jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1969/9/25 1787/68

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.09.1969

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;
WGGDV 1940 §10;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dkfm. DDr. Dorazil und die Hofräte Dr. Frühwald, Dr. Riedel, Dr. Schima und Dr. Reichel als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzkommissär Smekal, über die Beschwerde der XY reg. Gen.m.b.H. in Wien, vertreten durch Dr. Karl Völkl, Rechtsanwalt in Wien IX, Wasagasse 2, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. Oktober 1968, Zl. GA VIII-876/1/68, betreffend Freiheit von der Grunderwerbsteuer, nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Karl Völkl sowie des Vertreters der belangten Behörde, Oberfinanzrat Dr. FM, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund (Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland) hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 2.347,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger

Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin, ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, erwarb mit Kaufvertrag vom 20. September 1960 um den Preis von S 1,400.000,-- verschiedene Liegenschaften, vorgetragen im Grundbuch über die Katastralgemeinde B. und nahm für diesen Erwerbsvorgang laut Punkt VII des Vertrages die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140, (GrEStG) in Anspruch. Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in W., dem der Erwerbsvorgang angezeigt worden war,

schrieb der Beschwerdeführerin zunächst keine Grunderwerbsteuer vor. In der Folge veräußerte die Beschwerdeführerin Teilflächen der erworbenen Grundstücke, worauf das Finanzamt mit Abgabenbescheid vom 8. September 1967 Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 227.480,-- festsetzte. (Diese Abgabenvorschreibung ist jedoch nicht Gegenstand des Rechtsstreites vor dem Verwaltungsgerichtshof.) Schließlich richtete das Finanzamt am 16. Jänner 1968 eine Anfrage an das Stadtbauamt B., in der es um Auskunft darüber ersuchte, ob die Beschwerdeführerin auf den ihr verbliebenen Grundstücken ein "Siedlungshaus" geschaffen habe und ob allfällige "bauliche Arbeiten" bereits abgeschlossen seien. Das Stadtbauamt beantwortete die Anfrage dahin, dass die Beschwerdeführerin auf den nicht von ihr weiter veräußerten Grundstücken eine Wohnhausanlage mit 59 Wohnungen und 6 Geschäftslokalen geschaffen habe. Die baubehördliche Benützungsbewilligung sei mit Bescheid der Stadtgemeinde vom 12. Oktober 1967 erteilt worden; sämtliche Wohnungen entsprächen nach ihrer Größe und Ausstattung den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 153.

