jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1990/1/25 89/16/0142

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.01.1990

Index

yy41 Rechtsvorschriften die dem §2 R-ÜG StGBl 6/1945 zuzurechnen sind;
32/06 Verkehrsteuern;
98/04 Wohnungsgemeinnützigkeit;

Norm

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z1 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs1;
WGGDV 1940 §10;

Betreff

"N"reg GenmbH gegen Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 2. Mai 1989, Zl. GA 11 - 516/5/89, betreffend Grunderwerbsteuer

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 9.940,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit der im Spruch dieses Erkenntnisses näher bezeichneten Berufungsentscheidung wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (in der Folge: belangte Behörde) die Berufung der Beschwerdeführerin - eines gemeinnützigen Bauträgers im Sinne des § 4 GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) - gegen den gegenüber der Beschwerdeführerin für einen - in der Folge noch näher darzustellenden - Kaufvertrag im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 114.668,-- festsetzenden Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge: FA) vom 20. Jänner 1988 als unbegründet ab und änderte den genannten erstinstanzlichen Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO dahin ab, daß - nunmehr vom gesamten (S 2,200.000,-- betragenden) Kaufpreis - Grunderwerbsteuer mit einem Betrag von S 176.000,-- festgesetzt wurde. Dies im wesentlichen mit folgender Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 29. November 1979 habe die Beschwerdeführerin die "Liegenschaft EZ. 4371, Parz. 597/3, u. a." des Grundbuches der KG X (in der Folge: Grundbuch) um den Kaufpreis von S 2,200.000,-- erworben.

In der Abgabenerklärung sei für diesen Erwerbsvorgang die besondere Ausnahme von der Besteuerung gemäß § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrEStG geltend gemacht und zunächst auch gewährt worden. Auf Anfrage habe die Beschwerdeführerin am 24. November 1987 mitgeteilt, der 1. Bauabschnitt mit 18 Wohneinheiten (1.288 m2) sei am 8. August 1986 übergeben worden.

Darauf habe das FA mit dem genannten erstinstanzlichen Bescheid Grunderwerbsteuer festgesetzt, weil der begünstigte Zweck zum überwiegenden Teil aufgegeben worden sei.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung habe die Beschwerdeführerin eingewendet, der begünstigte Zweck sei sehr wohl erfüllt worden, weil sie bis zum 8. August 1986 18 Eigentumswohnungen und 10 notwendige Kfz-Abstellplätze gebaut habe. Es komme nicht auf das Verhältnis der verbauten zur unverbauten Fläche, sondern darauf an, ob das errichtete Gebäude der Befriedigung des Siedlungsbedürfnisses diene oder nicht. Die nicht volle Verbauung der Liegenschaft innerhalb der Frist von acht Jahren könne für die beantragte besondere Ausnahme von der Besteuerung nicht schädlich sein. Die in der "Erledigungserinnerung" vom 7. Dezember 1988 angegebene Ziffer entspräche nicht dem tatsächlichen Bebauungsgrad, es sei lediglich die Wohnnutzfläche mitgeteilt worden.

Weiters führte die belangte Behörde aus:

Beweis sei durch Einsicht in den Bauakt erhoben und

folgender Sachverhalt festgestellt worden:

Mit Kaufvertrag vom 29. Jänner 1980 habe die Beschwerdeführerin die 587 m2 große "EZ 4033, Parz. 597/2," des Grundbuches um einen Kaufpreis von S 205.450,-- erworben. Mit Beschluß vom 16. April 1984 sei die Parz. 597/2 von der EZ. 4033 abgeschrieben und der EZ. 5684 (welcher neu eröffneten Einlage mit 4. Februar 1980 bereits die Parzellen 597/3, 6-11 zugeschrieben worden seien) zugeschrieben worden.

Die Gesamtfläche des Grundstückes betrage 4.284 m2 (von der ehemaligen EZ. 4371: 3.697 m2 und von der ehemaligen EZ. 4033:

587 m2).

Auf dieser Liegenschaft sei die Errichtung einer aus sechs Häusern mit insgesamt 36 Wohnungen bestehenden Wohnhausanlage geplant gewesen. Mit Bescheid vom 2. Dezember 1982 sei die Baubewilligung erteilt worden.

