

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/3/26 90/16/0225

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.03.1992

## Index

32/06 Verkehrssteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §10;

GrEStG 1955 §11;

GrEStG 1955 §12;

GrEStG 1955 §14;

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit.a;

GrEStG 1955 §4 Abs2;

## 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 Beschwerde des J in R, vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 24. September 1990, Zl. 60.717-6/90, betreffend Grunderwerbsteuer, 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

Abgesehen von dem für das vorliegende verwaltungsgerichtliche Verfahren nicht wesentlichen, trennbaren Teil der im Spruch dieses Erkenntnisses näher bezeichneten Berufungsentscheidung wies die Finanzlandesdirektion für Tirol (in der Folge: belangte Behörde) damit die Berufung des Beschwerdeführers gegen die ihm gegenüber mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Innsbruck (in der Folge: FA) vom 9. Mai 1989 erfolgte Grunderwerbsteuerfestsetzung als unbegründet ab. Dies im wesentlichen mit folgender Begründung:

Der Beschwerdeführer habe mit Kaufvertrag vom 24. Juli 1985 ein bestimmtes Grundstück in Tirol erworben und um Steuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) angesucht.

Das FA habe vorerst den Erwerbsvorgang antragsgemäß steuerfrei belassen. Bei einer im Jahre 1989 durchgeführten Überprüfung sei das FA zu dem Ergebnis gekommen, "das Büro" sei zur Wohnnutzfläche zu rechnen, weshalb die Wohnstätte wegen Überschreitens der höchstzulässigen Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> nicht als Arbeiterwohnstätte

einzustufen sei. Das FA habe daher die Aufgabe des begünstigten Zweckes im Sinne des § 4 Abs. 2 GrEStG angenommen und den Bescheid vom 9. Mai 1985 erlassen.

In der fristgerecht eingebrachten Berufung werde eingewendet, das Büro weise einen zusätzlichen Eingang von außen auf und sei somit als nicht im Wohnverband liegend nicht der Wohnnutzfläche hinzuzurechnen. Der Beschwerdeführer beabsichtige auch nicht die Umgestaltung des Büros zu Wohnzwecken. Er habe den bereits im Kaufvertrag angekündigten Willen, eine Arbeiterwohnstätte zu errichten, niemals aufgegeben. Das Büro im Erdgeschoß sei lediglich durch den Planverfasser fälschlich als "Zimmer" ausgewiesen worden.

Die Berufung sei mit Berufungsvorentscheidung abgewiesen worden, weil mit Einreichung des Bauplanes, der einschließlich des Büroraumes eine Nutzfläche von 137,02 m<sup>2</sup> ausweise, der begünstigte Zweck aufgegeben worden sei. Das Büro sei zum Wohnverband zu rechnen, da es keinen eigenen Eingang aufweise.

Mit Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 2 Z. 7 WFG 1984 und 4 Abs. 2 dritter Satz GrEStG führte die belangte Behörde unter Anführung der Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. April 1967, Zl. 294/67, vom 30. Oktober 1969, Zl. 1434/69, vom 31. Oktober 1974, Zl. 253/74, vom 18. Oktober 1984, Zl. 82/16/0167, vom 18. Jänner 1990, Zlen 89/16/0099, 0100, und vom 25. Jänner 1990,

Zlen 89/16/0001, 0002, weiters aus, der begünstigte Zweck (Schaffung einer Arbeiterwohnstätte) werde bereits mit der Einreichung eines Bauplanes für ein Haus mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 130 m<sup>2</sup> bei der Baubehörde aufgegeben. Die dadurch entstehende Steuerschuld könne durch eine spätere Änderung des Bauplanes oder dadurch, daß das Haus abweichend vom Bauplan kleiner gebaut werde, nicht mehr beseitigt werden. Auch die Arbeitszimmer eines freischaffenden Journalisten und eines Archäologen, eine ärztliche Ordination und eine Goldschmiedewerkstatt im Wohnverband seien mit ihrer Fläche in die Wohnnutzfläche einbezogen worden.

Hier sei strittig, ob der Büroraum zur Wohnnutzfläche zu rechnen sei oder nicht. Die Wohnnutzfläche betrage ohne Büro 127,72 m<sup>2</sup>, der Büroraum habe eine Fläche von 9,30 m<sup>2</sup>.

Laut Vorlageantrag sei das Büro gänzlich vom Wohnverband getrennt und von außen über einen eigenen Eingang erreichbar. Die Einsichtnahme in den Bauplan (Erdgeschoß) ergebe, daß sowohl für die Wohnung als auch für das Büro ein gemeinsamer Eingang vorhanden sei. Durch diese Tür gelange man in den Windfang, von diesem durch eine Tür in Gang und Diele und von dort durch eine Tür in den Wohnraum. Von dort führe eine weitere Tür zu dem im Plan als "Zimmer" eingezeichneten 9,30 m<sup>2</sup> großen Büroraum. Andererseits gelange man von Diele und Garderobe aus weiter zum WC und zur Küche und von dort ebenfalls in den Wohnraum. Damit sei von der Haupteingangstür aus sowohl die Wohnung als auch das Büro zu erreichen. Das Büro sei somit im Wohnverband gelegen. Ein zusätzlicher Eingang sei im Bauplan nicht ersichtlich und würde an der rechtlichen Beurteilung nichts ändern.

