jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/11/9 97/16/0281

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.2000

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §4 Abs1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 97/16/0282

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerden des H und der E in E, vertreten durch Dr. Arnold Rechtsanwalts-Kommandit-Partnerschaft in Wien I, Wipplingerstraße 10, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 5. März 1997, Zlen. 291/2-9/Mü-1996, 292/1-9/Mü-1996, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in Höhe von jeweils S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 16. August 1996 schlossen die Beschwerdeführer als Käufer mit den Ehegatten R. und V. W. als Verkäufer einen Kaufvertrag über Teile der Liegenschaft EZ. 118, Grundbuch 43107 Mauthausen, im Ausmaß von rund 412 m2, die sie jeweils zur Hälfte erwarben. Als Kaufpreis wurden S 268.307,-- vereinbart. Auf dieser Liegenschaft (wie auch auf anderen Teilen des Grundstücks der Verkäufer) war die Errichtung eines so genannten Sternhauses (es handelt sich dabei um eine patentierte Ausführung im verdichteten Flachbau, wobei jeweils vier L-förmige Segmente so aneinandergebaut werden, dass sich ein Vierfamilienhaus mit sternförmigem Grundriss ergibt) durch die Architekten J. Linecker und F. Wierer (im Folgenden: Architekten) geplant.

Der Kaufvertrag wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz am 19. August 1996 angezeigt. Dieses forderte zur Ermittlung der Bauherreneigenschaft die Beschwerdeführer zur Beantwortung eines entsprechenden Fragebogens auf. Die Beschwerdeführer antworteten, dass bloß eine Vorstudie der Architekten für die Bebauung des

Grundstücks vorhanden gewesen sei. Auf Grund des langen Planungsprozesses wäre der Kauf fast gescheitert, weil die Verkäufer das Grundstück nicht mehr zur Errichtung eines Sternhauses hatten verkaufen wollen, was bei einer Besprechung beim Marktgemeindeamt Mauthausen am 13. August 1996 klar zum Ausdruck gekommen sei. Schließlich sei es hinsichtlich dreier Grundstücke mit je vier Sternhäusern doch noch kurzfristig zum Vertragsabschluss gekommen. Die Beschwerdeführer hätten mehr Planungsüberlegungen und Planungszeit in ihr Wohnhaus und dessen Integration in die zukünftige Wohnhausanlage gesteckt, als bei einem normalen Einfamilienhaus. Nunmehr sei von den Beschwerdeführern auch um Baubewilligung angesucht worden, der Bescheid werde an sie ergehen. Es werde nun im Detail fertiggeplant, wobei noch hinsichtlich des Außengrundrisses, der Außenfassade und der Außenfarbe und in der Innengestaltung bis zur Verschiebung von tragenden Wänden sowie der Anzahl und Größe der Räume im Erdgeschoß und im Keller Gestaltungsfreiheit gegeben sei. Die Beschwerdeführer seien den Professionisten unmittelbar berechtigt und verpflichtet, sie würden das Wissen der Architekten zur Reduzierung des Bauherrenrisikos in Anspruch nähmen,. Architektenwerkvertrag und Architektenvollmacht seien entsprechend den Musterformularen der Ingenieurkammer abgeschlossen worden. Die Beschwerdeführer hätten laufend Entscheidungen zu treffen und das Risiko zu tragen, bis das Haus errichtet und bezogen werden kann und, sollten Mängel auftreten, auch darüber hinaus.

Der Fragenkatalog wurde entsprechend diesen Ausführungen beantwortet. Angeschlossen wurden eine Beschreibung des Sternhauses (mit Plänen), der Architektenwerkvertrag und die Architektenvollmacht, je vom selben Tag wie der Kaufvertrag. Dieser Architektenwerkvertrag betraf das Bauvorhaben "Sternhaus Mauthausen, Haus Nr. 1A." Vereinbart war neben Beratungsleistungen der Architekten, dass diese im Rahmen der ihnen übertragenen Aufgaben berechtigt und verpflichtet waren, die Rechte der Beschwerdeführer wahrzunehmen haben und diese u.a. gegenüber Behörden, Unternehmen und Dritten, welche für das Bauvorhaben Leistungen zu erbringen haben, vertreten. Sie waren in allen mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Angelegenheiten zur Vertretung der Beschwerdeführer berechtigt, was durch die Vollmachten noch gesondert dokumentiert wurde. Pkt. 4 des Vertrages enthielt die "ermittelten Kosten" als Honorarbemessungsgrundlage sowie eine Pauschale für alle Architektenleistungen.

Das Ansuchen um Baubewilligung war durch die Architekten in Vertretung der Beschwerdeführer schon am 7. Juni 1996 eingebracht worden.