Laut Verhandlungsniederschrift vom 24. Juli 1986 seien die Wohnblöcke 1 bis 3 noch nicht errichtet gewesen. Für die Wohnblöcke 4 bis 6 sei die Teilbenützungsbewilligung am 22. August 1986 erteilt worden.

Die Einsicht in die der Bauverhandlung vom 2. Dezember 1982 zugrunde gelegten Pläne habe bei den Wohnblöcken 1 bis 3 eine Gesamtwohnnutzfläche von 1.332,04 m2 und bei den Wohnblöcken 4 bis 6 eine solche von 1.286,59 m2 ergeben.

Nach Mitteilung der Beschwerdeführerin vom 9. August 1988 seien die Wohnblöcke 4 bis 6 am 8. August 1986 und die Wohnblöcke 1 bis 3 am 18. Juli 1988 den Wohnungseigentümern übergeben worden.

Weiters führte die belangte Behörde unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a und Abs. 2 GrEStG aus:

Die Beschwerdeführerin habe im Jahre 1979 die "Liegenschaft EZ. 4371" des Grundbuches erworben, um darauf Reihenhäuser zu errichten. Die EZ. 4371 des Grundbuches stelle nach den bewertungsrechtlichen Bestimmungen eine wirtschaftliche Einheit dar und sei daher im Sinne des § 2 Abs. 2 GrEStG als ein Grundstück zu behandeln.

Unbestritten und aktenkundig sei, daß nur auf einem Teil der gegenständlichen Liegenschaft Wohnblöcke errichtet worden seien.

Demnach sei zu untersuchen, ob der Kaufvertrag vom

21. (gemeint offenbar: 29.) November 1979, als Ganzes gesehen, den gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrEStG entspreche.

Die Frist von acht Jahren habe am 21. (gemeint offenbar: 29.) November 1987 geendet.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis auf das Erkenntnis vom 29. September 1977, Zl. 1652/74) könne ein einheitlicher Erwerbsvorgang nicht in einen steuerfreien und einen steuerpflichtigen Teil

aufgespalten werden. Im vorliegenden Fall seien aber auf dem größeren Teil der Liegenschaft Arbeiterwohnstätten nicht errichtet worden. In dem Erkenntnis vom 23. Juni 1983, Zl. 16/3023/80, habe es der Verwaltungsgerichtshof nicht als rechtswidrig erkannt, daß die besondere Ausnahme von der Besteuerung von der Behörde verweigert worden sei, wenn trotz Fertigstellung einiger Arbeiterwohnstätten auf dem größeren Teil der Liegenschaft der begünstigte Zweck nicht erfüllt worden sei.

Die Grundstücksfläche der ehemaligen "EZ 4371" betrage

3.697 m2. Im Bauabschnitt 1 (Wohnblöcke 4 bis 6) sei "damit" eine Fläche von 630,24 m2 verbaut worden.

Es könne nicht behauptet werden, daß die restlichen 3.066,70 m2 zur Befriedigung des Siedlungsbedürfnisses der Bewohner der Wohnblöcke 4 bis 6 erforderlich wären.

Da auch die geplante Gesamtwohnnutzfläche der nicht rechtzeitig fertiggestellten Wohnblöcke 1 bis 3 größer sei als die der fertiggestellten Wohnblöcke 4 bis 6, entspreche der Rechtsvorgang nicht den Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrEStG.

Bemerkt werde noch, die in der Stellungnahme vom 14. März 1989 angeführten Sachverhalte seien berücksichtigt worden. Sonst sei sie nicht geeignet gewesen, eine andere Beurteilung des Sachverhaltes herbeizuführen.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu 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:

Zunächst ist zur Vermeidung von Mißverständnissen darauf hinzuweisen, daß zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 4371 des Grundbuches schon nach Punkt I. und XI. des Kaufvertrages (vom 31. Oktober/) 29. November 1979 u.a. die insgesamt 3.697 m2 großen Grundstücke 597/3 und 597/6-11 gehörten und nur ihre Abschreibung von dem betreffenden Gutsbestand und ihre Zuschreibung zu dem der hiefür neu eröffneten EZ. 5684 des Grundbuches mit Beschluß des BG Y vom 4. Februar 1980 bewilligt wurde. Bereits laut Punkt I. und IX. des Kaufvertrages vom 29. Jänner (/12. Februar) 1980 stellte nur das Grundstück 597/2 den Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 4033 des Grundbuches dar, sodaß gleichzeitig seine Abschreibung von ihm, seine Zuschreibung zu dem der Liegenschaft EZ. 5684 des Grundbuches und die Löschung der EZ. 4033 mit Beschluß des BG Y vom 16. April 1984 bewilligt wurde.

