

# TE Vwgh Erkenntnis 1990/1/18 89/16/0115

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.01.1990

## **Index**

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;  
32/06 Verkehrsteuern;  
40/01 Verwaltungsverfahren;  
98/01 Wohnbauförderung;

## **Norm**

AVG §13a;  
AVG §37;  
AVG §45 Abs2;  
BAO §113;  
BAO §115 Abs1;  
BAO §167 Abs2;  
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;  
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2;  
GrEStG 1955 §4 Abs1;  
GrEStG 1955 §4 Abs2;  
VwRallg;  
WFG 1968 §1;  
WFG 1968 §2 Abs1 Z3;  
WFG 1984 §1;  
WFG 1984 §2 Z3;

## **Betreff**

N gegen Finanzlandesdirektion für Tirol vom 28. April 1989, Zi. 60.391-6/89, betreffend Grunderwerbsteuer

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin 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 im wesentlichen folgendes:

Die Beschwerdeführerin hatte auf Grund des von ihr am 26. Jänner 1983 unterschriebenen (unter Verwendung eines in einem Vervielfältigungsverfahren hergestellten Formulares verfaßten) Kaufvertrages vom 26. Jänner/1. Februar 1983 gegenüber der Marktgemeinde T, die jedenfalls seit dem Jahre 1977 die Eigeninitiative beim Eigenheimbau bewußt als siedlungspolitische Maßnahme einsetzte, den Anspruch auf Übereignung eines bestimmten Grundstückes in TP erworben. Nach Punkt V. dieses Vertrages werde festgestellt, daß "die Käufer" auf der Kaufsiegenschaft eine sogenannte Arbeiterwohnstätte errichten werden.

Nach dem von der Beschwerdeführerin unterschriebenen, von einem Architekten im Jänner 1983 verfaßten und vom Bürgermeister der Marktgemeinde T. mit Bescheid vom 10. März 1983 genehmigten Einreichplan sollte das Einfamilienhaus der Beschwerdeführerin im Erd- und im Obergeschoß folgende Räume (je unter Angabe des Verwendungszweckes und des Ausmaßes der Nutzfläche) umfassen:

Im Erdgeschoß einen im abgeschlossenen Wohnverband liegenden Windfang (4,98 m<sup>2</sup>), ein WC (1,6 m<sup>2</sup>), eine Küche (15,39 m<sup>2</sup>), eine Stube (14,96 m<sup>2</sup>) und zwei mit "Wohnen" bezeichnete Räume (25,33 m<sup>2</sup>, davon oder zuzüglich dazu jedenfalls weniger als 1 m<sup>2</sup> "Ofen", bzw. 17,52 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Treppe mit Stufen im Ausmaß von je 175 cm x 28 cm = 0,49 m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoß - abgesehen von einem Dachraum und einem Balkon - ein Bad (6,21 m<sup>2</sup>), ein WC (2,04 m<sup>2</sup>), ein Gang (5,06 m<sup>2</sup>), und drei Zimmer (16,80 m<sup>2</sup> bzw. 11,26 m<sup>2</sup> bzw. 12,69 m<sup>2</sup>).

Nach der vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck (in der Folge: FA) aufgenommenen, von der Beschwerdeführerin unterschriebenen Niederschrift vom 22. Oktober 1987 fand an diesem Tag eine Grunderwerbsteuernachschauführung in dem inzwischen errichteten Einfamilienhaus der Beschwerdeführerin statt, wobei zwei Beamte des FA das Ausmaß der Wohnnutzfläche mit 133,83 m<sup>2</sup> ermittelten und festhielten, die Überschreitung der zulässigen 130 m<sup>2</sup> sei lediglich auf Grund der im Gegensatz zur Wohnbauförderung erfolgten Einbeziehung des Windfanges in die Nutzfläche erfolgt.

Darauf setzte das FA mit Bescheid vom 21. Juni 1988 gegenüber der Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die erwähnte Nachschau und auf § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) für den eingangs dargestellten Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer fest.

