jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1992/2/20 90/16/0160

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.1992

Index

32/04 Steuern vom Umsatz;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §10;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 litb;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3 litb idF 1985/557;
GrEStG 1955 §4 Abs2 idF 1985/557;
GrEStG 1955 §4;
UStG 1972;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 90/16/0161

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 Kommissär Dr. Ladislav, über die Beschwerden

1. des AP und 2. der HP, beide in W, vertreten durch Dr. O, Rechtsanwalt in W, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland je vom 31. Mai 1990, Zlen 1. GA 11 - 595/5/90 und

2. GA 11 - 595/6/90, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Dem Bund haben 1. der Erstbeschwerdeführer S 3.035,-- und

2. die Zweitbeschwerdeführerin S 2.530,-- an Aufwendungen zu ersetzen, und zwar je binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution.

Begründung

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich im wesentlichen folgendes:

Nach der am 1. Februar 1977 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge: FA) eingelangten Abgabenerklärung habe die G...-Wohnungseigentumsgesellschaft m. b.H. (in der Folge: Verkäuferin) eine bestimmte in Wien XXII gelegene, aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft (in der Folge: Grundstück) gekauft.

Im Mai 1976 war ein von FN als Bauführer und Planverfasser sowie als Geschäftsführer der als Bauwerberin genannten Verkäuferin sowie von Adalbert und Elfriede Ku... als (offensichtlich nur mehr im Grundbuch eingetragene) Grundeigentümer unterzeichneter, für den Magistrat der Stadt Wien (in der Folge: Baubehörde) bestimmter Einreichplan zur Errichtung eines Zweifamilienhauses und eines (ebenfalls aus zwei Wohnungen bestehenden) Siedlungshauses auf dem Grundstück verfaßt worden.

Mit schriftlichem Kaufvertrag vom (28. Juni/) 5. Juli 1976 hatte die Verkäuferin an Heinrich und Adelheid M... je 1/8 des Grundstückes zusammen um einen Kaufpreis von S 96.750,-- (der nach der in der Kanzlei des öffentlichen Notars Dr. Heinz F... aufgenommenen Information vom 28. Juni 1976 um weitere S 32.250,-- - "für Vorkosten anläßlich des Grunderwerbes" - erhöht worden sei) veräußert. Nach Punkt VII. dieses Kaufvertrages sei er durch die Nichterteilung eines Wohnbauförderungsdarlehens bezüglich der von der Käuferseite zu errichtenden Eigentumswohnung auflösend bedingt. Die Käuferseite verpflichte sich, an dem Grundstück Wohnungseigentum zu begründen und demgemäß alle hiefür erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben. Laut Punkt IX. dieses Kaufvertrages trage die Käuferseite alle Kosten und Gebühren für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages ... und sie beantrage für dieses Rechtsgeschäft die Befreiung von der Grunderwerbsteuer, da sie diesen Liegenschaftsanteil von einer Gesellschaft erwerbe, die statutenmäßig mit der Schaffung von Wohnungseigentum, Arbeiterwohnstätten etc. befaßt sei.

Gleichzeitig hatten die Verkäuferin und die beiden M... ein schriftliches Übereinkommen geschlossen, wonach die Verkäuferin den Auftrag beider Genannten, auf dem Grundstück eine in der Einreichplanung und Baugenehmigung beschriebenen Wohnung im Wohnungseigentum zu errichten, annehme (Baukosten einschließlich USt: S 970.000,--) ... Änderungen des Bauobjektes oder eines Teiles hievon, sowie Änderungen gegenüber dem angeführten Standard, Ausstattungen durch Privatwünsche des Bauwerbers könnten nicht vorgenommen werden. In Ausnahmefällen könne hierüber ein schriftliches Ansuchen gestellt werden, doch müsse dieses vom Errichter der Wohnung im Wohnungseigentum nicht angenommen werden ... Die Herstellung des Bauobjektes erfolge vom Eigentumswohnungserrichter im freien wirtschaftlichen Wettbewerb und es sei dessen Entgelt in den als Fixpreis festgelegten Baukosten enthalten ...

