jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1990/9/27 88/16/0113

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.09.1990

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §1053;
ABGB §885;
ABGB §936;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
WEG 1975 §23;
WEG 1975 §8;
WEG 1975 §9;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 88/16/0129 Besprechung in: ÖStZB 1992, 50;

Betreff

1) JM, 2) EM gegen Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. April 1988, zu

1) Zl GA 11 - 688/5/88, und zu 2) Zl GA 11 - 688/6/88, beide betreffend Grunderwerbsteuer

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Erstbeschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen von 2.760 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Die Zweitbeschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen von 2.300 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 7. Mai 1984 schlossen die damals noch nicht miteinander verheirateten Beschwerdeführer als Wohnungseigentumsbewerber einen Anwartschaftsvertrag über eine der Lage, dem Ausmaß und dem Preis nach bestimmte im Inland gelegene Wohnung mit einem gemeinnützigen Bauträger (in der Folge: Bauvereinigung) ab.

Die im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof relevanten Bestimmungen dieses Anwartschaftsvertrages lauten:

"III.

Die Bauvereinigung und der/die Wohnungseigentumsbewerber verpflichten sich, nach Vorliegen der Nutzwertfestsetzung und der Vollendung der Bauführung, sowie nach Bezahlen der in IV. genannten Beträge, einen Kaufvertrag über soviele Anteile der in I. bezeichneten Liegenschaft abzuschließen, als zur Einräumung des Wohnungseigentums an der in II. bezeichneten Wohnung erforderlich sind.

VII.

Hat/haben der/die Wohnungseigentumsbewerber die ihm/ihnen nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen erfüllt, insbesondere die in IV. genannten Eigenmittel bei Fälligkeit geleistet, wird ihm/ihnen die in II. beschriebene Wohnung (Reihenhaus) oder sonstige Räumlichkeiten nach Vorliegen der Benützungsbewilligung zur Nutzung übergeben; bei öffentlicher Förderung muß er/müssen sie in diesem Zeitpunkt auch als begünstigte Person/Personen im Sinne des § 8 WBFG 1968 vom Amt der Landesregierung anerkannt sein.

VIII.

Die Bauvereinigung kann diesen Vertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Frist zum Letzten jedes Monates mit eingeschriebenem Brief kündigen, wenn der/die Wohnungseigentumsbewerber

a)

unrichtige Erklärungen abgibt/abgeben, welche die öffentliche Förderung des Bauvorhabens gefährden,

b)

Handlungen setzt/setzen, die einen schwerwiegenden Verstoß gegen die berechtigten Interessen der Bauvereinigung oder anderer Wohnungseigentumsbewerber darstellen, insbesondere wenn sie einem Ausschließungsgrund des § 22 Abs 1 und 2 WEG gleichkommen.

Nach Ablauf der Kündigungsfrist oder, wenn die Wohnung/das Haus (sonstige Räumlichkeit) ihm/ihnen schon übergeben wurde, bei Räumung der Wohnung/des Hauses (sonstige Räumlichkeit) erhält/erhalten der/die Wohnungseigentumsbewerber seine/ihre Eigenmittel abzüglich des Vertragskostenbeitrages/der Beitrittsgebühr zurück; Beträge zur Instandhaltungsrücklage werden nicht zurückgezahlt. Tritt hingegen der/die Wohnungseigentumsbewerber von dem gegenständlichen Vertrag zurück und wird dieser Rücktritt von der Bauvereinigung angenommen, werden seine/ihre einbezahlten Eigenmittel erst nach Einbezahlung dieser Eigenmittel durch ihren/ihre Nachfolger, abzüglich des Vertragskostenbeitrages/der Beitrittsgebühr, ausgezahlt. Darüberhinaus ist vom Wohnungseigentumsbewerber eine Stornogebühr von 5.000 S zu bezahlen.

IX.

Die Übertragung aller Rechte und Pflichten, die nur gemeinsam erfolgen kann, bedarf der Zustimmung der Bauvereinigung. Die Bauvereinigung wird einer solchen Übertragung zustimmen, wenn die persönlichen und Vermögensverhältnisse des Übernehmers den Förderungsbestimmungen entsprechen. Sämtliche, im Rahmen der Preisverhandlungen erzielten Preisnachlässe sind im Rahmen der Abrechnung des Bauvorhabens den künftigen Wohnungs- und Hausinhabern gutzubringen.

