abgabenänderungsgesetzes 1985, BGBl. Nr. 557, wurde § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b GrEStG 1955 dahin abgeändert, daß er zu lauten hatte:

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

Weiters wurde § 4 Abs. 2 leg. cit. unter anderem dahin geändert, daß sein erster Satz zu lauten hatte:

"(2) Die im Abs. 1 Z 1 lit. a und c, Z 2 lit. a und b, Z 3 lit. a und b, Z 4 lit. b und Z 7 lit. a und b bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen mit dem Ablauf von acht Jahren der Steuer, wenn das Grundstück vom Erwerber nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist ..."

Nach Art. II des Abschnittes VIII des Abgabenänderungsgesetzes 1985 sind die genannten Gesetzesstellen in der geänderten Fassung auf alle Vorgänge anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 1979 verwirklicht werden.

Die Beschwerdeführerin bringt im Rahmen ihrer Rechtsrüge im wesentlichen folgendes vor:

1. Zum Wert der Gegenleistung:

Der Wert der Gegenleistung sei Null gewesen. Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern sei - wie sich aus der Anfrage vom 13. Oktober 1987 ergebe - zunächst von der richtigen Annahme ausgegangen, daß der Wert der Gegenleistung nach dem Inhalt des Kaufvertrages von einer Endabrechnung abhängig gewesen sei. Die Pönaleklausel sei ein Teil der Kaufpreisbestimmung gewesen. Dies habe die XY auch noch vor der Konkurseröffnung dadurch anerkannt, daß sie im Hinblick auf die Pönaleforderung im Dezember 1983 eine Löschungsquittung zum restlichen Pfandrecht von S 896.444,66 ausgestellt habe. Nach einer im Konkursverfahren seitens der Eheleute P erstellten (vorläufigen) Endabrechnung habe sich unter der Voraussetzung der Nichtfertigstellung durch den Masseverwalter eine Forderung der Eheleute P im Betrag von S 2,849.343,24 ergeben. Es sei somit evident, daß in dem für die Besteuerung maßgeblichen Zeitpunkt keine Kaufpreisforderung und damit auch keine zu bemessende Gegenleistung bestanden habe.

Dem ist - in Übereinstimmung mit dem Vorbringen der belangten Behörde in ihren Gegenschriften - zu erwidern, daß ein Pönale, wenn nicht sonstige Formulierungen auf Rücktritt schließen lassen, in der Regel als Konventionalstrafe anzusehen ist (vgl. Reischauer in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch2, Rz 10 zu § 909). Gemäß § 1336 Abs. 1 ABGB ist eine Konventionalstrafe eine zwischen den vertragschließenden Teilen getroffene Übereinkunft, daß auf den Fall des entweder gar nicht oder nicht auf gehörige Art oder zu spät erfüllten Versprechens anstatt des zu vergütenden Nachteiles ein bestimmter Geld- oder anderer Betrag entrichtet werden solle. Die Konventional(Vertrags)strafe ist ein pauschalierter Schadenersatz, der an die Stelle des Schadenersatzes wegen Nichterfüllung, Verzuges oder Schlechterfüllung tritt (vgl. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts8, I S. 200).

Die Vertragsstrafe ist daher nicht mit einer Preisminderung gleichzusetzen, wenngleich sie allenfalls gegen das vertragliche Entgelt (hier: den Kaufpreis) aufgerechnet werden kann. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, daß durch die ihr zustehende Pönaleforderung die Gegenleistung auf Null herabgesetzt wurde, ist daher unzutreffend.

Die Beschwerdeführerin meint zur Frage der Gegenleistung weiters, hilfsweise wäre, da eine Gegenleistung nicht vorhanden gewesen sei, gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG die Steuer vom Einheitswert des Grundstückes zu berechnen gewesen.

Auch diese Auffassung ist unzutreffend, weil die Gegenleistung im Kaufvertrag eindeutig bestimmt ist.

2. Bedingtheit des Erwerbsvorganges:

Hiezu meint die Beschwerdeführerin, die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges sei in zweifacher Hinsicht vom Eintritt einer Bedingung abhängig gewesen:

a) Die Kaufpreisschuld habe überhaupt nur entstehen können, wenn die Bausparkasse eine entsprechende Feststellung über den Baufortschritt getroffen habe. Damit seien die Bedingungen der Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen zum Vertragsbestandteil geworden. Im Verwaltungsverfahren habe die Beschwerdeführerin dargelegt, daß die am 29. April 1981 bezahlte Rate von S 323.828,-- zu Unrecht abberufen worden sei, weil der Baufortschritt nicht erreicht gewesen sei.