Mit - sich auf den angeführten Einreichplan beziehenden, an

die Verkäuferin als Bauwerberin sowie an Adalbert und Elfriede

Ku... als Grundeigentümer gerichteten - Bescheid vom

3. September 1976 hatte die Baubehörde die bauliche Herstellung

von zwei einstöckigen Zweifamilienhäusern auf dem Grundstück

bewilligt.

Die von der "A... Bau- und Handelsges.m.b.H. Vormals M. N

Ges.m.b.H." (in der Folge: Bauführer) an die Beschwerdeführer gerichtete - von FN unterschriebene - Schlußrechnung des für die Beschwerdeführer errichteten Reihenhauses vom 31. Dezember 1980 beziehe sich auf: "lt. des uns übertragenen Bauauftrages vom 3. 10. 1976, der amtl. Baubewilligung vom 3. 9. 1976 ...".

Mit schriftlichem Kaufvertrag vom 27. Jänner 1977 hatte die Verkäuferin den Beschwerdeführern je 1/8 des Grundstückes zusammen um einen Kaufpreis von S 112.100,-- veräußert. Im Punkt VII. Abs. 1 dieses im übrigen (auch im Schriftbild) wie der zitierte Kaufvertrag vom 5. Juli 1976 gestalteten Kaufvertrages wird statt der erwähnten auflösenden Bedingung festgestellt, daß auf dem Grundstück Wohnhäuser, an denen Wohnungseigentum begründet werde, errichtet würden.

Am 10. März 1977 war bei der Baubehörde der - Änderungen an der Wohnung 3 und 4 des Zweifamilienhauses auf dem Grundstück betreffende - (u.a. von den Beschwerdeführern als Grundeigentümer, sonst wie der erwähnte Einreichplan vom Mai 1976 unterfertigte) Einreichplan eingelangt.

Mit - sich auf den Bescheid vom 3. September 1976 und den

"1. Planwechsel vom 20. April 1977" beziehenden - Bescheid vom 5. August 1977 hatte die Baubehörde die Vornahme der Änderung des genehmigten Bauvorhabens durch eine geringfügige Verkleinerung des auf dem Grundstück "rückwärts" gelegenen Zweifamilienhauses bewilligt.

Am 18. Juli 1979 hatte ein Architekt sowohl einen (u.a. von den Beschwerdeführern auch als Bauwerber unterfertigten) Bestandsplan als auch einen (in gleicher Weise unterfertigten)

3. Auswechslungsplan verfaßt.

Auf Anfrage des FA vom 12. September 1979 hatte die Baubehörde am 2. Oktober 1979 schriftlich mitgeteilt, daß die baulichen Arbeiten bereits abgeschlossen seien. Es sei am 20. August um Benützungsbewilligung angesucht worden. Da ein Planwechsel anhängig sei, habe die Benützungsbewilligung nicht "durchgeführt" werden können. Es handle sich um zwei Zweifamilienhäuser.

Am 1. Oktober 1979 war bei der Baubehörde der - Änderungen an dem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück betreffende - (von FN als Bauführer, Planverfasser und Bauwerber, von u.a. den Beschwerdeführern als Grundeigentümer unterfertigter) Auswechslungsplan eingelangt.

Mit - sich auf den Bescheid vom 3. September 1976, den

"1. Planwechsel vom 20. April 1977" und den 2. Planwechsel vom 5. August 1977 beziehenden, u.a. an die Beschwerdeführer als Bauwerber gerichteten - Bescheid vom 7. März 1980 hatte die Baubehörde die nachträgliche Bewilligung zur Abweichung von der erteilten Baubewilligung durch folgende Änderungen erteilt:

Im straßenseitig gelegenen Haus 1 sei in allen Geschoßen die Raumaufteilung abgeändert und das Haus auch zur Gänze unterkellert worden.

Das Haus 2 und die angebaute Kleingarage seien vergrößert worden; an der Westseite des Hauses seien zwei Terrassen hergestellt worden. Weiters sei in allen Geschoßen die Raumaufteilung abgeändert und seien Umwidmungen vorgenommen worden.

Die Schmutzwässer aus beiden Häusern würden nicht in zwei Senkgruben, sondern in den neuhergestellten Schmutzwasserkanal im ... abgeleitet.