XII.

Sind die beiden Wohnungseigentumsbewerber Ehegatten oder Brautleute, so haften sie für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand. Falls die Brautleute vor Abschluß des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages die Ehe nicht geschlossen haben, verpflichten sie sich, einvernehmlich den Partner bekanntzugeben, mit dem dieser Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen ist.

XVII.

Die Bauvereinigung und der/die Wohnungseigentumsbewerber beantragen für diesen Vertrag Gebühren- und Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs 1 Z 3 lit b GrEStG 1955, wobei festgestellt wird, daß die Bauvereinigung ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist und die vertragsgegenständlichen Wohnungen/Häuser und sonstigen Räume den Bestimmungen des WBFG 1968 entsprechen."

Der von beiden Beschwerdeführern unterzeichnete Anwartschaftsvertrag wurde dem Finanzamt für Gebühren und

Verkehrsteuern in Wien (in der Folge: Finanzamt) am 9. Mai 1984 angezeigt, wobei in der zugehörigen Abgabenerklärung Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 4 Abs 1 Z 3 lit b GrEStG 1955 beantragt wurde. Das Finanzamt setzte zunächst keine Grunderwerbsteuer fest.

In der am 4. November 1986 beim Finanzamt eingelangten Grunderwerbsteuererklärung scheint als Erwerber der Wohnung nur die Zweitbeschwerdeführerin auf. Dies entspricht auch dem Inhalt des dieser Erklärung beigeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 16. Oktober 1986. Die Zweitbeschwerdeführerin beantragte für den Erwerb der Wohnung Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs 1 Z 2 lit b sowie § 4 Abs 1 Z 3 lit a und b GrEStG 1955.

Mit Schreiben vom 23. März 1987 teilte die Bauvereinigung dem Finanzamt mit, die Beschwerdeführer seien noch nicht verheiratet, weswegen der Erstbeschwerdeführer am 14. März 1986 auf sein Anwartschaftsrecht bezüglich der Wohnung zugunsten der Zweitbeschwerdeführerin verzichtet habe. In einem weiteren Schreiben vom 18. Mai 1987 teilte die Bauvereinigung dem Finanzamt mit, die finanzielle Abrechnung der erliegenden Eigenmittel sei nicht über sie durchgeführt worden. Möglicherweise hätten die seinerzeitigen Kaufanwärter direkt verrechnet.

Mit getrennt ausgefertigten Bescheiden vom 15. Juni 1987 setzte daraufhin das Finanzamt sowohl gegenüber dem Erstbeschwerdeführer als auch der Zweitbeschwerdeführerin - ausgehend von einer der Höhe nach unbestrittenen Gegenleistung - Grunderwerbsteuer fest. In dem an den Erstbeschwerdeführer gerichteten Bescheid führte es zur Begründung unter Hinweis auf § 4 Abs 2 GrEStG 1955 aus, der begünstigte Zweck (Begründung von Wohnungseigentum) sei aufgegeben worden. In dem an die Zweitbeschwerdeführerin gerichteten Bescheid verwies es auf den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, auf Grund dessen der Hälfteanteil der Wohnung vom Erstbeschwerdeführer erworben worden sei.

Mit Berufung vom 7. Juli 1987 wandten die Beschwerdeführer ein, sie hätten sich nur deshalb entschlossen, "als Eigentümer der Wohnung die Zweitbeschwerdeführerin festzusetzen", weil es im Zeitpunkt der Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages mangels Verehelichung nicht möglich gewesen sei, gemeinsames Wohnungseigentum zu begründen. Daraus könne jedoch keineswegs geschlossen werden, daß der Erstbeschwerdeführer den begünstigten Zweck aufgegeben und die Zweitbeschwerdeführerin den Hälfteanteil der Wohnung steuerschädlich erworben habe. Wären ihnen die steuerlichen Konsequenzen der gewählten Vorgangsweise bekannt gewesen, hätten sie zwecks Vermeidung der Steuerbelastung einen anderen Weg gewählt.

