

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/5/17 89/16/0210

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.05.1990

## Index

L82254 Garagen Oberösterreich;  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
32/06 Verkehrsteuern;  
98/01 Wohnbauförderung;

## Norm

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z1 lit a;  
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit a;  
StellplatzV OÖ 1976 §13 Abs2;  
StellplatzV OÖ 1976 §3 Abs3 lit a;  
VwGG §41 Abs1;  
VwGG §42 Abs2 lit c;  
VwGG §42 Abs2 Z3 lit c;  
WFG 1968 §2 Abs1 Z3;  
WFG 1968 §2 Abs1 Z9;  
WFG 1984 §2 Z3;

## Betreff

GH gegen Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 24. Oktober 1989, Zl. 258/2-9/St-1989, betreffend Grunderwerbsteuer

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich in Übereinstimmung mit den vom Verwaltungsgerichtshof beige-schafften Bauakten im wesentlichen folgendes:

Die Ehegatten Josef und Maria St. waren je zur Hälfte Eigentümer einer bestimmten - u.a. aus einem (Bau)Grundstück bestehenden - Liegenschaft in Oberösterreich gewesen.

Auf Grund des von einem öffentlichen Notar errichteten Kaufvertrages vom 20. Mai 1983 hatten der Beschwerdeführer

und seine Ehegattin gegenüber Josef und Maria St. den Anspruch auf Übereignung je eines Viertels (insgesamt also je der Hälfte) dieses (Bau)Grundstückes erworben. Auf Seite 1 rechts oben dieses Kaufvertrages war "Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 4 GREStG. (Errichtung einer Arbeiterwohnstätte) beantragt" worden. In der diesen Kaufvertrag betreffenden, von dem erwähnten öffentlichen Notar gemäß § 18 GrEStG 1955 erstatteten Abgabenerklärung vom 26. Mai 1983 war Grunderwerbsteuerbefreiung wegen "§ 4 GREStG.

(Arbeiterwohnstätte)" beantragt worden.

Am 30. August 1983 war bei der zuständigen Baubehörde erster Instanz das vom Beschwerdeführer und seiner Ehegattin unterzeichnete Ansuchen um Baubewilligung vom 24. August 1983 eingelangt. Diesem Ansuchen war der von einem Zivilingenieur für Hochbau als Planverfasser, vom Bauführer und - als Bauherr - vom Beschwerdeführer und seiner Ehegattin unterzeichnete Bauplan vom 24. August 1983 angeschlossen gewesen.

Dieser - einen Wohnhausneubau auf dem genannten (Bau)Grundstück betreffende - Bauplan hatte ein aus Keller-, Erd- und Obergeschoß bestehendes Gebäude vorgesehen.

Im Erdgeschoß war geplant gewesen: "Schlafz. (17,65 m<sup>2</sup>), Bad (8,35 m<sup>2</sup>), Kind (14,24 m<sup>2</sup>), Vorr. (5,91 m<sup>2</sup>), Speis (1,56 m<sup>2</sup>), WC (2,08 m<sup>2</sup>), Küche (12,08 m<sup>2</sup>), Diele (14,05 m<sup>2</sup>), Ged. Sitzplatz, Esszi. (14,87 m<sup>2</sup>), WF (4,32 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (29,17 m<sup>2</sup>), Wirtschaftsr. (9,92 m<sup>2</sup>), Schleuse (3,41 m<sup>2</sup>) und Garage (33 m<sup>2</sup>)."

Im Obergeschoß war geplant gewesen: In gleicher Anordnung und Größe wie im Erdgeschoß "Schlafz., Bad, Kind, Vorr., Speis, WC, Essz. und Wohnzimmer", weiters "Küche (12,05 m<sup>2</sup>), Diele (14,41 m<sup>2</sup>), (über dem erwähnten Ged. Sitzplatz) Loggia, (über dem angeführten WF) Vorh., (über dem genannten Wirtschaftsr. und der zitierten Schleuse) Arbeitsz. (13,70 m<sup>2</sup>) und (sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Arbeitsz. je durch eine Tür betretbare, ungeteilte) Terrasse".

Das Haus war im Erdgeschoß durch die zum "WF" führende Eingangstür zu betreten gewesen. Vom "WF" war die im Erdgeschoß gelegene Wohnung durch eine im Verlauf einer nicht gemauerten Wand eingesetzte Tür zu betreten gewesen. Vom Hauseingang gesehen rechts war das zum Obergeschoß führende Treppenhaus durch eine Tür zu erreichen gewesen.

Von dem im Obergeschoß vorgesehenen "Vorh." war in gleicher Weise wie im Erdgeschoß vom "WF" zur Erdgeschoßwohnung der Eingang in die Obergeschoßwohnung geplant gewesen. Der Verlauf der großteils im Obergeschoß in der "Diele" vorgesehenen "Gard." war über oder durch die nicht gemauerte Wand bis in das "Vorh." geplant gewesen. Vom "Vorh." war der Zugang zum "Arbeitsz." durch eine in einer gemauerten Wand eingesetzte Tür vorgesehen gewesen.