Mit - sich auf den Bescheid vom 3. September 1976, die Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 20. April 1977, vom 5. August 1977 und vom 7. März 1980 beziehenden - Bescheid vom 21. Mai 1980 hatte die Baubehörde nachträglich die Bewilligung für Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben im wesentlichen hinsichtlich der Höhe der Räume in den vier Wohnungen (Keller, Erdgeschoß und 1. Stock) bewilligt und die Bewilligung erteilt, die auf dem Grundstück geschaffenen zwei Zweifamilienhäuser, die Garage und den Einstellplatz benützen zu lassen.

Mit der bereits oben erwähnten Schlußrechnung hatte der Bauführer den Beschwerdeführern unter Bezugnahme auf die von diesen bestätigte Kostengliederung (Kostenberechnung gemäß Wohnbauförderungsakt) insgesamt S 1,279.325,-- (S 1,084.175,-- zuzüglich USt in der Höhe von S 195.150,--) verrechnet.

Ebenfalls am 31. Dezember 1980 hatte der Bauführer den Beschwerdeführern folgende Gutschrift zu der ihnen auf ihren

Wunsch hin übergebenen Schlußrechnung desselben Tages erteilt:

"KOMPL. AUFWÄNDE ENTNOMMEN AUS IHREM

ANGESTELLTEN-AUFWANDKONTO UNSERER BUCHHALTUNG:

MATERIAL: 1977 6.087.40

(u. Sub-Untern.)

1978 460.239.40

1979 197.306.06

1980 42.552.54 öS 706.185.40

LÖHNE: 1978 65.013.70

+ 78 % Lohnnebenkosten

öS 115.724.38

öS 821.909.78

Auf Ihren Wunsch hin verrechnete Gesamtbau-

summe: (lt. Re. X-Weg Re.Nr. 1/80) öS 1.084.175.-

MINUS tatsächlichem Aufwand zum Selbst-

kostenpreis 821.909.78

öS 262.265.30

+ 18 % MWST. 47.207,80

öS 309.473.10"

Der links unten auf dieser Gutschrift für zwei Unterschriften durch Punkte vorgesehene Raum mit der Überschrift: "Die Übernahme der Gutschrift per 31.12.1980 bestätigen wie nachfolgt:" war leergeblieben.

Die für die Wohnbauförderung 1968 zuständige Abteilung des Amtes der Wiener Landesregierung hatte den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 16. November 1981 (in gleicher Weise wie den anderen Grundeigentümern mit Schreiben vom 25. und 26. Juni sowie 31. Dezember 1981 für die "Häuser" D, C und A - nach den angeführten Plänen Wohnungen top. Nr. 1, 4 und 2) im wesentlichen mitgeteilt, daß die Endabrechnung für das betreffende Bauvorhaben ("Haus" B - nach den angeführten Plänen Wohnung top. Nr. 3) vom amtlich bestellten Bauaufsichtsorgan geprüft und in Ordnung befunden worden sei. Es werde bestätigt, daß nach den Bestimmungen WFG 1968 eine Wohnung gefördert worden sei. Der Finanzierungsplan laute wie folgt:

Eigenmittel S 163.020,--

Hypothekardarlehen der ... S 569.400,--

Landesdarlehen S 569.400,--

der Förderung zugrunde liegende

Gesamtbaukosten S 1,301.820,--.

Nach dem am 11., 12. und 16. März 1987 von den Grundeigentümern unterfertigten Wohnungseigentumsvertrag handle es sich bei der Eigentumswohnung der Beschwerdeführer um die im Reihenhaus 2 gelegene Wohnung top. Nr. 3. Gegenstand des Wohnungseigentums sei: Wohn-Anteil im Erdgeschoß, Terrasse im Erdgeschoß, Wohn-Anteil 1. Stock, Kellerräume, Gartenteil 3, KFZ-Stellplatz.

Auf Anfrage des FA hatte der Erstbeschwerdeführer bei einer persönlichen Vorsprache u.a. das an das FA gerichtete Schreiben der Verkäuferin vom 23. Februar 1988 vorgelegt. Damit hatte sie auf Wunsch der Beschwerdeführer im wesentlichen folgendes mitgeteilt:

Die Wohnungseigentümer top. Nr. 1, 2 und 4 hätten seinerzeit komplette Eigentumswohnungen in Form von Reihenhäusern samt dazugehörigen Grundanteilen gekauft. Die Verkäuferin habe auch komplette Reihenhäuser vor deren Kauf - über Inserate - zum Verkauf angeboten. Für Grundanteile, Aufschließung und Baukosten seien Fixpreise vereinbart worden. Bauherr sei die Verkäuferin bzw. die in unmittelbarer gemeinsamer wirtschaftlicher Einheit mit ihr damals bestandene M. N Ges.m.b.H. gewesen.