In einer abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt dem Erstbeschwerdeführer unter Hinweis auf § 4 Abs 1 Z 3 lit b in Verbindung mit § 4 Abs 2 GrEStG 1955 vor, bei dieser Befreiungsbestimmung handle es sich um eine an die Person des Erwerbers gebundene Rechtswohltat. Somit müsse der Erwerber selbst Wohnungseigentum begründen. Wenn der Erwerber jedoch vor Abschluß des Wohnungseigentumsvertrages über den Liegenschaftsanteil oder über seinen Anspruch verfüge (zB durch Rückgängigmachung des anspruchsbegründenden Vertrages oder durch Übertragung seiner Rechte an einen Dritten), so habe er den begünstigten Zweck aufgegeben. Mangels Verwirklichung des steuerbefreienden Tatbestandes sei Grunderwerbsteuer festzusetzen gewesen. In einer ebenfalls abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt der Zweitbeschwerdeführerin unter Hinweis auf § 1 Abs 1 Z 3 und § 4 Abs 1 Z 3 lit b GrEStG 1955 vor, sie habe den Übereignungsanspruch hinsichtlich des Hälfteanteiles der Wohnung nicht von der Bauvereinigung, sondern vom Erstbeschwerdeführer erworben. Dies ergebe sich aus der Tatsache, daß der Erstbeschwerdeführer von seinem Anwartschaftsrecht zurückgetreten sei und die von ihm bereits erbrachten Leistungen (Eigenmittel) nur intern zwischen den Beschwerdeführern verrechnet worden seien. Der Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches unterliege der Grunderwerbsteuer, wobei im vorliegenden Fall eine besondere Ausnahme von der Besteuerung nicht in Frage käme.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz vertraten die Beschwerdeführer die Ansicht, der am 17. April 1984 (richtig wohl am 7. Mai 1984) abgeschlossene Anwartschaftsvertrag sei im Hinblick auf § 8 WEG 1975 nichtig. Denn nach dieser Bestimmung dürfe der mit dem Wohnungseigentum verbundene Miteigentumsanteil außer zur Begründung von gemeinsamen Wohnungseigentum von Ehegatten nicht geteilt werden. Da sie erst am 22. August 1987 die Ehe geschlossen hätten, verstoße der Anwartschaftsvertrag gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen und sei daher nichtig. Für ein nichtiges Rechtsgeschäft könne jedoch keine Abgabe vorgeschrieben werden. Sollte jedoch der Anwartschaftsvertrag nicht

nichtig sein, sei er jedenfalls so lange schwebend unwirksam, als sie die Ehe nicht geschlossen bzw sich nicht auf einen Wohnungseigentümer geeinigt hätten. Durch den Anwartschaftsvertrag werde somit kein Anspruch auf Übereignung der Wohnung begründet, weswegen die Vorschreibung von Grunderwerbsteuer unzulässig sei.

Mit den nunmehr angefochtenen, getrennt ausgefertigten Bescheiden wies die belangte Behörde die Berufung nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens unter Hinweis auf die bereits erwähnten Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1955 ab. Hinsichtlich der Vorschreibung der Abgabe gegenüber dem Erstbeschwerdeführer führte sie zur Begründung aus, der Beschwerdeführer habe - wie sich aus dem aktenkundigen Anwartschaftsvertrag ergebe - einen Übereignungsanspruch hinsichtlich des Hälfteanteiles der Wohnung erworben. Mit der Abtretung des Übereignungsanspruches an die Zweitbeschwerdeführerin habe er jedoch den begünstigten Zweck aufgegeben, was zum Entstehen der Steuerschuld geführt habe. Der Anwartschaftsvertrag sei weder nichtig noch schwebend unwirksam, weil "in Pkt. XII vereinbart wurde, im Falle, daß die Ehe nicht zustandekommt, den Partner bekanntzugeben, mit dem dieser Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen ist". Hinsichtlich der Vorschreibung der Abgabe gegenüber der Zweitbeschwerdeführerin führte die belangte Behörde zur Begründung aus, die Beschwerdeführerin habe den Hälfteanteil der Wohnung nicht von der Bauvereinigung, sondern vom Erstbeschwerdeführer erworben. Eine besondere Ausnahme von der Besteuerung liege daher nicht vor. Bezüglich der Rechtswirkung des Anwartschaftsvertrages gelte das bereits in der Berufungsentscheidung betreffend den Beschwerdeführer Gesagte.