Weiters ist der Vollständigkeit halber aus den vorgelegten Verwaltungsakten folgendes festzuhalten:

Sowohl nach Punkt V. des erstgenannten und Punkt IV. des zweitgenannten Kaufvertrages als auch nach den für diese beiden Erwerbsvorgänge gemäß § 18 GrEStG erstatteten Abgabenerklärungen hatte die Beschwerdeführerin sowohl die besondere Ausnahme für die Schaffung von Kleinwohnungen als auch von Arbeiterwohnstätten beantragt.

Nachdem das FA gegenüber der Beschwerdeführerin für den die Liegenschaft EZ. 4033 des Grundbuches (= Grundstück 597/2) betreffenden Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer mit Bescheid vom 4. März 1988 festgesetzt hatte, gab es der gegen diesen erstinstanzlichen Bescheid gerichteten Berufung der Beschwerdeführerin mit Berufungsvorentscheidung vom 20. Mai 1988 antragsgemäß statt und hob den angefochtenen Bescheid ersatzlos auf, weil die bisher fertiggestellten Eigentumswohnungen auf der Parzelle 597/2 errichtet worden seien.

Obwohl auch nach den vorgelegten Plänen (Blatt 17 und 43 der Akten der belangten Behörde - "bene"-Ordner) selbst die Grundstücke 597/3 und 4 von dem in Rede stehenden Bauvorhaben nicht umfaßt waren, bezog sich der Einreichplan nach seiner schriftlichen Einleitung auf die Grundstücke 597/3 bis 11 und in den betreffenden Bauakten ist jeweils von den Grundstücken 597/2 bis 11 die Rede. Gemäß Punkt 12.) des Gutachtens des Bausachverständigen vom 2. Dezember 1982 waren "bis zur Vornahme der Endbeschau" die "Parzellen 597/2 bis 597/11 vereinigen zu lassen. Die sodann festgesetzte neue Parzelle ist der Bauplatz."

Nach dem zitierten Blatt 43 grenzt die von der Beschwerdeführerin insgesamt erworbene Grundfläche im Westen an das Grundstück 597/12 (öffentliches Gut bzw. B-Straße), im Norden an das Grundstück 596/1, im Osten an das Grundstück 597/1 und im Süden an das Grundstück 4225 (öffentliches Gut bzw. A-Straße). Die Grundfläche bildet nach diesem Blatt fast ein Trapez (gröber gesprochen: beinahe ein Rechteck), das im wesentlichen in drei annähernd gleich

große Teile gegliedert ist. Auf dem westlichen Drittel waren die Wohnblöcke 1 bis 3 (in Nord-Süd-Richtung) geplant, auf dem mittleren Drittel in der nördlichen Hälfte der Wohnblock 4, auf der südlichen Hälfte - abgesehen von einer Zufahrt - die zu den Wohnblöcken 4 bis 6 gehörigen zehn Kfz-Abstellplätze 19 bis 28 und auf dem östlichen Drittel - abgesehen von einer Zufahrt - die Wohnblöcke 5 und 6.

Laut Niederschrift über die die Erteilung der Benützungsbewilligung betreffende Bauverhandlung vom 24. Juli 1986 war der auf dem mittleren Drittel zwischen Wohnblock und Abstellplätzen geplante Kinderspielplatz noch nicht errichtet.