Die Wohnungseigentümer top. Nr. 3 (die Beschwerdeführer) hätten seinerzeit lediglich den Grundanteil erworben, mit der fixen Vereinbarung, ihr Reihenhaus selbst zu errichten. Die später an die Beschwerdeführer erfolgten Leistungen und Lieferungen seien normale Werkslieferungen gewesen, die der Verkäuferin von den Beschwerdeführern speziell in Auftrag gegeben worden seien. Die Beschwerdeführer hätten ihr Reihenhaus quasi selbst errichtet. Im Gegensatz zu den anderen Wohnungseigentümern sei mit den Beschwerdeführern ein Kaufvertrag über das gesamte Reihenhaus nicht geschlossen worden.

Ein schriftliches Übereinkommen mit den Beschwerdeführern bezüglich der Errichtung des Reihenhauses liege nicht vor. Der Erstbeschwerdeführer habe auf Grund seiner persönlichen Planungen lediglich wöchentliche

Werkbestellungen - über diese seien Fakturen ausgestellt worden - getätigt und habe sie bezahlt. Die anderen Wohnungseigentümer hätten auf das Baugeschehen keinerlei Einfluß gehabt.

Mit gesondert ausgefertigten Bescheiden jeweils vom 17. November 1988 setzte das FA - je ausgehend von der Hälfte einer Bemessungsgrundlage in der Höhe von insgesamt S 964.154,-- (Kaufpreis, Eigenmittel in Höhe von S 163.080,--, das erwähnte Hypothekardarlehen und das mit S 119.574,-- bewertete Landesdarlehen) - gegenüber den Beschwerdeführern Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von je S 38.566,-- fest.

Gegen diese erstinstanzlichen Bescheide brachten die Beschwerdeführer rechtzeitig gemeinsam Berufungen vom 10. Dezember 1988 ein. Darin führten sie u.a. aus, tatsächlich hätten sie ihr Reihenhaus selbst errichtet.

In ihrer Vorhaltbeantwortung vom 24. Februar 1990 vertraten die Beschwerdeführer die Auffassung, die Voraussetzungen als Bauherr zu erfüllen (sie hätten eine maßgebliche Veränderung der Außenmaße des Hauses um etwa 2 m veranlaßt, das Baurisiko und das finanzielle Risiko getragen), und legten eine Information des Bauführers vom 23. Februar 1990 vor. Darin wurde im wesentlichen folgendes ausgeführt:

Im damaligen wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin habe der Bauführer in den Jahren 1977 bis 1979 vier Reihenhäuser auf dem Grundstück errichtet. Für drei (umsatzsteuerfrei abgerechnete) Reihenhäuser sei die Verkäuferin sein Auftraggeber gewesen, für eine "Hauseinheit" seien die Beschwerdeführer direkt der Auftraggeber gewesen. Diese Hauseinheit sei im Auftrag der Beschwerdeführer auch umgeplant worden. Die Rechnungslegung an die Beschwerdeführer sei direkt und umsatzsteuerpflichtig erfolgt. Bei Durchsicht seiner Unterlagen sei das Datum der Rechnungsausstellungen richtig, die Daten der darin angeführten Bauaufträge sei jedoch nur für die ersten drei Hauskäufer richtig, nicht für den Auftrag der Beschwerdeführer. Dieser sei erst Ende 1977 erfolgt.

