jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1991/4/8 89/15/0111

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.04.1991

Index

L34005 Abgabenordnung Salzburg;
L37215 Grundsteuer Salzburg;
L81705 Baulärm Salzburg;
L82005 Bauordnung Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §13 Abs1;
AVG §56;
AVG §66 Abs4;
BAO §289 Abs2;
BAO §92;
BauPolG Slbg 1973 §17 Abs1;
GrStBefrG Slbg 1968;
GrStBefrG Slbg 1987 §2 Abs3;
GrStBefrG Slbg 1987;
LAO Slbg 1963 §208 Abs2;
LAO Slbg 1963 §66;
VwGG §34 Abs1;
VwRallg;

Beachte

Besprechung in: ÖStZB 1992, 152;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Schubert, Dr. Wetzel, Dr. Steiner und Dr. Mizner als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Lebloch, über die Beschwerde der Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft X reg. GenmbH in Y, vertreten durch Dr. N, Rechtsanwalt in Y, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Salzburg vom 13. Juli 1989, Zl. MD/A-698/5/88, betreffend Grundsteuerbefreiung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 8. August 1983 sicherte die Landesregierung auf Grund ihres Beschlusses vom 27. November 1981 der Beschwerdeführerin als Förderungswerberin zu, auf Grund des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967 in der geltenden Fassung zur Errichtung von acht Eigentumswohnungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 680,49 m2 ein Darlehen und Annuitätenzuschüsse zu gewähren.

Am 17. Juni 1985 ging beim Magistrat S - Baubehörde die von der Beschwerdeführerin mit 5. Dezember 1984 datierte, vom Bauführer (undatiert) gefertigte Bauvollendungsanzeige gemäß § 17 des Salzburger Baupolizeigesetzes (BaupolG) vom 11. Juli 1973, LGBl. Nr. 117/1973 ein. In der genannten Urkunde findet sich u.a. die Erklärung des Bauführers, der Kanalanschluß sei am 29. Jänner 1985 ordnungsgemäß abgenommen worden. Der Tag der Aufnahme der Benützung des Baus wird von der Beschwerdeführerin mit 12. Dezember 1984 angegeben.

In der von der Beschwerdeführerin am 1. Oktober 1985 abgegebenen Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes wurde die gesamte Wohnzwecken dienende nutzbare Fläche mit 680,49 m2 (acht Wohnungen mit 627,5 m2 und fünf Loggien mit 52,99 m2) sowie die auf fünf Garagen entfallende nutzbare Fläche mit 77,35 m2 angegeben.

Mit dem zum 1. Jänner 1985 erlassenen Einheitswertsbescheid stellte das Finanzamt den erhöhten Einheitswert der zur Gänze der Beschwerdeführerin zugerechneten Liegenschaft (als Mietwohngrundstück) mit S 1,387.000,-- und den Grundsteuermeßbetrag mit S 2.699,-- fest.

Mit Bescheid vom 1. April 1988 sprach der Magistrat S auf Grund der als Antrag auf zeitliche Befreiung von der Grundsteuer gewehrteten Bauvollendungsanzeige der Beschwerdeführerin vom 17. Juni 1985 aus, daß der Beschwerdeführerin gemäß den Bestimmungen des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987, LGBl. Nr. 78/1987, in Zusammenhalt mit den einschlägigen Bestimmungen des Bautenbegünstigungsgesetzes 1953, LGBl. Nr. 5/1954 in der geltenden Fassung für die Bauführung in S, R-Gasse 24, eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer zugestanden werde. Die Grundsteuerbefreiung erstrecke sich auf eine Dauer von 19 Jahren bzw. den Zeitraum von 1. Jänner 1986 bis 31. Dezember 2004. Für den Zeitraum von 1. Jänner 1986 bis 31. Dezember 1996 werde die Befreiung im Verhältnis von 2699 : 230 ausgesprochen; für den Zeitraum von 1. Jänner 1997 bis 31. Dezember 2004 sei die Grundsteuerbefreiung im Verhältnis von 680,49 : 757,84 zu kürzen. Unbeschadet der Festlegung des Befreiungsausmaßes dürfe die Steuerbefreiung jedoch höchstens in einem Ausmaß gewährt werden, daß der Jahresbetrag der Steuer, der für den Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück (wirtschaftliche Einheit) festgesetzt war oder festzusetzen gewesen wäre, nicht unterschritten werde. Hiefür sei der ungekürzte Bodenwert aus dem Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheid zugrundezulegen.