In ihrer rechtzeitigen Berufung vom 6. Juli 1988 gegen diesen erstinstanzlichen Bescheid brachte die Beschwerdeführerin im wesentlichen vor, sie sei der Meinung, das Ausmaß der Nutzfläche übersteige nicht 130 m<sup>2</sup>. Sie ersuche um Überprüfung an Ort und Stelle.

Mit seinem insgesamt 19 erstinstanzliche - gegenüber 19 verschiedenen Personen erlassene

- Grunderwerbsteuerfestsetzungsbescheide, davon zuletzt den die Beschwerdeführerin betreffenden Berufungsschriftsatz vom 22. Juli 1988, ergänzte der nunmehrige Vertreter der Beschwerdeführerin deren Berufungsvorbringen im wesentlichen durch folgende - für alle 19 Berufungswerber gedachte und daher allgemeine - Ausführungen:

Die Einbeziehung der Fläche für Windfang, Stiegenantritte und Kachelofen durch das Finanzamt bei der Berechnung der Wohnfläche sei ungerechtfertigt. Die Berechnungen seien daher falsch.

Da der Verwaltungsgerichtshof auf dem Standpunkt stehe, das Vorliegen einer Arbeiterwohnstätte sei zu bejahen, wenn die Baukosten um ca. 20 % über denen der Wohnbauförderungsrichtlinien lägen, könne auch hinsichtlich der Nutzfläche sicherlich eine solche Abweichung geduldet werden.

Bereits aus den Kaufverträgen mit der Marktgemeinde T sei ersichtlich, daß die Berufungswerber sich zu einer bestimmten Bauweise verpflichtet hätten. Es sei ihnen gegenüber nach Anzeige des Kaufvertrages Grunderwerbsteuer nicht festgesetzt worden, da das FA offensichtlich davon ausgegangen sei, die Pläne entsprächen dem Kriterium "Errichtung einer Arbeiterwohnstätte". Das FA sei daher an seine Rechtsansicht gebunden und könne Grunderwerbsteuer nicht festsetzen, weil sich bei der Ermittlung keine Änderungen ergeben hätten.

Sämtliche Berufungswerber hätten nach dem Kauf ihrer Grundstücke ein Schreiben des FA erhalten, aus dem hervorgehe, es werde Grunderwerbsteuerbefreiung gewährt, wenn die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes eingehalten würden. Das FA sei daher an seine Rechtsansicht gebunden und könne eine neue Berechnung nicht vornehmen.

Selbst wenn eine Grunderwerbsteuerfestsetzung gerechtfertigt wäre, könnte sie nur nach dem neuen Gesetz mit einem Steuersatz von 3,5 % erfolgen.

In ihrem als Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz zu wertenden Schriftsatz vom 23. September 1988 beschränkte sich die Beschwerdeführerin in bezug auf die Grunderwerbsteuerfestsetzung auf diese Antragstellung.

Mit der im Spruch des vorliegenden Erkenntnisses näher bezeichneten Berufungsentscheidung wies die Finanzlandesdirektion für Tirol (in der Folge: belangte Behörde) die dargestellte Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Dies im wesentlichen unter Hinweis auf das Ergebnis der erwähnten Grunderwerbsteuernachschaus, auf die Bestimmungen der §§ 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a und Abs. 2 GrEStG und 12 Abs. 1 GrEStG 1987 und auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Höchstgrenze der Wohnnutzfläche einer Arbeiterwohnstätte mit folgender Begründung:

Die zuletzt erwähnte Rechtsprechung biete keinen Anhaltspunkt dafür, den Windfang, die Stiegenantrittsflächen und die Bodenfläche für den Kachelofen bei der Wohnnutzfläche unberücksichtigt zu lassen. Der Windfang befindet sich außerdem im Wohnungsverband. Die bei der Grunderwerbsteuernachschaus ermittelten Nutzflächenausmaße der einzelnen Räume sei nicht bestritten worden.