Der am 27. März 1979 von einem Organwalter der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (in der Folge: belangte Behörde) als Abgabepflichtiger vernommene Erstbeschwerdeführer gab im wesentlichen an, er habe das Grundstück von der Verkäuferin gekauft. Im Hinblick auf die Fläche von unter 500 m2 sei eine Baubewilligung nur für ein Doppelhaus erteilt worden. Er habe nur den Grund gekauft, um ein Haus zu bauen. Zwei Doppelhäuser seien errichtet worden, 3 (Häuser) im Auftrag der Verkäuferin, eines in seinem. Pläne seien vorgegeben gewesen. Er habe den Plan geändert. Ursprünglich sei die Verkäuferin Bauwerber gewesen, später sei er als Bauwerber eingetreten. Auch die Planänderung sei für die Verkäuferin als Bauwerber gewesen. Er habe als Angestellter des Bauführers die Materialien zum Selbstkostenpreis erhalten. Er habe alle Materialien bei Lieferanten bestellt (er habe einen besseren Preis erhalten). Die Rechnungen seien auf seinem Lohnkonto verbucht worden. Er als Angestellter des Bauführers habe den GRUND kaufen können, da das vierte Reihenhaus noch nicht habe verkauft werden können. Er habe das Grundstück zum Selberbauen nur deswegen bekommen, weil er Angestellter des Bauführers gewesen sei. Ein gemeinsamer Baubeschluß sei nicht vorhanden, weil er erst später in das Projekt eingestiegen sei.

Mit den nunmehr beim Verwaltungsgerichtshof angefochtenen, gesondert ausgefertigten - im wesentlichen gleichlautenden - Berufungsentscheidungen je vom 31. Mai 1990 wies die belangte Behörde die jeweilige Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Dies nach einer kurzen Darstellung des Kaufvertrages mit einem Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 1 Abs. 1 Z. 1, 2 Abs. 1 erster Satz, 4 Abs. 2, 10 Abs. 1, 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) sowie 297 ABGB und das (in der Sammlung Nr. 4234/F veröffentlichte) Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1971, Zl. 1251/69 (in den Berufungsentscheidungen jeweils offensichtlich verschrieben 1271/69), im wesentlichen mit folgender Begründung:

Der Erwerb des Grundstücksanteiles habe am 27. Jänner 1977 stattgefunden. Jedoch sei bereits mit Bescheid der Baubehörde vom 3. September 1976 die Baubewilligung der Verkäuferin als Bauwerber für zwei einstöckige Zweifamilienhäuser erteilt worden. Sodann sei der Bauauftrag an den Bauführer laut der von den Beschwerdeführern vorgelegten Schlußrechnung am 3. Oktober 1976 erfolgt, also zu einem Zeitpunkt, zu dem die Beschwerdeführer nachweislich noch nicht Eigentümer des Grundstücksanteiles gewesen seien. Es habe für sie sohin keinerlei Möglichkeit mehr bestanden, auf die bauliche Gestaltung des Reihenhauses einen wesentlichen Einfluß zu nehmen.

Selbst die nach Erwerb des Grundstückes erfolgte Planänderung sei noch von der Verkäuferin eingereicht und genehmigt worden.

Auch fehle der für die Bauherrneigenschaft unabdingbar notwendige Miteigentümerbeschluß aller Miteigentümer. Zu

einem solchen habe es hier schon deswegen nicht kommen können, da die Beschwerdeführer ihren eigenen Angaben zufolge erst zu einem Zeitpunkt in das Projekt "eingestiegen" seien, zu dem die anderen drei Häuser der betreffenden Anlage bereits verkauft gewesen seien. Die von der Verkäuferin schon vorher ergriffene Initiative zur Errichtung der Reihenhausanlage könne nicht mehr bei den Miteigentümern gelegen sein.

Zum Einwand, der Erstbeschwerdeführer habe als Angestellter des Bauführers die Materialien zum Selbstkostenpreis erhalten, wodurch geringere Baukosten angefallen seien, verwies die belangte Behörde unter Anführung der Eigenmittel mit S 163.080,-- abschließend auf die angeführte Endabrechnung der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung der Wiener Landesregierung vom 16. November 1981. Das Landesdarlehen sei als niedrig verzinsliches Darlehen abzuzinsen gewesen.