Daraufhin erließ das Finanzamt am 12. Februar 1968 einen weiteren Abgabenbescheid, in dem es der Beschwerdeführerin für den in Rede stehenden Erwerbsvorgang von einer Bemessungsgrundlage von S 1,172.520,-- (Kaufpreis S 1,400.000,-- abzüglich "bereits nachversteuerter" S 227.480,--) Grunderwerbsteuer im Betrage von S 93.802,-- vorschrieb. In der Begründung des Bescheides führte das Finanzamt aus, der steuerbegünstigte Zweck sei von der Beschwerdeführerin nicht erfüllt worden, weil die von ihr erworbenen Grundstücke nicht zur Errichtung von Kleinwohnungen im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 GrEStG verwendet worden seien. Unter Kleinwohnungen könnten nämlich nur Wohnungen mit einfacher Ausstattung verstanden werden, auch wenn sie das für solche Wohnungen festgesetzte Flächenausmaß von "110 m2" nicht übersteigen. Zu dieser Auffassung ist die Abgabenbehörde erster Instanz, dem Inhalte der vorgelegten Verwaltungsakten nach, offenbar ausschließlich auf Grund von Ankündigungen der Beschwerdeführerin in verschiedenen Druckschriften gelangt, in denen die gegenständlichen Wohnungen allfälligen Kauflustigen als solche von "bester Ausstattung, wie Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Bäder und WC verfliest, Küche komplett eingerichtet, Aufzüge, Müllschlucker, Sonnenterrassen mit Duschen" angeboten worden waren.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung und führte darin aus, dass das Finanzamt den Begriff "einfache Ausstattung" anscheinend dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 entlehnt habe. Doch dürfe nicht übersehen werden, dass dieses Bundesgesetz, noch vor Abschluss des Staatsvertrages in Kraft getreten, nur eine Mindestausstattung förderungswürdiger Wohnungen vorschreibe, ein Maximum an Ausstattung aber nicht kenne. Immerhin sei schon damals von der Mindestausstattung einer Wohnung verlangt worden, dass sie den notwendigen Bedürfnissen der Hygiene und Haushaltsführung, entspreche. Die nächste Begriffsbestimmung sei im Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zu finden, das unter einer Kleinwohnung eine "normal ausgestattete" Wohnung, verstehe, den Begriff "einfache Ausstattung" also nicht mehr kenne. Die erste nähere Erläuterung einer "normalen Ausstattung" habe die Stadt Wien mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. Dezember 1967 unternommen: danach seien als Mindesterfordernis in den förderungswürdigen Baulichkeiten Personenaufzüge, Waschküchen mit maschineller Einrichtung, Minutenlichtanlagen, Fernsehgemeinschaftsantennen und Telefonverrohrungen für alle Wohnungen vorzusehen. Für die Wohnungen selbst sei mindestens eine Anschlussmöglichkeit für Elektrogeräte je Wohnraum, ein Gas- oder Elektroherd mit drei Kochstellen, Doppelabwäsche mit Mischbatterie, ein vollständig eingerichtetes Brause- oder Wannenbad, Vorsorge für Raumheizung und Warmwasserbereitung vorgeschrieben. Die Fußböden seien mit Hartholz- oder Kunststoff- und in Nassräumen mit Steinbelägen, die Wände in Baderaum, Küche und WC mit dauerhaften Verkleidungen auszustatten; für Wohnhausanlagen könnten außerdem eine zentrale Heizanlage, Müllabwurfeinrichtungen, Spielflächen u. dgl. vorgesehen werden. Angesichts dieser Rechtslage wäre es verfehlt, die von der Beschwerdeführerin in B. errichteten Kleinwohnungen im Hinblick auf ihre Ausstattung etwa als Luxuswohnungen ansehen zu wollen; auch habe das Stadtbauamt B. dem Finanzamt auf dessen Anfrage ausdrücklich bestätigt, dass die Wohnungen dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 entsprächen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 10. Mai 1968 wies die Abgabenbehörde erster Instanz das Rechtsmittel als unbegründet ab, doch gehört diese Berufungsvorentscheidung nicht mehr dem Rechtsbestand an, weil die Beschwerdeführerin fristgerecht die Vorlage ihrer Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz verlangte.

Aber auch die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland hat die Berufung mit Bescheid vom 16. Oktober 1968 als unbegründet abgewiesen. Wie die Abgabenbehörde erster Instanz stellte sie sich in der

Begründung ihres Bescheides auf den Standpunkt, dass eine Kleinwohnung im Sinne der Bestimmungen über die Wohnungsgemeinnützigkeit und des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 ihrer baulichen Gestaltung, dem Ausmaß und der Ausstattung nach den Ansprüchen minderbemittelter Bevölkerungskreise entsprechen müsse. Nun gehe schon die Ausstattung der streitgegenständlichen Wohnungen über das Normalmaß einer einfachen Ausstattung hinaus, wie die Verwendung von Klebeparkett in Eiche, Pflasterung der Bäder, Verkachelung der Nassräume teils bis in Türstockhöhe, Anbringung von Leichtmetalljalousien, und sogar eines amerikanischen Küchenverbaues erkennen lasse. Zwar sei es richtig, dass das Wohnbauförderungsgesetz 1954 ein Maximum an Ausstattung nicht kenne, doch könnten als Höchstgrenze wohl die Baukosten je Quadratmeter Wohnraum angesehen werden, die z.B. die Wiener Landesregierung für Mehrwohnungshäuser mit S 3.550,-- festgesetzt habe. Dieser Satz werde im Streitfall aber weit überschritten. Im übrigen könne nicht davon gesprochen werden, dass die Wohnungen für minderbemittelte Bevölkerungskreise erschwinglich seien; die Beschwerdeführerin verlange laut Prospekt an Eigenmitteln für kleine Wohnungen mehr als S 100.000,--, für größere Wohnungen mehr als S 200.000;-- und monatliche Zins- und Tilgungsraten für das aufgenommene Fremdkapital zwischen S 1.000,-- und S 3.000,--. Derartige Beträge könnten von Minderbemittelten selbst unter den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht aufgebracht werden. Schließlich sei die vom Stadtbauamt B. erteilte Auskunft, wonach die Wohnungen dem Wohnbauförderungsgesetz 1954 entsprächen, für die Finanzverwaltung bei der Beurteilung einer allfälligen Grunderwerbsteuerpflicht nicht bindend.