Bei der Beantwortung der Frage, ob die angefochtene Berufungsentscheidung mit Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes belastet ist oder nicht, ist von folgender Rechtslage auszugehen:

U.a. ist die tatbestandsmäßige Voraussetzung der jeweiligen Ausnahmebestimmung in dem § 4 Abs. 1 GrEStG eine spezifische Zweckbestimmung. Nach der für den vorliegenden Beschwerdefall wesentlichen Bestimmung über die besondere Ausnahme von der Besteuerung - § 4 Abs. 1 Z. 1 (und/oder 2) lit. a GrEStG - ist diese spezifische Zweckbestimmung der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Kleinwohnungen (und/oder Arbeiterwohnstätten). Jede Überschreitung der spezifischen Zweckbestimmung wirkt sich befreiungsschädlich aus (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 11. Februar 1982, Zl. 81/16/0008, Slg. Nr. 5655/F, mit weiterem Hinweis).

Es kommt aber nicht darauf an, ob der Erwerber des Grundstückes sein ursprüngliches Bauvorhaben in der Form, in der er es geplant hatte, verwirklicht oder nicht, sondern - immer jedoch unter der Voraussetzung eines stets geplanten begünstigten Zweckes - darauf, daß das, was er schuf, als Erfüllung eines begünstigten Zweckes angesehen werden kann (siehe z.B. das Erkenntnis vom 15. Dezember 1983, Zl. 83/16/0014, ÖStZB 21/1984, S. 389).

Wurde mit mehreren Rechtsvorgängen - wie im vorliegenden Fall mit den beiden dargestellten Kaufverträgen, zwischen denen zweifellos ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht - ein einheitlicher Zweck verfolgt, so ist bei jedem einzelnen Rechtsvorgang im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrEStG die Beurteilung auf den Gesamtzweck abzustellen (siehe z. B. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 29. September 1977, Zl. 1652/74, Slg. Nr. 5167/F, S. 265 Abs. 3).

Mit dem erwähnten Hinweis der belangten Behörde auf das zuletzt zitierte Erkenntnis stützte sie zutreffend ihre Rechtsansicht, daß ein einheitlich vereinbarter Rechtsvorgang nicht für Zwecke der Besteuerung aufgespalten werden kann.

Der Verwaltungsgerichtshof ist mit diesem Erkenntnis eines verstärkten Senates auch auf Grund des § 10 Abs. 7 WGGDV, wonach mit Kleinwohnungen auch Kleingärten und Anlagen für Kleintierhaltung verbunden sein können, u.a. von seiner früheren Rechtsauffassung abgegangen, nach der die Befriedigung des Siedlungsbedürfnisses bei der Schaffung von Wohnblöcken außer Betracht blieb (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 15. Dezember 1983).

Daher muß auch im vorliegenden Fall untersucht werden, ob der erstgenannte Kaufvertrag - auf den Gesamtzweck abgestellt - der Befriedigung des Siedlungsbedürfnisses dient oder darüber hinausgeht. Es ist, was die ZUR SCHAFFUNG der fristgerecht errichteten Wohnstätten ERWORBENE GESAMTFLÄCHE anlangt (s.z.B. das Erkenntnis vom 19. Mai 1983, Zl. 2975/80, ÖStZB 2/1984, S. 31), insbesondere auf das äußere Erscheinungsbild, die örtlichen Gegebenheiten und die Geländestruktur Bedacht zu nehmen. Nach den zwar die Schaffung einer Arbeiterwohnstätte betreffenden, aber ausdrücklich von Überlegungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Kleinwohnungen abgeleiteten und deshalb umsomehr für sie angebrachten Ausführungen in dem Erkenntnis vom 23. Februar 1984, Zlen. 83/16/0017, 0018, ÖStZB 23/1984, S. 463, ist auch auf die Siedlungsgewohnheiten im Siedlungsbereich und nicht bloß in der unmittelbaren Nähe des Grundstückes, für dessen Erwerb die besondere Ausnahme von der Besteuerung geltend gemacht wird, Bedacht zu nehmen. Unter "Siedlungsbereich" ist ein Orts- oder Gebietsteil mit vergleichbaren Siedlungsgewohnheiten zu verstehen. Die Siedlungsgepflogenheiten können nur auf Grund der verbauten bzw. zumindest im Stadium der Verbauung befindlichen Grundstücke ermittelt werden. In dem zuletzt zitierten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof auch die offenkundige Tatsache betont, daß Liegenschaften zumindest in der Regel nicht auf die gewünschte Fläche zugeschnitten erworben werden können.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen wird bemerkt, daß die WGGDV für den Bereich des GrEStG weiterhin in Geltung steht (siehe z.B. das wiederholt angeführte Erkenntnis vom 15. Dezember 1983 und das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 1985, G 140-143/84, Slg. 10385, mit dem er einige Worte des § 10 Abs. 2 WGGDV als verfassungswidrig aufgehoben hat).