Am 16. September 1996 erließ das Finanzamt gegen die Beschwerdeführer jeweils einen Bescheid, in dem die Grunderwerbsteuer für die bezeichnete Liegenschaft vorläufig mit

S 37.947,-- , ausgehend von einer Bemessungsgrundlage, bestehend aus dem Grundpreis einerseits, den ermittelten Errichtungskosten und dem Pauschalhonorar lt. Architektenwerkvertrag samt USt. andererseits, festgesetzt wurde. Die Festsetzung wurde damit begründet, dass um die Baubewilligung bereits am 7. Juni 1996, somit mehr als zwei Monate vor Abschluss des Kaufvertrages am

16. bzw. 19. August 1996, angesucht worden sei. Daraus gehe klar hervor, dass der Erwerber eines Sternhauses beim Kauf von Grund und Boden bereits an ein im Wesentlichen vorgegebenes Gebäude gebunden gewesen sei, weshalb für die Berechnung der Grunderwerbsteuer sowohl die Kosten für Grund und Boden als auch die Kosten der Errichtung des Hauses heranzuziehen seien.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführer jeweils Berufung. Es habe kein verbundenes Vertragswerk gegeben, das ein Abgehen vom zivilrechtlich vereinbarten Preis erlaube. Dies zeige sich darin, dass die Veräußerer (insbesondere bei der Besprechung am Marktgemeindeamt Mauthausen am 13. August 1996) schon ihre Bereitschaft bekundet hatten, das Grundstück an andere vorhandene Interessenten zu verkaufen. Dadurch sei der Kausalzusammenhang durchbrochen. Bei der Auslegung des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG habe sich eine Verselbstständigung des Bauherrenbegriffes entwickelt. Der Begriff "Bauherr" sei ursprünglich von der Rechtsprechung als Hilfsmittel eingeführt worden. Durch die Bemühungen, den Bauherrenmodellen als Steuerspar- und Verlustbeteiligungsmodellen entgegenzutreten, sei eine Rechtsfortbildung contra legem entstanden. Die gebotene Bestimmtheit des Begriffes entsprechend Art. 18 B-VG sei nicht gegeben, wenn der Verwaltungsgerichtshof zwar betone, dass der Bauherrenbegriff im Umsatzsteuer- und Grunderwerbsteuerrecht denselben Umfang habe, jedoch in den Senaten unterschiedlich judiziert werde. Bei den hier betroffenen Wohnraumerrichtern handle es sich nicht um Kapitalanleger, sondern um Erwerber, die dauernden Wohnraum für den eigenen Bedarf schaffen würden; es gebe keine Bindungen und kein Vertragsgeflecht. Sie würden das volle Bauherrenrisiko tragen, außerdem würden sie das ganze Baugeschehen beherrschen.

Die belangte Behörde informierte die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 12. November 1996 darüber, dass sie beabsichtige, der Erledigung der Berufung auch ein (später zurückgenommenes) Auskunftsersuchen des Dr. H. G., Substitut des öffentlichen Notars Dr. E. B., vom 1. Juli 1996, der den Kaufvertrag über die gegenständliche Liegenschaft errichtet und im Namen der Beschwerdeführer die Grunderwerbsteuererklärung beim Finanzamt eingereicht hatte, zugrundezulegen. Nach Ansicht der belangten Behörde werde in dem Schreiben des Dr. G. der tatsächlich zutreffende Geschehensablauf dargestellt.

Dem Schreiben des Dr. G. und der Projektbeschreibung der Architekten vom 26. Juni 1996 war zu entnehmen, dass die Sternhausanlage vom Architekturbüro Linecker - Wierer, das darauf ein Patent besitze, auf einem Grundstück geplant worden sei, welches die Eigentümer zu verkaufen beabsichtigten. Die Käufer seien durch Werbemaßnahmen bei der Gemeinde Mauthausen sowie in diversen Zeitungen gefunden worden. An das Auskunftsersuchen angeschlossen war u.a. ein Schreiben der Architekten, in dem die "Entstehung eines Projektes mit Sternhäusern" detailliert beschrieben war. Zuerst werde bei der Bauabteilung einer Gemeinde nachgefragt, wo entsprechend den raumordnungsrechtlichen Vorschriften Flächen für den verdichteten Flachbau vorgesehen seien. Die Anträge auf Umwidmung in Bauland müsse jeweils der Grundeigentümer stellen, der damit schon kundtue, dass er bereit sei, die Grundflächen als Bauland zu verkaufen. Danach werde mit der Gemeinde eine mögliche Bebauung mit Sternhäusern erarbeitet und über Antrag des Grundbesitzers das Genehmigungsverfahren mit der Aufsichtsbehörde (Landesregierung) abgewickelt. Sobald sichergestellt sei, dass die Bewilligung für die Bebauung mit Sternhäusern erteilt wird, beginne die Suche nach Bauherren. Erst wenn genügend ernsthafte Interessenten gefunden seien, werde um Baubewilligung angesucht. Diesen würden die Projekte anhand der Pläne und anhand von Modellen sowie durch Besuch eines bewohnten Sternhauses erläutert. Gestaltungsmöglichkeiten der Käufer bestünden in der Wahl eines passenden Segments hinsichtlich Wohnnutzfläche und Besonnungsverhältnissen. In der Wahl der Kellergröße sei der Interessent ebenfalls weitgehend frei, auch könnten tragende wie nichttragende Wände versetzt oder weggelassen werden. Der Käufer sei nur an die sternförmige Anordnung des Gebäudes im Außenbereich gebunden. Auch die Gestaltung und Ausstattung der einzelnen Räume liege bei den Interessenten. Für Einrichtungsgegenstände, Elektroinstallationen, Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge sowie Ausstattung der Untergeschoßräume würden von den Interessenten direkt Offerte von den anbietenden Firmen eingeholt. Entsprechend diesen Wünschen werde dann von den Architekten individuell für jedes Segment gesondert die Auftragssumme (Pauschalsummen und Fixpreise) ermittelt. Auch später könne es noch zu Änderungen kommen.