In der Beschwerde wird unter weitgehender Wiederholung der Ausführungen im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz inhaltliche Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide geltend gemacht.

In ihren Gegenschriften beantragt die belangte Behörde, die Beschwerde als unbegründet und kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Wie sich aus dem Inhalt des den Verwaltungsakten beigeschlossenen und mit dem entscheidungswesentlichen Inhalt wiedergegebenen Anwartschaftsvertrag vom 7. Mai 1984 ergibt, ist dieser im Sinn der hg Rechtsprechung (vgl das hg Erkenntnis vom 19. Mai 1988, Zl 87/16/0167, mit umfangreichen Hinweisen auf die Vorjudikatur) als Punktation (§ 885 ABGB) und nicht als Vorvertrag (§ 936 ABGB) zu einem Kaufvertrag anzusehen, was auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird.

Von einer Nichtigkeit des Anwartschaftsvertrages kann keine Rede sein. Dieser kann auch von Brautleuten im Hinblick auf eine zu schließende Ehe eingegangen werden (vgl Würth in Rummel, ABGB, 2. Band, Tz 2 zu § 9 WEG). § 8 WEG 1975 bestimmt nur die grundsätzliche Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteiles. Der Grundsatz der Unteilbarkeit des Mindestanteiles, der für Ehegatten nicht gilt (vgl § 9 WEG 1975), beinhaltet lediglich den Ausschluß der Möglichkeit geteilter sachenrechtlicher Zuordnung derselben Wohnung an mehrere Personen, sodaß nur eine Person im Grundbuch als berechtigt aufscheinen kann. Der durch den Anwartschaftsvertrag entstandene Anspruch auf Übereignung der Wohnung ist jedoch kein dinglicher, sondern bloß ein obligatorischer (vgl das hg Erkenntnis vom 19. Mai 1988, Zl 87/16/0162). Dieser obligatorische Anspruch kann beliebig vielen Personen zustehen und stellt einen Erwerbsvorgang nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1955 dar, wobei dieser Erwerbsvorgang durch einen später begründeten dinglichen Anspruch weder nichtig noch ex tunc rückgängig gemacht wird.

Der Anwartschaftsvertrag wurde aber auch nicht unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen. Eine Bedingung ist die einem Rechtsgeschäft von den Parteien hinzugefügte Beschränkung, durch die der Eintritt oder die Aufhebung einer Rechtswirkung von einem ungewissen Umstand abhängig gemacht wird (§ 696 ABGB). Die Ausführungen im Punkt XII. des Anwartschaftsvertrages haben aber keinen Einfluß auf die Rechtswirkung hinsichtlich des bereits entstandenen Anspruches auf die Übereignung der Wohnung. Vielmehr beziehen sich diese auf den noch abzuschließenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag. Dieser Passus stellt - auch im Hinblick auf den abzuschließenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag - nur eine Verpflichtung, nicht jedoch eine Bedingung dar ("... verpflichten sie sich, einvernehmlich den Partner bekanntzugeben, mit dem dieser Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen ist").

Da somit der Anwartschaftsvertrag vom 7. Mai 1984 weder nichtig ist noch aufschiebend bedingt abgeschlossen wurde, erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Daß hinsichtlich des Hälfteanteiles der Wohnung der

Erstbeschwerdeführer den begünstigten Zweck aufgegeben und die Zweitbeschwerdeführerin keinen Erwerb von der Bauvereinigung nach § 4 Abs 1 Z 3 GrEStG 1955 verwirklicht hat, ist nicht bestritten und entspricht der Aktenlage.

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

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung vom 17. April 1989, BGBl Nr 206, insbesondere deren Art III.

Hinsichtlich der (noch) nicht in der Amtlichen Sammlung enthaltenen zitierten hg Erkenntnisse wird an Art 14 Abs 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl Nr 45/1965, erinnert.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1988160113.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at