Gegen diese Berufungsentscheidungen richten sich die vorliegenden - im wesentlichen gleichlautenden - Beschwerden der Beschwerdeführer mit dem Antrag, den jeweiligen Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstatteten Gegenschriften vor. In diesen wird jeweils die Abweisung der betreffenden Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Verbindung beider Beschwerden wegen ihres engen persönlichen, sachlichen sowie rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung beschlossen und danach erwogen:

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

Die Parteien des nunmehrigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gehen stillschweigend, aber auf Grund des § 12 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987, wonach auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung gestandenen gesetzlichen Vorschriften anzuwenden sind, zutreffend davon aus, daß für die Erwerbsvorgänge der Beschwerdeführer noch die Bestimmungen des GrEStG gelten. Da nach Abschnitt VIII Art. II Abs. 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, und gemäß Z. 2 dieses Artikels abweichend von Z. 1 der letzte Satz des § 4 Abs. 2 in der Fassung des Art. I Z. 4 auf alle Vorgänge anzuwenden ist, die nach dem 31. Dezember 1985 verwirklicht werden, ist für die hier in Rede stehenden - am 27. Jänner 1977 verwirklichten - Erwerbsvorgänge § 4 GrEStG in der Fassung vor der angeführten Novellierung maßgebend.

Obwohl sich die Beschwerdeführer im Sinne des § 28 Abs. 1 Z. 4 VwGG (Beschwerdepunkte) durch die angefochtenen Berufungsentscheidungen in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer für die hier in Rede stehenden Erwerbsvorgänge nur vom Wert der tatsächlichen Gegenleistung - nämlich vom Kaufpreis für das Grundstück - verletzt erachten, hält es der Verwaltungsgerichtshof mangels Teilrechtskraft der mit einem Gesamtbetrag erfolgten Grunderwerbsteuerfestsetzung (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1991, Zl. 90/16/0069, mit weiterem Hinweis) geboten, doch noch eine nähere Prüfung auf Grund der hier maßgebenden Rechtslage vorzunehmen.

Nach neuerer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes waren die Befreiungen des § 4 GrEStG nämlich obligatorisch und bedurften keines Parteienantrages, um wirksam zu werden; die Abgabenbehörden waren von Amts wegen verpflichtet, auf das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abgabenbefreiung zu achten (siehe z.B. Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Wien - Stand nach dem 15. Nachtrag Juli 1987, TZ 10 zu § 4, mit weiterem Hinweis).

Auf Grund des § 4 Abs. 1 Z. 2 GrEStG in der hier maßgebenden Fassung ist von der Besteuerung ausgenommen beim Arbeiterwohnstättenbau

a)

der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten,

b)

der erste Erwerb einer Arbeiterwohnstätte durch eine Person, die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt.

Nach § 4 Abs. 1 Z. 3 GrEStG in der hier maßgebenden Fassung

ist von der Besteuerung ausgenommen beim Wohnungseigentum

a) der Erwerb eines Grundstücksanteiles von einer Vereinigung

mit der statutenmäßigen Aufgabe der Schaffung von

Wohnungseigentum oder von ... 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 Wohnhaus

geschaffen hat, durch eine Person, die den Grundstücksanteil zur Begründung von Wohnungseigentum erwirbt.

Gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Auf Grund des § 11 Abs. 2 Z. 1 GrEStG gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Obwohl die Wohnnutzfläche der vier hier in Rede stehenden Wohnungen in den zitierten Plänen mit je unter 130 m2 angegeben wird, kommt der angeführte Ausnahmetatbestand des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG den Beschwerdeführern schon deshalb nicht zugute, weil ein Reihenhaus im Wohnungseigentum nicht im Alleineigentum des Benützers steht und daher kein Eigenheim ist (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Jänner 1989, Zlen 88/16/0132 - 0137, ÖStZB 17/1989, S. 291, mit weiterem Hinweis).

Ganz abgesehen davon, daß nach § 4 Abs. 2 erster Satz GrEStG in der hier maßgebenden Fassung 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 unterliegen, wenn das Grundstück vom Erwerber nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist, ist die Steuerbefreiung dieser Z. 3 lit. b in der zitierten Fassung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann anzuwenden, 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. Czurda, a.a.O., TZ 106 zu § 4, mit weiterem Hinweis).