Die Abgabenbehörde sei auch dann verpflichtet, bei der Abgabenfestsetzung ausschließlich nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen vorzugehen, wenn durch das FA eine unrichtige Auskunft erteilt worden sein sollte.

Mit der vorliegenden Beschwerde beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung der angefochtenen Berufungsentscheidung wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes.

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:

Die Beschwerdeführerin wiederholt in ihrer

Beschwerde - abgesehen von der erstmaligen Behauptung, ungerechtfertigt sei auch die Fläche des Wintergartens in die Berechnung der Wohnfläche einbezogen worden, - im wesentlichen ihr Vorbringen im Abgabenverfahren.

Zunächst übersieht die Beschwerdeführerin, daß die Förderung zur Errichtung einer Wohnstätte nach dem WFG 1968 oder nach dem WFG 1984 ohne rechtliche Bedeutung für die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist (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 28. Juni 1989, Zlen. 89/16/0095, 0096, mit weiteren Hinweisen).

Für eine - im vorliegenden Fall behauptete, aber nicht (mehr) aktenkundige - gesetzlich nicht vorgesehene Auskunft hat der Verwaltungsgerichtshof schon bisher eine Bindungswirkung verneint. Erkennt die Behörde die Unrichtigkeit einer Auskunft, muß sie von ihrer Rechtsmeinung abgehen, wenn - wie im vorliegenden Fall - eine Vorgangsweise entsprechend der erteilten Auskunft zwingende gesetzliche Vorschriften verletzen würde (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. April 1986, Zl. 84/15/0221, ÖStZB 1/2/1987, S. 36, mit weiteren Hinweisen, und Doralt-Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechts, Band II2, Wien 1988, S. 154 Abs. 2).

Grundsätzlich gilt die gesamte Bodenfläche, die zu Wohnzwecken geeignet ist, als Wohnnutzfläche einer Wohnung und - entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Auffassung - liegt eine Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 GrEStG (abgesehen von anderen hier offensichtlich erfüllten Voraussetzungen) NUR DANN vor, wenn die Nutzfläche dieser Wohnung 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigt (siehe z.B. das angeführte Erkenntnis vom 28. Juni 1989, auch in dem zuletzt erwähnten Zusammenhang mit weiteren Hinweisen).

Im Gegensatz zu den Baukosten, deren tatsächliche und endgültige Höhe sich auch bei der Errichtung einer Arbeiterwohnstätte im Laufe der nach § 4 Abs. 2 GrEStG maßgebenden Frist von acht Jahren auf Grund vom Bauherrn schwerlich vorherseh- oder beeinflußbarer wirtschaftlicher Entwicklungen bestimmt, ist die Planung und Verwirklichung eines Bauvorhabens in bezug auf die Wohnnutzfläche ausschließlich oder zumindest im wesentlichen

vom Bauherrn abhängig (siehe z.B. das Erkenntnis vom 23. Februar 1984, Zlen. 83/16/0017, 0018, ÖStZB 23/1984, S. 463), sodaß sowohl jede Unterschreitung der Mindestgröße als auch jede Überschreitung des Höchstausmaßes von 130 m<sup>2</sup> innerhalb der genannten Frist zum Verlust der besonderen Ausnahme von der Besteuerung führt.

Die Absicht, auf dem Grundstück eine Arbeiterwohnstätte zu errichten, ist ein Willensentschluß, der unter Umständen ein Motiv für den Grundstückserwerb überhaupt bildet.

Willensentschlüsse sind zunächst keine beweisbaren Tatsachen, sondern nur das Ergebnis eines Denkvorganges. Sie werden erst dann zu einer - auch steuerlich erheblichen - Tatsache, wenn der Willensentschluß durch eine Willenserklärung, also die Manifestation des Willens, in die Außenwelt tritt (siehe z.B. das Erkenntnis vom 21. Februar 1985, Zl. 83/16/0049, Slg. Nr. 5969/F, und das bereits wiederholt angeführte vom 28. Juni 1989, je mit weiteren Hinweisen).