In der Begründung dieses Bescheides wird dargelegt, die Befreiung sei gemäß § 1

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 auszusprechen gewesen, da die Bauführung gemäß der schriftlichen Zusicherung des Amtes der Landesregierung vom 8. August 1983 nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 im Ausmaß von 680,49 m2 gefördert werde. Das Ausmaß der Steuerbefreiung bestimme sich gemäß § 2 Abs. 1 leg. cit. nach dem Verhältnis, in dem der Steuermeßbetrag nach der begünstigten Bauführung (neuer Messbetrag) zu dem Steuermessbetrag vor dieser Bauführung (früherer Meßbetrag) stehe. Fehle ein früherer Meßbetrag für das Grundstück (wirtschaftliche Einheit), so bestimme sich das Ausmaß der Steuerbefreiung nach dem Verhältnis, in dem der sich nach der begünstigten Bauführung ergebende Meßbetrag zu jenem Meßbetragsteil stehe, der dem gemäß § 53 Abs. 2 BewG gekürzten Bodenwert im Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheid entspreche. In diesem Verhältnis sei der Jahresbetrag der Steuer zu kürzen. Im vorliegenden Fall bestehe kein alter Steuermeßbetrag; die Steuerbefreiung sei daher im Verhältnis neuer Steuermeßbetrag (S 2.699,--) zum Meßbetragsteil aus dem gekürzten Bodenwert (S 230,--) festzusetzen gewesen.

Gemäß § 2 Abs. 2

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 dürfe die Steuerbefreiung jedoch höchstens in einem

Ausmaß gewährt werden, daß der Jahresbetrag der Steuer, der für den Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück festgesetzt war oder festzusetzen gewesen wäre, nicht unterschritten werde. Hiefür sei der ungekürzte Bodenwert aus dem Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheid zugrunde zu legen.

Da die Bauführung auch Teile umfasse, die nicht gefördert seien und für diese nicht geförderten Teile auch die Grundsteuerbefreiung nach dem Bautenbegünstigungsgesetz 1953 nicht zum Tragen käme, bestimme sich gemäß § 2 Abs. 3 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 das Ausmaß der Grundsteuerbefreiung nach dem Verhältnis, in dem die Nutzflächen der geförderten Teile der Bauführung zur Nutzfläche der gesamten Bauführung stünden. In diesem Verhältnis sei die aus den Abs. 1 und 2 für die gesamte Bauführung sich ergebende Grundsteuerbefreiung zu kürzen. Das Verhältnis der Nutzflächen betrage 680,49 m2 : 757,84 m2.

Die Dauer und der Beginn der Grundsteuerbefreiung bestimmten sich nach den §§ 1 und 3 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987. Gemäß § 3 Abs. 3 leg. cit. werde die Steuerbefreiung mit Beginn des Kalenderjahres wirksam, das auf die Beendigung der Bauführung folge, wenn vor dem 1. Mai dieses Jahres die Benützungs- oder Vollendungsanzeige erstattet und in der Folge die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung festgestellt werde. Bei späterer Antragstellung werde die Steuerbefreiung erst mit dem Beginn des auf die Antragstellung folgenden Kalenderjahres wirksam, wobei jedoch der im § 1 genannte Gesamtzeitraum bereits vom Beginn des der Beendigung der Bauführung folgenden Kalenderjahres an zu rechnen sei. Im vorliegenden Fall sei die Bauführung im Jahre 1984 beendet gewesen und der Antrag auf Steuerbefreiung am 17. Juni 1985 gestellt worden.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin u.a. vor, ihr Bauleitungsbüro habe bereits am 5. Dezember 1984 die Bauvollendungsanzeige ausgefertigt und zur Unterzeichnung an den Bauführer übermittelt. Nach den der Beschwerdeführerin zur Verfügung stehenden Unterlagen sei die vom Bauführer unterfertigte Bauvollendungsanzeige am 4. Februar 1985 retourniert und anschließend auf dem Postweg an die Baubehörde weitergeleitet worden. Dieser Bauvollendungsanzeige seien aber offensichtlich noch nicht alle Unterlagen angeschlossen worden, sodaß neuerlich eine Anzeige erfolgt sein dürfte. Ansonsten könne sich die Beschwerdeführerin den von der Behörde genannten Zeitpunkt des Antrages mit 17. Juni 1985 nicht erklären.