Büros seien durch Auswechseln des Mobiliars jederzeit als Wohnräume nutzbar.

Von einer Überprüfung des faktischen Zustandes könne abgesehen werden, da durch eine vom Plan abweichende Bauausführung die durch die Einbringung eines Bauplanes bei der Baubehörde mit einer Nutzfläche von mehr als 130 m<sup>2</sup> entstandene Steuerschuld nicht mehr beseitigt werden könne.

Außerdem sei das Glashaus (Wintergarten) im Erdgeschoß mit einer Nutzfläche von 11 m<sup>2</sup> ebenfalls als Wohnraum zu werten.

Da es sich beim Bauplan um Rohbaumaße handle, könne noch ein ca. 2,5 %iger Abschlag für den Verputz vorgenommen werden. Die Nutzfläche betrage aber trotz dieses Abschlages mehr als 130 m<sup>2</sup>.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften beantragt wird.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. In dieser wird die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 43 Abs. 2 VwGG ist jedes Erkenntnis zu begründen. Soweit die Rechtsfrage durch die bisherige Rechtsprechung klargestellt ist, genügt es, diese anzuführen.

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 - am 24. Juli 1985 verwirklichten - Rechtsvorgang noch § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a und Abs. 2 dritter Satz GrEStG (in der durch Abschnitt VIII des Abgabenänderungsgesetzes 1985, BGBl. Nr. 557, unberührt gebliebenen Fassung) anzuwenden.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 dritter Satz GrEStG 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.

Nun darf eine Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 GrEStG eine Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Schon der Grundsatz der Rechtssicherheit gebietet, dieses Höchstausmaß als solches anzuerkennen (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. April 1991, Zl. 90/16/0038, mit weiterem Hinweis).

Der Beschwerdeführer bekämpft nicht die Einbeziehung der Fläche des nach dem erwähnten Bauplan im Erdgeschoß an der Südwestseite vom Wohnraum durch eine Tür und von außen ebenfalls durch eine Tür zu betretenden, 11 m<sup>2</sup> großen wärmespeicherungs-fähigen unterkellerten Glashauses in die Wohnnutzfläche. Er meint lediglich, die Feststellung der belangten Behörde, wonach dieses Glashaus als Wohnraum zu werten sei, gehe deshalb ins Leere, weil die gesamte Wohnnutzfläche - inklusive Glashaus - 127,72 m<sup>2</sup> nicht übersteige.

Zunächst ist der Klarheit wegen zu bemerken, daß die Einbeziehung dieser Glashausfläche in die Wohnnutzfläche - in gleicher Weise wie die Fläche einer Loggia, einer Veranda, eines Wintergartens oder eines "Wärmefangraumes" (siehe z.B. das Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 90/16/0201, mit weiterem Hinweis) - auch nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nicht rechtswidrig erfolgte.

Die Beschwerde konzentriert ihre Ausführungen gegen die auf Grund des Bauplanes allein angenommene Manifestation des Willensentschlusses des Beschwerdeführers in der Außenwelt, keine Arbeiterwohnstätte zu errichten. In diesem Zusammenhang wird vorgebracht, ein Bauherr müsse sich darauf verlassen können, daß ein Auftrag zur Planverfassung an eine dem Gesetz entsprechend ausgebildete Person auftragsgemäß ausgeführt werde. Einreichpläne seien nicht zuletzt deshalb von eigens dazu ausgebildeten Personen zu erstellen und es sei einem Auftraggeber mangels Kenntnis nicht zuzumuten, alle Details einer Planung zu überprüfen.

Bei diesem Vorbringen wird - ganz abgesehen davon, daß der Beauftragte auch schadenersatzpflichtig werden kann, wenn er den Auftrag überschreitet oder sonst von Weisungen abweicht, und im Grunderwerbsteuerfestsetzungsverfahren weder Irrtümer bei der Einreichung der Baupläne noch bei der Errichtung des Wohnhauses mit Erfolg geltend gemacht werden können (siehe z.B. das Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 90/16/0201, mit weiterem Hinweis) - u.a. folgende Aktenlage übersehen:

Am 19. Dezember 1985 war bei der zuständigen Baubehörde erster Instanz das nur vom Beschwerdeführer unterschriebene Baugesuch vom 19. Dezember 1985 eingelangt. Diesem Gesuch um Genehmigung der Baudurchführung eines Einfamilienwohnhauses auf dem betreffenden Grundstück waren u.a. ein vom Beschwerdeführer als Bauherr und von einem Baumeister als Bauführer unterfertigter Bauplan sowie eine vom Beschwerdeführer als Bauwerber und von dem Baumeister als Planverfasser unterfertigte Baubeschreibung angeschlossen gewesen. Nach dieser Baubeschreibung sei ein Einfamilienhaus geplant, und zwar mit einer Gesamtnutzfläche "lt. Wohnbauförderung (inkl. WF) 126,02 m<sup>2</sup>", und es war Aufteilung und Zweckbestimmung der einzelnen Räumlichkeiten innerhalb der baulichen Anlagen wie folgt angegeben worden:

"KG - Schutzraum, Lager, Mehrzweckraum

OG - Schlafbereich, Bad

EG - Wohnbereich, Küche"

Nach dem erwähnten Bauplan war die Wohnnutzfläche im Erdgeschoß (ohne die auf das Glashaus entfallenden 11 m<sup>2</sup>) mit insgesamt 65,30 m<sup>2</sup> - darunter das nur auf die von der belangten Behörde aktenkonform geschilderte Art zu betretende Zimmer mit einer Nutzfläche von 9,30 m<sup>2</sup> - und die im Obergeschoß mit insgesamt 60,72 m<sup>2</sup> angegeben

worden. Hinsichtlich des in der Baubeschreibung angeführten Mehrzweckraumes im Kellergeschoß kann dem Bauplan (außer Schutzraum, Schleuse, Lager und Vorraum) nur die Angabe "Keller 54,99" m2 entnommen werden.

Da sich die Bedeutung einer Willenserklärung danach richtet, wie sie objektiv verstanden werden mußte, vermag der Verwaltungsgerichtshof keine Rechtswidrigkeit darin zu erblicken, daß die belangte Behörde aktenkonform (in Übereinstimmung mit den vom Beschwerdeführer unterfertigten Erklärungen im Baugesuch, in der Baubeschreibung und im Bauplan) eine vom Beschwerdeführer gewollte Wohnnutzfläche annahm, die mehr als 130 m2 betragen sollte.

Der Beschwerdeführer legt in der Beschwerde Gewicht darauf, daß mit der Einreichung von Bauplänen allein so lange nichts Eindeutiges über einen einer Willenserklärung zugrunde liegenden Willensentschluß gesagt sei, als es durchaus dem von der Behörde vermuteten Willensentschluß gegenteilige Manifestationen des Beschwerdeführers gebe, die in die Außenwelt träten. Der Wille des Beschwerdeführers gehe eindeutig aus der Willenserklärung im Punkt IV. des Kaufvertrages hervor. Der Wille, eine Arbeiterwohnstätte zu errichten, sei - abgesehen von dem bereits erwähnten, dem Planverfasser erteilten Auftrag - auch mehrfach gegenüber dem Steuerberater des Beschwerdeführers geäußert worden.

Bei diesem Vorbringen übersieht der Beschwerdeführer, daß sein in dem Kaufvertrag kundgetaner Willensentschluß ohnedies dazu geführt hatte, daß der betreffende Erwerbsvorgang vorläufig von der Steuer ausgenommen wurde. In weiterer Folge scheint der Beschwerdeführer aber auch zu übersehen, daß selbst für den Fall eines von Anfang an statt des "Zimmers" gewollten "Büroraum" dessen Fläche ebenfalls zur Wohnnutzfläche zu zählen wäre, was die belangte Behörde mit zutreffendem Hinweis auf die von ihr zitierten - oben angeführten, z.B. in der Slg. Nr. 3977/F, bzw. jeweils in der ÖStZB 15/16/1967, S. 125; 9/1975, S. 84; und 16/1985, S. 249; veröffentlichten - Erkenntnisse in nicht rechtswidriger Weise begründete. In der Unterlassung der vom Beschwerdeführer vermißten Beweisaufnahmen (Lokalaugenschein und offensichtlich gemeint auch die Vernehmung des Planverfassers sowie des Steuerberaters bzw. dessen Angestellte) kann aber schon deshalb kein zur Aufhebung der angefochtenen Berufungsentscheidung führender Verfahrensmangel liegen, weil selbst dann, wenn der Vorgang, durch den der begünstigte Zweck aufgegeben wurde (hier also das Baugesuch mit Baubeschreibung und vor allem Bauplan), wieder rückgängig gemacht worden wäre, die Steuerbefreiung nicht wieder wirksam wird, da durch eine neuerliche Willenserklärung des Erwerbers der Verlust der Steuerfreiheit nicht beseitigt werden kann (siehe z.B. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Wien - Stand nach dem 15. Nachtrag Juli 1987, Tz 150 zu § 4, und die dort zitierte Rechtsprechung).

Die vorliegende Beschwerde ist daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1990160225.X00

#### **Im RIS seit**

26.03.1992

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)