Entgegen dieser Auffassung enthält jedoch die oben wiedergegebene Bestimmung des Punktes B. des Kaufvertrages, wonach die Zahlung des Restkaufpreises in Höhe von

S 1,200.000,-- im Sinne der einschlägigen Richtlinien der betreffenden Bausparkasse je nach deren Feststellung des Baufortschrittes erfolge, keineswegs eine aufschiebende Bedingung über die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges, sondern lediglich eine Vereinbarung bezüglich der Zahlungsmodalitäten.

b) In Punkt E. Abs. 1) beziehe sich der Kaufvertrag ausdrücklich nur auf die körperliche Übergabe der im Vertragspunkt A. angeführten Liegenschaftsanteile, nicht aber auf die Übergabe der Wohnung. Aus Abs. 3) dieses Punktes sei zu ersehen, daß die Übergabe der Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich bis spätestens 31. Oktober 1981 stattfinden sollte. Damit sei der Erwerbsvorgang hinsichtlich der Wohnung durch deren Übergabe bedingt gewesen. Diese Übergabe sei nie zustandegekommen, sodaß kein die unbebauten Liegenschaftsanteile übersteigender Erwerbsvorgang gegeben sei.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, daß gemäß § 1 Abs. 1 erster Satz des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 das Wohnungseigentum (lediglich) das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht ist, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige selbständige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Dementsprechend konnte sich auch der gegenständliche Kaufvertrag lediglich auf einen Liegenschaftsanteil beziehen, welcher im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zur Begründung des Wohnungseigentumes an einer im (auf der genannten Liegenschaft zu errichtenden) Haus geplanten Wohnung erforderlich war. Ein gesonderter Erwerbsvorgang über die "Wohnung" war hingegen rechtlich nicht denkbar.

Davon abgesehen ist auch dem Vertragspunkt E. eine Bedingung im von der Beschwerdeführerin gewünschten Sinne nicht zu entnehmen. Die oben wiedergegebenen Bestimmungen enthalten lediglich die Regelungen der körperlichen Übergabe des Liegenschaftsanteiles bzw. die Verpflichtung der Verkäuferin, die genannte Wohnung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt bezugsfertig zu machen.

3. Nichtanwendung des § 20 GrEStG:

Wenn die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang auf die oben wiedergegebene Bestimmung des § 20 Abs. 3 GrEStG verweist, so ist ihr entgegenzuhalten, daß - wie bereits erwähnt - durch die Pönalevereinbarung die Gegenleistung für das Grundstück nicht herabgesetzt wurde. § 20 GrEStG ist daher unanwendbar, weshalb alle Ausführungen der Beschwerdeführerin hiezu ins Leere gehen. Es stellt sich weder die Frage, ob die Fristen des § 20 Abs. 3 Z. 1 und Abs. 5 GrEStG eingehalten wurden, noch kommt es darauf an, ob sich die Beschwerdeführerin, wie sie behauptet, bis zum Verkauf der Liegenschaftsanteile stets bemüht habe, Wohnungseigentum zu schaffen. Weiters ist es in DIESEM Zusammenhang ohne rechtliche Bedeutung, wann die Steuerschuld entstanden ist oder ob in der Berufung der Beschwerdeführerin sowie in dem von ihr gestellten Nachsichtsantrag auch ein Antrag im Sinne des § 20 GrEStG erblickt werden könnte oder nicht.

4. Zur unrichtigen Anwendung des § 4 Abs. 2 GrEStG 1955:

In diesem Zusammenhang bringt die Beschwerdeführerin vor, nach Auffassung der belangten Behörde habe (zunächst) nur die Befreiungsbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b GrEStG zur Anwendung kommen können. Im Kaufvertrag sei allerdings ein Antrag auf Befreiung nach den lit. a und b der genannten Gesetzesstelle "vorgenommen" worden. Aus Vorsichtsgründen sehe sich die Beschwerdeführerin veranlaßt, ihre Auffassung hilfsweise aufrechtzuerhalten, wonach die "Schaffung" des Wohnungseigentumes sowie auch die Baudurchführung im Risikobereich der Wohnungseigentümer als Bauherren gelegen gewesen sei. Träfe dies zu, so könne der Wert der Gegenleistung nur im Grundanteil bestehen, wie er vertraglich vereinbart gewesen sei, nämlich mit einem Wert von S 422.579,89.