Da die Bauführung auch Teile umfasse, die nicht gefördert seien, bestehe eine Kürzung der Befreiung ab dem 12. Jahr, ab dem das Bautenbegünstigungsgesetz 1953 nicht mehr wirke, zu Recht. Die Beschwerdeführerin sei jedoch der Auffassung, daß in die Berechnung nicht nur die Nutzflächen der Wohnungen, sondern auch die Nutzflächen anderer nutzbarer Teile der Liegenschaft einzubeziehen seien, wie z.B. Waschküchen, Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Kellerabteile, nutzbare Dachböden und ähnliches mehr.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. In der Begründung des angefochtenen Bescheides vertrat sie nach Darstellung des Verfahrensganges und der Rechtslage die Auffassung, eine dem § 17 Abs. 1 Baupolizeigesetz entsprechende und somit als Antrag im Sinne des § 3 Abs. 1

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 zu wertende Bauvollendungsanzeige sei erstmals am 17. Juni 1985 bei der Baubehörde eingelangt. Die Aufnahme der Benützung des Baues sei am 12. Dezember 1984 erfolgt. Gemäß § 3 Abs. 4 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 habe somit die Steuerbefreiung erst mit 1. Jänner 1986 wirksam werden können, wobei jedoch der 20-jährige Gesamtzeitraum der Steuerbefreiung bereits vom Beginn des der Beendigung der Bauführung folgenden Kalenderjahres, somit vom 1. Jänner 1985 an zu rechnen gewesen sei.

Im Bauakt finde sich weder eine frühere Bauvollendungsanzeige noch ein Hinweis auf die Rückstellung einer fehlerhaften Bauvollendungsanzeige. Die Beschwerdeführerin sei auch nicht in der Lage gewesen, für die frühere Überreichung einer Bauvollendungsanzeige Beweise anzubieten; den diesbezüglichen Feststellungen der Abgabenbehörde erster Instanz in der Berufungsvorentscheidung habe sie sachlich nichts mehr entgegengehalten.

§ 2 Abs. 3

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 stelle ausdrücklich nur auf das Verhältnis der Nutzflächen der geförderten Teile der Bauführung zur Nutzfläche der gesamten Bauführung ab, nicht aber auf die Bewertungsverhältnisse bzw. Miteigentumsanteile. Unbestritten sei, daß entsprechend der Förderungszusage der

Landesregierung von den Nutzflächen 680,49 m2 gefördert und 77,35 m2 nicht gefördert seien. Die maßgebliche Gesamtnutzfläche der Bauführung betrage somit 757,84 m2.

Die vorliegende Beschwerde macht Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerin vertritt zunächst die Auffassung, der angefochtene Bescheid sei, soweit er die Grundsteuerbefreiung für das Jahr 1985 verweigere, schon deshalb rechtswidrig, weil die belangte Behörde ihrer Entscheidung über die Rechtzeitigkeit der Antragstellung im Jahr 1985 nicht die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Vorschriften des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968, sondern jene des erst nach der strittigen Antragstellung in Kraft getretenen Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987 zugrundegelegt habe.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 4. Mai 1977, Slg. Nr. 9315/A) hat die Rechtsmittelbehörde im allgemeinen das im Zeitpunkt der Erlassung ihres Bescheides geltende Recht anzuwenden. Eine andere Betrachtungsweise wird dann geboten sein, wenn der Gesetzgeber in einer Übergangsbestimmung ausspricht, daß auf anhängige Verfahren noch das bisher geltende Gesetz anzuwenden ist oder darüber abzusprechen ist, was an einem bestimmten Stichtag oder in einem bestimmten konkreten Zeitraum rechtens war.