Nach dieser ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG dann nicht mehr anwendbar, wenn z.B. durch die Einreichung der Baupläne manifestiert wird, keine Arbeiterwohnstätte zu errichten. Daran vermag auch eine eventuelle Aufgabe des befreigungsschädlichen Bauvorhabens nichts zu ändern.

Im Hinblick darauf, daß die Beschwerdeführerin sowohl im Abgabenverfahren als auch in der Beschwerde von einer plangemäßen Bauausführung ausgeht, und die Berechnung der vom FA ermittelten Wohnnutzfläche nie wegen unrichtiger Ziffern, sondern nur wegen Einbeziehung der Fläche des Windfanges usw. als falsch behauptete bzw. behauptet, und das betreffende Ermittlungsergebnis ziffernmäßig (133,83 m<sup>2</sup>) mit der Summe der in dem genannten, von der Beschwerdeführerin unterschriebenen Einreichplan angeführten Wohnnutzflächen (133,84 m<sup>2</sup>) im wesentlichen übereinstimmt, vermag der Verwaltungsgerichtshof auch bei der ihm aufgetragenen amtsweigigen Überprüfung der angefochtenen Berufungsentscheidung in dem Umstand, daß die belangte Behörde den Einreichplan nicht rechtzeitig - im Abgabenverfahren - beigeschafft hatte, keine Verletzung von Verfahrensvorschriften im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG zu erkennen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung dargetan hat, ist ein Windfang, der in einem abgeschlossenen Wohnungsverband liegt, der Wohnnutzfläche zuzurechnen (siehe z. B. das Erkenntnis vom 12. Oktober 1989, Zlen. 88/16/0181, 0182, mit weiteren Hinweisen).

Für die Annahme eines Wintergartens im Einfamilienhaus der Beschwerdeführerin und insbesondere für die Einbeziehung der betreffenden Fläche in die Wohnnutzfläche findet sich in den vorgelegten Verwaltungsakten kein Anhaltspunkt. Das in dieser Richtung erstmalige Vorbringen in der Beschwerde verstößt gegen das aus § 41 Abs. 1 VwGG abzuleitende Neuerungsverbot.

Im vorliegenden Fall bedarf es daher auch keiner Erörterung, ob die nach dem Einreichplan jedenfalls weniger als 1 m<sup>2</sup> große Grundfläche des "Ofens" und die Fläche der Antrittsstufe der erwähnten Treppe von 0,49 m<sup>2</sup> zur Wohnnutzfläche zählen oder nicht, weil auch nach Abzug dieser beiden Flächen von der geplant gewesenen und ermittelten Wohnnutzfläche des Einfamilienhauses der Beschwerdeführerin das zulässige HÖCHSTausmaß von 130 m<sup>2</sup> überschritten bleibt.

Die Beschwerdeführerin, die einerseits noch die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG anstrebt und anderseits - z.B. entgegen der in dem Erkenntnis vom 26. Jänner 1989, Zlen. 88/16/0062, 0063, ÖStZB 19/1989, S. 334, im Zusammenhang mit der Frage des Zeitpunktes der Verwirklichung eines Erwerbsvorganges ausführlich begründeten Auffassung - schon den Steuersatz gemäß § 7 GrEStG 1987 in Anspruch nehmen möchte, übersieht vor allem nachstehend zitierte klare Bestimmung des § 12 Abs. 2 GrEStG 1987:

"Auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge sind die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden. Dies gilt insbesondere, wenn für einen vor dem 1. Juli 1987 verwirklichten, steuerbefreiten Erwerbsvorgang die Steuerschuld oder ein Erhebungsgrund für die Steuer nach dem 30. Juni 1987 entsteht oder ... "

Die vorliegende Beschwerde ist daher durch den gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

**Schlagworte**

Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Rechtliche Beurteilung freie Beweiswürdigung Sachverhalt  
Sachverhaltsfeststellung Parteivorbringen Erforschung des Parteiwillens Manuduktionspflicht Sachverhalt  
Sachverhaltsfeststellung Freie Beweiswürdigung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1990:1989160115.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

**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)