Gegen diese Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. Oktober 1968 richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat darüber erwogen:

Nach § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrEStG ist der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Kleinwohnungen im Sinne der Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen durch ein Unternehmen, das als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt ist (gemeinnütziger Bauträger), von der Besteuerung ausgenommen. Was beim Kleinwohnungsbau im Sinne der Vorschriften über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen als eine Kleinwohnung anzusehen ist, regelt, wie der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Erkenntnis vom 7. Oktober 1949, Slg. Nr. 129/F, dargetan hat, das als österreichische Vorschrift aus dem deutschen Rechtskreis übernommene Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940, DRGBl. I. S. 437 (eingeführt in Österreich durch § 1 Z. 1 der Verordnung vom 15. April 1940, DRGBl. I S. 658) und die zur Durchführung dieses Gesetzes erlassene Verordnung vom 23. Juli 1940, DRGBl. I S. 1012 (WGGDV). Nach § 10 WGGDV gelten als Kleinwohnungen solche Wohnungen, deren Wohnflächen ein bestimmtes, nach den Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 zu ermittelndes Höchstausmaß nicht übersteigen. Abgesehen davon enthält § 10 Abs. 5 WGGDV lediglich die Einschränkung, dass Wohnungen, die nach ihrer Art und Ausstattung als Luxuswohnungen anzusehen sind, nicht als Kleinwohnungen gelten, auch wenn sie die in den Abs. 1 und 2 genannten Größen nicht überschreiten.

Im Beschwerdefalle steht außer Streit, dass die Beschwerdeführerin als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt ist und dass die von ihr in B. errichteten Wohnungen die im § 10 WGGDV vorgeschriebenen Größen nicht überschreiten. Die belangte Behörde hat sich aber, und zwar über den Wortlaut des § 10 WGGDV hinaus, unter Heranziehung der Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 auf den Standpunkt gestellt, eine Kleinwohnung dürfe nur den Ansprüchen minderbemittelter Bevölkerungskreise entsprechen. Daher müsse von einer derartigen Wohnung gefordert werden, dass sie infolge ihrer baulichen Gestaltung und der einfachen Ausstattung für die erwähnten Bevölkerungskreise erschwinglich sei. Bei dieser Auslegung hat sich die belangte Behörde, wie der Begründung des angefochtenen Bescheides zu entnehmen ist, von den Entscheidungsgründen des hg. Erkenntnisses vom 8. Mai 1961, Slg. Nr. 2434(F), leiten lassen, in dem es der Verwaltungsgerichtshof für zulässig angesehen hat, bei der Auslegung nicht näher umschriebener Begriffe des Grunderwerbsteuergesetzes, wie etwa des im § 4 Abs. 1 GrEStG erwähnten Begriffes "Eigenheim", Begriffsbestimmungen des Wohnbauförderungesetzes 1954 heranzuziehen. Die Auffassung der belangten Behörde, dass auch der Begriff "Kleinwohnung" ein unbestimmter Gesetzesbegriff wäre und infolgedessen an den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 gemessen werden könne, vermag der Verwaltungsgerichtshof jedoch nicht zu teilen. Ebenso wenig geht es an, im Beschwerdefalle zur Auslegung die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gleichfalls unbestimmten, im § 4 Abs. 1 Z. 2 GrEStG enthaltenen Gesetzesbegriff "Arbeiterwohnstätte" heranzuziehen, wie es die belangte Behörde unternimmt, wenn sie vermeint,