Das Salzburger

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987, das u.a. Bauführungen, die nach dem Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) 1968 gefördert werden, auf die Dauer von 20 Jahren von der Grundsteuer befreit (§ 1 lit. a), ist am 1. November 1987 und somit nach der Vollendung der Bauführung und der Antragstellung durch die Beschwerdeführerin, jedoch vor der Erlassung der Bescheide der Behörden erster und zweiter Instanz in Kraft getreten. Zuvor stand das Salzburger Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968 idF LGBl. Nr. 44/1974 und LGBl. Nr. 79/1983 in Geltung, das ebenfalls eine Grundsteuerbefreiung für die Dauer von 20 Jahren für Bauführungen anordnete,die nach den Bestimmungen des WBFG 1968 in der geltenden Fassung gefördert werden. Mit ihrem Bescheid hatte die belangte Behörde somit über Bestehen und Ausmaß einer Grundsteuerbefreiung in einem Zeitraum abzusprechen, der zum Teil im zeitlichen Geltungsbereich des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968 und zum Teil im zeitlichen Geltungsbereich des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987 liegt. Mangels einer Rückwirkungsanordnung auf noch nicht (bescheidmäßig) gewährte Grundsteuerbefreiungen aus dem Grunde einer Förderung der Bauführung nach dem WBFG 1968 in den Übergangsvorschriften des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987 ist im Hinblick auf die Zeitbezogenheit der Befreiungsvorschriften, soweit es die Voraussetzungen und das Ausmaß der Befreiung betrifft, (nur) für den nach dessen Inkrafttreten liegenden Zeitraum das zuletzt erwähnte Gesetz, für den vor seinem Inkrafttreten liegenden Zeitraum jedoch das Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968 in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Antrages waren demzufolge - als einen Sachverhalt, der sich unstrittig vor Inkrafttreten des "neuen" Gesetzes verwirklichte, betreffend - nach der "alten" Rechtslage zu beurteilen.

Ein Vergleich der Vorschriften des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987 mit jenen des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968 zeigt jedoch, daß die Beschwerdeführerin nicht schon deshalb in ihren Rechten verletzt sein kann, weil die belangte Behörde ihrer Entscheidung über Beginn und Dauer der Steuerbefreiung die Vorschriften des erstgenannten Gesetzes zu Unrecht zugrunde gelegt hat.

Nach § 2 Abs. 1 des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968, LGBl. Nr. 77/1968 in der Fassung des LGBl. Nr. 44/1974 sind die Bestimmungen der §§ 3, 4, 5 und 7 sowie des § 8 Abs. 3 des Bautenbegünstigungsgesetzes 1953, LGBl. Nr. 5/1954 in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß auch für die Grundsteuerbefreiung nach diesem Gesetz anzuwenden. Nach § 4 Abs. 1 lit. b Bautenbegünstigungsgesetz 1953 in der Fassung LGBl. Nr. 43/1974 wird die Steuerbefreiung mit dem Beginn des Kalenderjahres wirksam, das auf die Beendigung der Bauführung folgt, wenn von dem Bauherrn der zu begünstigenden Bauführung ... vor dem 1. Mai des auf die Beendigung der Bauführung folgenden Kalenderjahres die Anzeige der Aufnahme der Benützung von Bauten oder der Vollendung der Bauführung erstattet und in der Folge unabhängig von der genannten Frist die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der

erteilten Bewilligung festgestellt wurde bzw. wird. Nach § 4 Abs. 2 leg. cit. wird bei späterer Antragstellung die Steuerbefreiung erst mit dem Beginn des auf die Antragstellung folgenden Kalenderjahres wirksam, wobei jedoch der im § 1 genannte Gesamtzeitraum bereits vom Beginn des der Beendigung der Bauführung folgenden Kalenderjahres an zu rechnen ist.