In dem in der Sammlung Nr. 4612/F nicht (jedoch z.B. in der ÖStZB 10/1974, S. 123) veröffentlichten Teil seines Erkenntnisses vom 13. Dezember 1973, Zl. 629/73, hat der Verwaltungsgerichtshof im Zusammenhang mit der rechtzeitigen Fertigstellung von bloß zwei von insgesamt drei geplant gewesenen Wohnhäusern unter Hinweis auf sein Erkenntnis vom 16. April 1962, Zl. 1473/61, Slg. Nr. 2629/F, bemerkt, daß bei der Grunderwerbsteuerfestsetzung nicht von der Wohnnutzfläche sondern von der Grundfläche auszugehen ist. Diese Rechtsprechung ist jedoch durch das erwähnte Erkenntnis eines verstärkten Senates jedenfalls insofern überholt, als sie noch von der Aufspaltungsmöglichkeit eines Erwerbsvorganges in einen steuerpflichtigen und einen steuerbefreiten Teil ausgeht. Nunmehr kommt es (z.B. nach dem wiederholt zitierten Erkenntis vom 15. Dezember 1983) darauf an, ob das, was rechtzeitig geschaffen wurde, als Erfüllung eines begünstigten Zweckes angesehen werden kann.

Die z.B. in dem zitierten Erkenntnis vom 16. April 1962 und in dem vom 22. April 1971, Zl. 2160/70, Slg. Nr. 4222/F, zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung, daß die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit der Errichtung von Kleinwohnungen (Arbeiterwohnstätten) zwangsläufig verbundene Verwendung von Grundflächen zur Herstellung von Grünanlagen, Straßen und Parkplätzen die Eigenschaft der zu schaffenden Wohnungen als Kleinwohnungen (Arbeiterwohnstätten) nicht beeinträchtigt, wird auch nach dem zitierten Erkenntnis eines verstärkten Senates vertreten (§ 1 Abs. 1 Z. 1 der NÖ Garagenordnung, LGBl. 8200/3-0, setzt für Wohngebäude einen Stellplatz für je eine Wohnung fest).

Als überholt ist aber die mit dieser älteren Rechtsprechung zum Ausdruck gebrachte Rechtsansicht, daß es sich bei solchen Grundflächen nur um einen verhältnismäßig kleinen Teil der erworbenen Grundstücke handeln darf, zu erkennen, weil die Frage der (noch nicht oder schon befreiungsschädlichen) Grundstücksgröße nur im Zusammenhang mit dem dargestellten Siedlungsbedürfnis beantwortet werden kann.

Die belangte Behörde, die keine Feststellungen über die rechtzeitige oder verspätete Fertigstellung der zu den Wohnblöcken 4 bis 6 gehörigen Abstellplätze und der erforderlichen Zufahrtsstraßen traf, unterließ - offensichtlich unter Verkennung des oben erläuterten Begriffes des "Siedlungsbedürfnisses" - insbesondere die zu einer verläßlichen und abschließenden Beurteilung der Frage, ob das, was die Beschwerdeführerin rechtzeitig schuf, noch als Erfüllung eines begünstigten Zweckes angesehen werden kann oder nicht, erforderlichen Feststellungen über das äußere ErscheinungsBILD und die Siedlungsgewohnheiten in dem beim Verwaltungsgerichtshof nicht offenkundigen Siedlungsbereich.

Der angefochtene Bescheid ist daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben.

Die Zuerkennung des Aufwandersatzes in (nach dem 10. Mai 1989) beantragter Höhe gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundesministers für Gesundheit und öffentlicher Dienst vom 17. April 1989, BGBl. Nr. 206/1989.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989160142.X00

Im RIS seit

14.11.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at