auch eine Kleinwohnung dürfe ihrer Gestaltung und der Ausstattung nach nur den Bedürfnissen minderbemittelter Bevölkerungskreise entsprechen. Derartige Einschränkungen sind aus dem Wortlaut des Grunderwerbsteuergesetzes nicht abzuleiten; der Gesetzgeber - auch der des derzeit geltenden Grunderwerbsteuergesetzes 1955 - hat es vielmehr bei dem ausdrücklichen Hinweis auf die Vorschriften über den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau bewenden lassen und der im Streitfalle für die Begriffsbestimmung "Kleinwohnungen" maßgebliche § 10 WGGDV stellt diesen Begriff ausschließlich auf die Wohnungsgröße ab, die im Beschwerdefalle unbestrittenermaßen nicht überschritten wird. Wohl ist der belangten Behörde darin beizupflichten, dass auch Kleinwohnungen aufwändig gebaut und ausgestattet werden können, um den gehobenen Ansprüchen an eine Wohnung, die immer breiter werdende Bevölkerungskreise stellen, zu genügen. In diesem Zusammenhang enthält § 10 Abs. 5 WGGDV allerdings eine Einschränkung, wonach Wohnungen, selbst wenn sie die erlaubte Wohnungsgröße nicht überschreiten, dann nicht als Kleinwohnungen gelten, wenn es sich nach Art und Ausstattung um Luxuswohnungen handelt. Nun hat im Beschwerdefall aber weder die Abgabenbehörde erster Instanz noch die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid dargetan, die Beschwerdeführerin hätte in B. etwa Luxuswohnungen errichtet. Zwar lässt der Sachverhalt, von dem die belangte Behörde bei der Fällung des angefochtenen Bescheides ausgegangen ist, ohne weiteres erkennen, dass die in Rede stehenden Wohnungen geeignet sind, auch ein gehobenes Wohnbedürfnis zu befriedigen. Der Verwaltungsgerichtshof vermochte jedoch nicht zu finden, dass die Verwendung zeitgemäßen Baumaterials und moderner Ausstattungsgegenstände, wie sie die belangte Behörde erwähnt, schon als "luxuriös" anzusehen wäre und demgemäß die von der Beschwerdeführerin errichteten Wohnungen gegenüber anderen, modernen Wohnbauten als Luxuswohnungen herausheben würde. Im übrigen hätte es der Gesetzgeber in der Hand gehabt, im Grunderwerbsteuergesetz 1955 an Stelle der Vorschriften über den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau andere Merkmale zu bestimmen, von denen die Freiheit von der Grunderwerbsteuer abhängig zu machen wäre, wie z.B. die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnraum oder die monatliche Belastung der Nutzungsberechtigten. Dies ist aber nicht geschehen.

Die von der belangten Behörde unternommene Einengung der Begünstigungsvorschrift des § 4 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrEStG findet somit keine gesetzliche Deckung, weshalb der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben war.

Die Beschwerdeführerin hat für den Fall ihres Obsiegens im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Zuerkennung von Aufwandersatz in der Höhe von S 2.417,80 geltend gemacht. Im Hinblick auf die Bestimmungen der §§ 47 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a, 48 Abs. 1 lit. a, b und d, 49 Abs. 1 und 59 VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I A Z. 1 und 2 der Verordnung des Bundeskanzleramtes BGBl. Nr. 4/1965 war der Beschwerdeführerin ein Betrag von S 2.347,60 zuzusprechen, das Mehrbegehren auf Ersatz von Umsatzsteuer und von Stempelgebühren in der Höhe von S 70,20 aber abzuweisen, weil die auf den Schriftsatzaufwand entfallende Umsatzsteuer bereits durch den Pauschbetrag des Art. I A Z. 1 der erwähnten Verordnung abgegolten und die Vorlage von mehreren Abschriften des angefochtenen Bescheides zur Rechtsverfolgung nicht notwendig war.

Wien, am 25. September 1969

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1969:1968001787.X00

Im RIS seit

25.09.1969

Zuletzt aktualisiert am

07.10.2008

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at