Die zitierten Vorschriften entsprechen inhaltlich den insoweit von der belangten Behörde ihrer Entscheidung zugrunde gelegten Vorschriften, nämlich § 3 Abs. 3 und 4 des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987. Ebenso verhält es sich mit § 5 Abs. 1 Bautenbegünstigungsgesetz 1953 idF LGBl. Nr. 43/1974, wonach die Steuerbegünstigung über Antrag zu gewähren ist und die Anzeige der Aufnahme der Benützung von Bauten oder der Vollendung der Bauführung als Antrag im Sinne dieses Gesetzes gilt, im Verhältnis zur inhaltlichen entsprechenden Vorschrift des § 3 Abs. 1 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987. Auch zwischen den Vorschriften beider Gesetze, wonach die Bauführung jedenfalls mit dem Tag als beendet gilt, an dem der geförderte (begünstigte) Bau bezugsfertig ist (§ 4 Abs. 3 Bautenbegünstigungsgesetz 1953 bzw. § 3 Abs. 5 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987), herrscht inhaltliche Übereinstimmung.

Die die Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Antrages auf Grundsteuerbefreiung regelnden Vorschriften, die die belangte Behörde ihrer Entscheidung zugrundelegte, entsprechen inhaltlich somit jenen des im Hinblick auf die Verweisung im § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968 anzuwendenden Bautenbegünstigungsgesetzes 1953; die Beschwerdeführerin ist somit nicht schon wegen der von ihr geltend gemachten Anwendung eines zur Zeit der Antragstellung nicht in Geltung stehenden Gesetzes in ihren Rechten verletzt.

Im Beschwerdeverfahren ist nicht mehr strittig, daß die gemäß § 5 Abs. 1 Bautenbegünstigungsgesetz 1953 idF LGBl. Nr. 43/1974 iVm § 2 Abs. 1

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968 als Antrag auf Grundsteuerbefreiung zu wertende Anzeige der Aufnahme der Benützung des Baues bzw. der Vollendung der Bauführung schriftlich erst nach dem 1. Mai 1985 erstattet wurde. Die Beschwerdeführerin vertritt jedoch die Auffassung, aus § 17 Abs. 1 BaupolG, wonach die Vollendung der baulichen Maßnahmen bzw. die Aufnahme ihrer Benützung bei der Baubehörde anzuzeigen sei, ergebe sich, daß hiefür nicht die Schriftform gefordert werde, zumal gemäß § 13 AVG ein Anbringen bei einer Verwaltungsbehörde auch mündlich gestellt werden könne. Die belangte Behörde hätte daher durch Einvernahme der Beamten der Baubehörde zu überprüfen gehabt, ob eine mündliche Bauvollendungsanzeige erstattet wurde, bzw. die Beamten in Kenntnis der Bauvollendung waren, wobei neuerlich darauf hingewiesen werde, daß es sich bei der vorliegenden Bauführung um einen Teil einer Großwohnanlage handle, deren Übergabe "im Beisein sämtlicher Medien und Honoratioren des Landes und der Stadt" erfolgt sei.

Diese Darlegungen können der Beschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg verhelfen, weil aus § 17 Abs. 1 BaupolG dritter Satz, wonach die Anzeige vom Bauführer zu unterfertigen ist, folgt, daß diese schriftlich zu erstatten bzw. festzuhalten ist. Der Hinweis der Beschwerdeführerin auf § 13 Abs. 1 AVG ist somit nicht zielführend, weil § 17 Abs. 1 BaupolG eine Verwaltungsvorschrift darstellt, die ausdrücklich Schriftlichkeit der Anzeige anordnet. Im übrigen ist daher darauf zu verweisen, daß die Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren konkrete Behauptungen über die nach dem Gesetz (§ 13 Abs. 5 AVG) erforderliche Entgegennahme einer "mündlichen Bauvollendungsanzeige" durch ein bestimmtes behördliches Organ gar nicht aufgestellt hat; daß die Medienberichterstattung über die Übergabe einer Wohnhausanlage auch dann nicht die Wirkungen eines Antrages auf Grundsteuerbefreiung auslöst, wenn behördliche Organe auf diesem Weg von der Fertigstellung des Baues Kenntnis erlangen, bedarf keiner weiteren Erörterung.