Im vorliegenden, nur die Ansprüche des Beschwerdeführers gegenüber Josef und Maria St. auf Übereignung je eines Viertels des genannten Grundstückes betreffenden, verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob (wie der Beschwerdeführer vermeint) der Erwerb des genannten Grundstückes durch ihn und seine Ehegattin gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) von der Besteuerung ausgenommen ist oder (im Sinne der Begründung der im Spruch dieses Erkenntnisses näher bezeichneten Berufungsentscheidung der belangten Behörde) nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Parteien des nunmehrigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens gehen stillschweigend, aber gemäß § 12 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987 zutreffend davon aus, daß im vorliegenden Fall noch die Bestimmungen des GrEStG anzuwenden sind.

Nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG - eine andere besondere Ausnahme von der Besteuerung käme für den angeführten Kaufvertrag grundsätzlich nicht in Betracht und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht - ist beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten von der Besteuerung ausgenommen.

Nun ist diese besondere Ausnahme von der Besteuerung nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe z. B. das in gleicher Weise wie die in der Folge zitierten Erkenntnisse gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Jänner 1990, Zlen. 89/16/0001, 0002, mit weiterem Hinweis) dann nicht mehr anwendbar, wenn durch die Einreichung der Baupläne manifestiert wird, keine Arbeiterwohnstätten zu errichten. Daran vermag auch eine eventuelle Aufgabe des befreiungsschädlichen

Bauvorhabens nichts zu ändern. Denn die Absicht, auf einem Grundstück Arbeiterwohnstätten zu errichten oder nicht, ist ein Willensentschluß, der dann zu einer steuerlich erheblichen Tatsache wird, wenn er durch seine Manifestation in die Außenwelt tritt.

An dieser Stelle ist festzuhalten, daß sich der Beschwerdeführer in der Beschwerde (wie in der Berufung) ausdrücklich auf den - eingangs dargestellten - Bauplan (von dem u.a. Ablichtungen des vorgesehenen Erd- und Obergeschosses bereits der Abgabenbehörde erster Instanz vorgelegt worden waren) bezieht. Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß gemäß § 44 Abs. 1 lit. c O.ö. BauO der Bauplan u.a. die Nutzfläche zu enthalten hat.

Eine Arbeiterwohnstätte liegt u.a. nur dann vor, wenn die Nutzfläche dieser Wohnung 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, wobei grundsätzlich die gesamte Bodenfläche, die zu Wohnzwecken geeignet ist, als Wohnnutzfläche einer Wohnung gilt (siehe z.B. das angeführte Erkenntnis, und zwar auch hier mit weiterem Hinweis).

Unter einer Wohnung (Arbeiterwohnstätte) ist nur ein "baulich in sich abgeschlossener Teil" eines Gebäudes zu verstehen (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 6. Juli 1979, Zl. 2327/76, ÖStZB 8/1980, S. 101). In dem zuletzt zitierten Erkenntnis wird - schon auf Grund des Entscheidungsdatums verständlich - noch auf das WFG 1968 Bedacht genommen, das aber im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Februar 1985, Zl. 83/16/0049, Slg. Nr. 5969/F, als im Zeitpunkt des Abschlusses des eingangs erwähnten Kaufvertrages noch in Geltung gestanden auch für den nunmehrigen Beschwerdefall maßgebend ist.

Abgesehen davon, daß im vorliegenden Fall die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens übereinstimmend davon ausgehen, der Beschwerdeführer habe zwei Wohnungen errichten wollen, kann es aus noch anzuführenden Gründen dahingestellt bleiben, ob im Sinne des zitierten Erkenntnisses vom 6. Juli 1979 Bedenken gegen die Planung zweier Wohnungen bestehen oder nicht. Nach diesem Erkenntnis stellt aber weder die Aufteilung der Räume auf zwei Geschosse allein an sich schon die je baulich In-sich-Abgeschlossenheit her noch kann eine solche bloß durch eine in Form eines versperrbaren Gitters angebrachte Sperre erzielt werden. Wie bereits erwähnt bedarf es aber hier auch keiner Untersuchung, ob die in beiden Geschossen geplant gewesenen, nicht gemauerten (aus Glas, Holz oder dergleichen bestehenden) - die Wohnungseingangstüren umfassenden - Wände jederzeit wieder hätten beseitigt werden können (in diesem Sinne vielleicht die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. September 1981, Zlen. 81/16/0026, 0030, ÖStZB 13/1982, S. 205, und vom 18. Oktober 1984, Zl. 82/16/0167, ÖStZB 16/1985, S. 249) oder nicht.