Auch mit diesem Vorbringen zeigt die Beschwerdeführerin eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf:

Als "Bauherr" ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. hiezu etwa die Erkenntnisse vom 15. Dezember 1988, Zlen. 88/16/0056 bis 0059, und vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169, sowie die dort jeweils angeführte weitere Rechtsprechung) der Erwerber einer Liegenschaft nur dann anzusehen, wenn er

a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,

b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

c) das finanzielle Risiko tragen muß, d.h., daß er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muß, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Im Beschwerdefall liegt keine der genannten Voraussetzungen vor. Bereits in Punkt A. 1) des Kaufvertrages ist davon die Rede, daß auf der gegenständlichen Liegenschaft NACH BEREITS AUSGEARBEITETEN BAUPLÄNEN ein Wohnhaus errichtet werden soll. Auch in der Bezeichnung der der Beschwerdeführerin und ihrem Ehegatten zugedachten Wohnung wird auf die angeführten Pläne Bezug genommen. Weiters weist die Beschwerdeführerin selbst darauf hin, daß nach Punkt C. 1) lit. c und d die Verkäuferin alle weiteren zur Errichtung der Wohnhausanlage erforderlichen Aufträge und alle für die Baudurchführung und die Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen sowie Ansuchen IM EIGENEN NAMEN zu vergeben bzw. abzugeben hatte. Der von der Beschwerdeführerin in den Vordergrund gestellte Zusatz "UND mit Wirkung für die Käufer" bezog sich nur auf die in Punkt C. 1) d genannten, für die Baudurchführung und die Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen sowie Ansuchen, nicht jedoch auf die zur Errichtung der Wohnhausanlage abzuschließenden Werkverträge mit anderen Unternehmen nach lit. c dieser Vertragsbestimmung. In dieselbe Richtung weist - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - auch Punkt C. 2) Abs. 2 des Vertrages, wonach die Verkäuferin verpflichtet ist, bei widerstreitenden Meinungen über allenfalls bestehende Gewährleistungsansprüche gegenüber den beauftragten Firmen das Recht zur Geltendmachung dieser Ansprüche den Käufern abzutreten; dies wäre nicht erforderlich gewesen, wenn die Käufer in unmittelbare Vertragsbeziehungen zu den Auftragnehmern hätten treten sollen.

Auch aus den in Punkt E. 1) des Vertrages enthaltenen Regeln über den Übergang "von Lasten und Gefahren des Besitzes" kann die Beschwerdeführerin nichts für sich ableiten, weil sich diese Vertragsbestimmung lediglich auf die Übergabe der Liegenschaftsanteile bezog.

Weiters ist darauf zu verweisen, daß nach der Rechtsprechung bei einem Erwerb von Anteilen an einer Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum verbunden werden soll, der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist (vgl. hiezu etwa die Erkenntnisse vom 16. Oktober 1986, Zl. 84/16/0010, und vom 26. Jänner 1989, Zlen. 88/16/0132 bis 0137, sowie die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Auch hievon kann im Beschwerdefall keine Rede sein. Die Voraussetzung für die Anwendung der Befreiungsbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. a GrEStG - die in der Abgabenerklärung auch gar nicht geltend gemacht wurde - waren daher von Anfang an nicht gegeben.

Dasselbe galt allerdings auch - offenbar entgegen der Auffassung der belangten Behörde - ZUNÄCHST für die geltendgemachte Befreiungsbestimmung der lit. b der zuletzt genannten Gesetzesstelle. Denn nach der im Jahre 1980

geltenden Rechtslage mußte nach dieser Befreiungsvorschrift das Wohnhaus bei Vertragsabschluß bereits errichtet ("geschaffen") sein UND die Begründung von Wohnungseigentum unmittelbar mit dem Erwerb stattfinden (vgl. hiezu etwa die Erkenntnisse vom 31. Jänner 1985, Zlen. 83/16/0088 und 84/16/0215, sowie vom 17. Oktober 1985, Zlen. 84/16/0006, 0007). Auch die Voraussetzungen für die Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b waren daher zunächst nicht gegeben, sodaß die Abgabenschuld zunächst mit Abschluß des Kaufvertrages entstanden war (vgl. auch hiezu die bereits erwähnten Erkenntnisse vom 31. Jänner 1985).

Erst durch die mit dem Abgabenänderungsgesetz 1985 bewirkte Änderung des § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. b GrEStG wurde auch der vorliegende Fall in den Regelungsbereich dieser Befreiungsbestimmung einbezogen; weiters war (entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin) nunmehr auch § 4 Abs. 2 erster Satz leg. cit. auf den Beschwerdefall anzuwenden. Hiedurch wurde der Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld hinausgeschoben; nunmehr entstand die Abgabenschuld im Sinne der ständigen Rechtsprechung (vgl. hiezu Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1955, II, Stand September 1986, Tz 24 zu § 16) erst, wenn der begünstigte Zweck aufgegeben wurde bzw. wenn seit dem Erwerbsvorgang acht Jahre verstrichen waren.