Im Beschwerdeverfahren ist weiters das Ausmaß der Steuerbefreiung nach dem Verhältnis der Steuermeßbeträge (§ 3 Abs. 1 und 2 Bautenbegünstigungsgesetz 1953 idF LGBl. Nr. 90/1970 und LGBl. Nr. 43/1974 iVm § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968 bzw. § 2 Abs. 1 und 2

Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987) nicht strittig. Die Beschwerdeführerin bestreitet allerdings nicht, daß die Grundsteuerbefreiung (soweit die Befreiung nach dem Bautenbegünstigungsgesetz 1953 nicht mehr zum Tragen kommt) im Zeitraum vom 1. Jänner 1997 bis 31. Dezember 2004 gemäß § 2 Abs. 3 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 zu kürzen ist.

Die zitierte Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

"Umfaßt die Bauführung auch Teile, die nicht gefördert sind, oder wird die Förderung oder Zusicherung der Förderung bezüglich einzelner Teile der Bauführung gekündigt, eingestellt oder widerrufen und kommt für diese nicht (mehr) geförderten Teile auch die Grundsteuerbefreiung nach dem Bautenbegünstigungsgesetz 1953, LGBl. Nr. 5/1954 nicht oder nicht mehr zum Tragen, so bestimmt sich das Ausmaß der Grundsteuerbefreiung nach dem Verhältnis, in dem die Nutzflächen der geförderten Teile der Bauführung zur Nutzfläche der gesamten Bauführung stehen. In diesem Verhältnis ist die aus den Abs. 1 und 2 für die gesamte Bauführung sich ergebende Grundsteuerbefreiung zu kürzen. Stehen solche Bauten im Eigentum mehrerer Personen, so haben sie die Steuerbefreiung ausschließlich den Besitzern der steuerbefreiten Teile zugute kommen zu lassen."

Die Beschwerdeführerin hält der Auffassung der belangten Behörde, die - dem Wortlaut der zitierten Vorschrift folgend - der Kürzung der Grundsteuerbefreiung das der Förderungszusage der Landesregierung und der Erklärung der Beschwerdeführerin zur Feststellung des Einheitswertes entnommene Verhältnis der Nutzfläche der "geförderten Wohnungen" zu den Nutzflächen der "nicht geförderten Garagen" zugrundelegte, entgegen, sachgerecht sei nicht die Heranziehung der Nutzflächen, sondern nur jene der Nutzwerte. Sinn und Zweck des Gesetzes sei es, die Grundsteuerbefreiung nur dem geförderten Wohnbau zugute kommen zu lassen. Unter "geförderte Teile der Bauführung" im Sinne des Gesetzes könne nicht nur die Wohnung selbst gesehen werden. Nicht nur die reine Wohnfläche selbst sei gefördert, sondern selbstverständlich auch das Stiegenhaus,die Waschküche, die Gemeinschaftsräume etc. Wenn daher das Gesetz auf das Verhältnis der Nutzflächen der geförderten Teile der Bauführung zur Nutzfläche der gesamten Bauführung abstelle, so zeige dies, daß der Gesetzesbegriff "Nutzfläche" im Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz nicht ident sei mit dem Begriff nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der nur Wohnnutzflächen umfasse. Nutzfläche im Sinne des Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 sei ein weiterer Begriff, der auch geförderte Teile der Liegenschaft umfasse, die sich nicht im ausschließlichen Wohnbereich befänden.

Dem ist zunächst entgegenzuhalten, daß § 2 Abs. 3 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 ausdrücklich die Verhältnisrechnung unter Zugrundelegung der Nutzflächen anordnet; daß dem Gesetzgeber der Begriff des "Nutzwertes" (§ 5 WEG) oder des "Mindestanteiles" (§ 3 WEG) unbekannt gewesen wäre, kann nicht angenommen werden. Die Beschwerdeführerin fordert somit eine berichtigende Interpretation der Vorschrift; Gründe hiefür sind aber nicht ersichtlich. Insbesondere übersieht die Beschwerdeführerin bei ihrer oben wiedergegebenen Argumentation, daß auch eine Verhältnisrechnung unter Zugrundelegung der Nutzwerte nicht zu der von ihr angestrebten Einbeziehung sämtlicher Flächen eines Baues (und somit auch jener Flächen, bei denen es sich nicht um Nutzflächen handelt) in die Berechnung führte, weil der Nutzwert - mit Hilfe werterhöhender und wertvermindernder Faktoren - aus der Nutzfläche errechnet wird (§ 5 Abs. 1 WEG) und Teile der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, in die Nutzwertberechnung nicht eingehen (§ 1 Abs. 3 WEG iVm § 5 Abs. 1 WEG).