Die im Erd- und Obergeschoß geplant gewesenen Räume "Schlafz., Bad, Kind, Vorr., Speis, WC, Essz. und Wohnzimmer" weisen zusammen eine Wohnnutzfläche von 93,83 m<sup>2</sup> je Geschoß auf. Dazu kommen im Obergeschoß - abgesehen von der (z.B. nach dem bereits angeführten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Jänner 1990, auch hier mit weiterem Hinweis, zur Wohnnutzfläche zählende Bodenfläche der) Loggia - nicht nur "Küche und Diele" (Wohnnutzfläche beider 26,46 m<sup>2</sup>), sondern - entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung - auch das "Arbeitsz." (mit einer Wohnnutzfläche von 13,70 m<sup>2</sup>), wonach die Wohnnutzfläche der im Obergeschoß gelegenen Wohnung zumindest mit 133,99 m<sup>2</sup> geplant gewesen war. Es darf nämlich nicht übersehen werden, daß gemäß § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 u.a. Terrassen innerhalb einer Wohnung zwar bei der Berechnung der Nutzfläche der Wohnung nicht zu berücksichtigen sind (siehe z. B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Jänner 1990, Zl. 89/16/0076, 00077, mit weiterem Hinweis), aber nicht nur nach der Verkehrsanschauung (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 6. Juli 1979), sondern bereits auf Grund der zitierten Gesetzesstelle zu der baulich in sich abgeschlossenen Wohnung zählen. Nun ergibt sich - wie bereits erwähnt - aus dem dargestellten Bauplan (u.a. aus dem Aufriß der Südansicht), daß die ungeteilte Terrasse auch den Zutritt zum Arbeitszimmer und umgekehrt vorgesehen hatte, weshalb von einem geplant gewesenen geschlossenen Wohnverband, der Terrasse und Arbeitszimmer (siehe z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. April 1967, Zl. 294/67, ÖStZB 15/16/1967, S. 125, und vom 21. November 1985, Zlen. 83/16/0143, 0165, ÖStZB 18/1986, S. 301) umfassen sollte, auszugehen ist.

Schon auf Grund der bisherigen Ausführungen ist das Schicksal der Beschwerde entschieden, weil bei einem Mehrwohnungshaus das flächenmäßige Überwiegen der Arbeiterwohnstätten Voraussetzung für die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG ist (siehe z.B. die Erkenntnisse des

Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Oktober 1981, Zlen. 2831, 2832/80, ÖStZB 19/1982, S. 279, und vom 15. Dezember 1983, Zl. 82/16/0041, ÖStZB 16/1984, S. 299, je mit weiterem Hinweis).

Zur Vermeidung von Mißverständnissen wird aber noch folgendes bemerkt:

Im Erdgeschoß gehört zur geplant gewesenen Wohnnutzfläche zunächst die erwähnte, zusammen 93,83 m<sup>2</sup> betragende Nutzfläche der gleichen Räume wie im Obergeschoß, weiters jedenfalls die Nutzfläche von "Küche, Diele und Wirtschaftsr." (Nutzfläche dieser drei Räume: 36,05 m<sup>2</sup>). Die Bodenfläche des mit "WF" bezeichneten Windfanges, die nur unter der Annahme, er liege in einem abgeschlossenen Wohnungsverband, der Wohnnutzfläche zuzurechnen wäre (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Jänner 1990, Zl. 89/16/0115), wird auch vom Verwaltungsgerichtshof nicht zur Wohnnutzfläche gezählt.

Hingegen ist die Bodenfläche der im Wohnungsverband gelegenen Schleuse, die nicht anders als ein Windfang oder ein Geräteabstellraum (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 18. Jänner 1990, Zl. 89/16/0076, 0077) beurteilt werden kann, zur Wohnnutzfläche zu zählen, zumal es sich bei der anschließend geplanten Garage um eine Kleingarage im Sinne des § 3 Abs. 3 lit. a O.ö. Stellplatzverordnung handeln sollte, für die auf Grund des § 13 Abs. 2 leg. cit. eine Sicherheitsschleuse nicht vorgeschrieben war und ist. Daher war auch im Erdgeschoß eine Wohnung mit einer Nutzfläche von jedenfalls mehr als 130 m<sup>2</sup>, nämlich mindestens 133,29 m<sup>2</sup>, geplant gewesen.

Die bisherigen Erwägungen machen eine Wiedergabe und Erörterung weiterer Details des Abgabenvorgangs und der Ausführungen in der Beschwerde, die sich - abgesehen von dem Arbeitszimmer im Obergeschoß - vor allem gegen die Qualifikation vorhandener Räume im Kellergeschoß und deren teilweise Einbeziehung durch die belangte Behörde in den Verband der im Erdgeschoß befindlichen Wohnung richten, entbehrlich, weil der Beschwerdeführer durch die angefochtene Berufungsentscheidung selbst dann in einem subjektiv-öffentlichen Recht nicht verletzt wurde, wenn die belangte Behörde mit einer unrichtigen Begründung zu dem richtigen Ergebnis (Spruch) gelangte (siehe z.B. die von Dolp-Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit<sup>3</sup>, Wien 1987, S. 570 unten, aus der ständigen Rechtsprechung zitierten Entscheidungen).

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

Die Zuerkennung des Aufwandsatzes gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989.

#### **Schlagworte**

Begründung Begründungsmangel Beschwerdepunkt Beschwerdebegehren Entscheidungsrahmen und Überprüfungsrahmen des VwGH Allgemein

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

ECLI:AT:VWGH:1990:1989160210.X00

#### **Im RIS seit**

17.05.1990

#### **Zuletzt aktualisiert am**

22.09.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

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