5. Zur Frage der Verjährung:

Hier ist die Beschwerdeführerin an sich im Recht, wenn sie die Auffassung der belangten Behörde als rechtsirrig bezeichnet, die Aufgabe des begünstigten Zweckes sei mit der Konkurseröffnung über das Vermögen der Verkäuferin im Jahre 1984 erfolgt. Die Konkurseröffnung stellte nämlich kein rechtliches Hindernis für eine - etwa vom Masseverwalter veranlaßte - Fortführung und Fertigstellung des Baues dar. Vielmehr entstand die Steuerschuld im Sinne obiger Ausführungen - ganz abgesehen von der Frage einer Aufgabe des begünstigten Zweckes durch Veräußerung der Liegenschaftsanteile - mangels Erfüllung des begünstigten Zweckes (Begründung von Wohnungseigentum) innerhalb der im § 4 Abs. 2 GrEStG normierten Acht-Jahres-Frist im Jahre 1988. Der im Jahre 1989 erfolgten Abgabenfestsetzung durch das Finanzamt stand daher Verjährung nicht entgegen. Auf die Frage der Unterbrechung der Verjährung durch die Anfragen des Finanzamtes kam es daher in Wahrheit nicht an.

Nur der Vollständigkeit halber ist darauf zu verweisen, daß das Gesetz nicht fordert, einer der im § 209 Abs. 1 BAO genannten Unterbrechungshandlungen müsse eine zutreffende Rechtsansicht zugrunde liegen (vgl. die Erkenntnisse vom 23. Februar 1984, Zl. 82/16/0093, vom 31. Jänner 1985, Zl. 83/16/0088, und vom 14. Februar 1991, Zl. 89/16/0218). Es ist daher ohne Bedeutung, ob, wie die Beschwerdeführerin meint, aus dem Vorhalt des Finanzamtes vom 14. Juni 1982 die Auffassung hervorgehe, nicht besteuern zu sollen.

Aus demselben Grund ist auch das Argument der Beschwerdeführerin nicht zielführend, das Abgabenänderungsgesetz 1985 habe eine Begünstigung der Abgabenpflichtigen im Auge gehabt; ohne dessen Einführung wäre mittlerweile vor Bescheiderlassung Verjährung eingetreten; eine Begünstigungsvorschrift könne nicht dazu führen, daß "nun erst recht" eine Abgabe vorgeschrieben werde. Tatsächlich wäre auch dann, wenn es bei der Entstehung der Abgabenschuld im Jahre 1980 verblieben wäre, die Verjährungsfrist durch die Anfragen der Jahre 1982, 1986 und 1987 jedesmal unterbrochen worden.

In ihrer Verfahrensrüge macht die Beschwerdeführerin zunächst sekundäre Verfahrensmängel geltend, die sich aus ihrem Vorbringen in rechtlicher Hinsicht ergäben. Diesbezüglich genügt es, auf obige Ausführungen hinzuweisen.

Weiters macht die Beschwerdeführerin als Verfahrensmangel geltend, daß das Finanzamt und ihr folgend die belangte Behörde über den Erwerbsvorgang ZWEI Bescheide erlassen hätten, obwohl die Steuerschuld zu einem Zeitpunkt entstanden sei, als die Einantwortungsurkunde bereits rechtskräftig gewesen sei.

Daran ist richtig, daß die Beschwerdeführerin als eingeantwortete Erbin und damit Gesamtrechtsnachfolgerin ihres Ehegatten in das ihn betreffende Grunderwerbsteuerrechtsverhältnis eingetreten war (vgl. das Erkenntnis vom 20. Februar 1992, Zl. 90/16/0185). Hiedurch wurde die Beschwerdeführerin jedoch in keinen vor dem Verwaltungsgerichtshof verfolgbaren Rechten verletzt. Im übrigen hätte die Beschwerdeführerin entgegen ihrer Auffassung sehr wohl beide Bescheide des Finanzamtes in EINER Berufung, beide angefochtenen Berufungsbescheide in EINER Bechwerde bekämpfen können.

Die vorliegenden Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 104/1991, insbesondere auch auf deren Art. III Abs. 2. Da die belangte Behörde die Akten des Verwaltungsverfahrens unter einem vorgelegt hat, war ihr der Vorlageaufwand nur einmal zuzuerkennen.

Schlagworte

Rechtsgrundsätze Allgemein Anwendbarkeit zivilrechtlicher Bestimmungen Verträge und Vereinbarungen im öffentlichen Recht VwRallg6/1 Vorlagen- und Schriftsatzaufwand der belangten Behörde Umfang des Zuspruches des Vorlagenaufwandes und Schriftsatzaufwandes bei mehrfachen Begehren auf Ersatz desselben, bei Vorliegen mehrerer angefochtener Bescheide, bei anders lautendem oder höherem Begehren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1992:1990160217.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