Eine Verhältnisrechnung unter Zugrundelegung der Nutzwerte bzw. Mindestanteile im Sinne des WEG würde somit ebensowenig zur "Mitberechnung" der der allgemeinen Benützung dienenden Teile der Liegenschaft führen wie die vom Gesetzgeber ausdrücklich angeordnete Berechnung auf der Grundlage der Nutzflächen. Abgesehen davon besteht kein Anhaltspunkt für die Auffassung der Beschwerdeführerin, der Gesetzgeber habe nicht nur die Berücksichtigung der Nutzflächen, sondern aller Flächen (und somit auch der "nutzflächenirrelevanten" allgemeinen Flächen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 6 Abs. 1 WEG, 17 MRG, 16 WGG

ua) angestrebt. Für eine berichtigende Interpretation, wonach der Verhältnisrechnung nicht die Nutzfläche, sondern die Nutzwerte bzw. Mindestanteile zugrundezulegen wären, besteht somit kein Anlaß, zumal in einem solchen Fall offenbliebe, nach welchem Maßstab die Verhältnisrechnung in jenen Fällen (teilweise) geförderter Bauführungen erfolgen sollte, in denen Mindestanteile bzw. Nutzwerte im Sinne der §§ 3, 5 WEG gar nicht festgestellt werden.

Ebensowenig ist ersichtlich, daß im vorliegenden Fall nur die der Beschwerdeführerin vorschwebende Berechnungsmethode nach Nutzwerten bzw. Mindestanteilen zu einer Harmonisierung der Vorschrift des § 19 Abs. 2 (richtig: Abs. 1) WEG, wonach die Miteigentümer die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen haben, mit § 2 Abs. 3 Wohnbauförderungs-Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 letzter Satz führte, wonach mehrere Eigentümer die Steuerbefreiung ausschließlich den Besitzern der steuerbefreiten Teile zugute kommen zu lassen haben, weil einerseits einer der letztgenannten Anordnung entsprechenden Vereinbarung eines

Verrechnungsschlüssels im Innenverhältnis im Sinne des § 19 Abs. 1 Z. 1 WEG nichts im Wege steht und andererseits auch die Aufteilung der Grundsteuer (nur) nach dem Verhältnis der Nutzwerte bzw. Mindestanteile nicht darauf Bedacht nähme, ob die letzteren zur Gänze oder nur zum Teil "geförderte" - und somit grundsteuerbefreite - Flächen umfaßt.

Die belangte Behörde hat somit zu Recht ihrer Verhältnisrechnung das Verhältnis der Nutzflächen zugrundegelegt. Die Beschwerdeführerin wendet sich lediglich gegen die von der belangten Behörde angewendete Methode der Verhältnisrechnung unter Heranziehung der Nutzflächen, nicht aber gegen die Richtigkeit der von der belangten Behörde durchgeführten Berechnung oder der Berechnungsgrundlagen; es war daher nicht zu erörtern, welcher Nutzflächenbegriff (vgl. hiezu Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht 32 f), der Berechnung zugrundezulegen war.

Im Unterbleiben von Erhebungen über die Eigentumsanteile liegt mangels Relevanz dieser Umstände auch nicht der von der Beschwerdeführerin behauptete Verstoß gegen Verfahrensvorschriften.

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

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

Schlagworte

Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Maßgebende Rechtslage maßgebender Sachverhalt Beachtung einer Änderung der Rechtslage sowie neuer Tatsachen und Beweise Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung Beschwerdelegitimation verneint keineBESCHWERDELEGITIMATION

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1989150111.X00

Im RIS seit

11.07.2001

Zuletzt aktualisiert am

17.11.2008

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at