Aber auch im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeiterwohnstätten hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 26. Jänner 1989 und das vom 11. April 1991, Zlen 90/16/0094, 0095) dargetan, daß beim Erwerb von Liegenschaftsanteilen, mit denen Wohnungseigentum verbunden werden sollte, der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses bzw. der (zwei Zweifamilienhäusern auf einem Grundstück durchaus gleichzusetzenden) Reihenhausanlage von der Eigentümergemeinschaft zu erteilen war, wofür die Fassung eines gemeinsam darauf abzielenden Beschlusses erforderlich war. Inhaltsgleiche Erklärungen der Miteigentümer vermochten den gemeinsamen Beschluß nicht zu ersetzen. Der Erwerber des Grundstückes mußte auf die bauliche Gestaltung des Hauses bzw. der Reihenhausanlage Einfluß nehmen können, und zwar auf die Gestaltung der GESAMTKONSTRUKTION.

Bedenkt man, daß auch in den Beschwerdefällen die in Rede stehende Anlage in ihrer Gesamtheit im wesentlichen nicht mehr abänderbar geplant gewesen war, dann vermag der Verwaltungsgerichtshof - ganz abgesehen von dem zitierten ausdrücklichen (den Kaufpreis für das Grundstück nicht umfassenden) Beschwerdepunkt - im Sinne der zuletzt angeführten Rechtsprechung selbst unter Bedachtnahme auf die von den Beschwerdeführern aufgestellte - in der Beschwerde durch (im Sinne des § 41 Abs. 1 erster Satz VwGG) unzulässige Neuerungen ergänzte ("Ich habe gemeinsam mit meiner Ehegattin bzw. mit meinem Ehegatten und meinen Familienangehörigen die maßgeblichen Lohnarbeiten selbst geleistet") - Behauptung der Selbstdurchführung von Arbeiten jedenfalls im Ergebnis keine zur Aufhebung der angefochtenen Berufungsentscheidungen führende Rechtswidrigkeit im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG darin zu erblicken, daß die belangte Behörde hier das Vorliegen der Voraussetzung des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG zumindest nicht erkennbar prüfte.

Im übrigen zeigt das wechselseitig von ihnen selbst betonte "wirtschaftliche Naheverhältnis" zwischen Verkäuferin und Bauführer, daß sich erstere bewußt und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden ließ, das sicherstellte, daß nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben konnten, die sich an ein IM WESENTLICHEN VORGEGEBENES BAUKONZEPT banden, weshalb auch die Einbeziehung der Lieferungen und sonstigen Leistungen des Bauführers an die Beschwerdeführer bzw. der diesen zugrunde gelegenen (offensichtlich nur mündlichen) Verträge in die grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgänge im Sinne der Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Februar 1991, Zlen 90/16/0103 - 0128, vom 27. Juni 1991, Zl.90/16/0169, und vom 23. Jänner 1992, Zl.90/16/0154, nicht rechtswidrig erscheint.

Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung ist die Einbeziehung der Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht rechtswidrig (siehe z.B. das bereits wiederholt angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Jänner 1989 und das ebenfalls vom 26. Jänner 1989 stammende Erkenntnis Zl. 88/16/0097, ÖStZB 17/1989, S. 294).

Auch der Umstand, daß die belangte Behörde die in der oben dargestellten Aktenlage angeführte "Gutschrift" in den Begründungen der angefochtenen Berufungsentscheidungen unerwähnt ließ, führt aus folgenden Überlegungen nicht zu deren Aufhebung:

Ausgehend von der erwähnten Schlußrechnung vom 31. Dezember 1980 wäre nämlich diese "Gutschrift" in der Höhe von S 309.473,10 (einschließlich USt) von S 1,391.425,-- (der Summe der "reinen" Grundkosten - S 112.100,-- - und der Errichtungskosten - einschließlich USt S 1,279.325,--) abzuziehen und das ergäbe einen Betrag von S 1,081.951,90, dessen gemäß § 15 GrEStG aufgerundete Hälfte (S 540.976,--) dann die jeweilige Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage wäre.

Die Beschwerdeführer wurden also dadurch, daß die belangte Behörde auf Grund der nach den Bestimmungen des WFG 1968 überprüften Endabrechnung zu einer geringeren Bemessungsgrundlage von jeweils bloß S 482.077,-- (Hälfte der Summe der erwähnten Grundkosten, der Eigenmittel in Höhe von insgesamt S 163.080,--, des gesamten Hypothekardarlehens der ... und des - nach Abzinsung - mit S 119.574,-- bewerteten gesamten Landesdarlehens) kam, in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten nicht verletzt.

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

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

Schlagworte

Reihenhaus

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1992:1990160160.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at