In ihrer Vorhaltsbeantwortung vom 16. Dezember 1996 wiederholten die Beschwerdeführer großteils die Argumente aus der Berufung; insbesondere behaupteten sie, dass keine Vertragsbeziehung zwischen den Verkäufern und den Architekten bestanden habe. Kein Organisator, Promotor oder Initiator habe das Grundstück verbindlich "fest an der Hand" gehabt.

Daraufhin gab die belangte Behörde mit den angefochtenen Bescheiden den Berufungen keine Folge. Sie legte ihren Entscheidungen im Wesentlichen die Informationen über das Sternhaus, die in der Anlage zum Auskunftsersuchen des Dr. G. beigeschlossen waren, sowie die Tatsache zu Grunde, dass die Architekten bereits am 7. Juni 1996, also vor Abschluss des Kaufvertrages, unter Vorlage ihrer Pläne und ihrer Hausbeschreibung um die Baubewilligung angesucht hatten. Damit sei die Absicht, ein der Planung entsprechendes bebautes Grundstück zu erwerben, vor Kaufvertragsabschluss festgestanden. Dass das Vertragswerk in mehrere Urkunden aufgespalten wurde, sei ohne Belang, weil auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt abzustellen sei. Es sei auch nicht von Bedeutung, dass in den einzelnen Vertragsurkunden aufeinander kein Bezug genommen werde, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse Gewähr leistet gewesen sei, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur in bebautem Zustand erhalten werde.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführer zunächst jeweils Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Dieser lehnte die Behandlung der Beschwerden gemäß Art 144 Abs. 2 B-VG ab und trat sie entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführer dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihrem Recht auf richtige Berechnung der Grunderwerbsteuer verletzt.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde verfasste Gegenschrift vor. Dazu erstattete der Erstbeschwerdeführer eine Replik.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Beschwerden erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.§ 5 Abs. 1 GrEstG 1987 bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (zuletzt etwa Erkenntnis vom 31. März 1999, Zl. 96/16/0213) auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - , ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Wenn also etwa der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden ist, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen (so zuletzt etwa das hg. Erk. vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066). Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden unterfertigt wurden.

Den Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstücks und dem Vertrag über den Bau des Sternhauses bringen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde selbst mit dem Hinweis zum Ausdruck, der Architektenvertrag und der Kaufvertrag über die Liegenschaft seien am selben Tag abgeschlossen worden. In ihrer Eingabe vom 26. August 1996 an die erstinstanzliche Behörde brachten sie, ebenso wie der Erstbeschwerdeführer in seiner Replik, vor, man habe sich erst kurzfristig (am 13. August 1996) auf die Bebauung mit Sternhäusern geeinigt. Daraus geht aber hervor, dass dem Kaufvertrag die Bebauung mit einem Sternhaussegment zugrundegelegt war. Die belangte Behörde hat auch zutreffend aus den dem Auskunftsersuchen des Dr. G beigeschlossenen Unterlagen über das Sternhausprojekt in Mauthausen geschlossen, dass die Absicht, das Grundstück in einem diesen Plänen entsprechenden Zustand zu erwerben, vor Abschluss des Kaufvertrages feststand. Nicht zuletzt sprach dafür auch das Auftreten der Architekten bei der Baubehörde "im Namen der Käufer" vor Vertragsabschluss. Die Behauptung der Beschwerdeführer, das Sternhaus sei für sie nicht mehr als ein Architektenentwurf gewesen, ist somit für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unzutreffend.

Wie sich aus einem im Akt befindlichen Zeitungsausschnitt aus Februar 1996 (dieser Zeitpunkt lässt sich einer dort befindlichen Annonce entnehmen) ergibt, haben die Architekten schon damals ihr Sternhaus-Projekt in Mauthausen beworben. Ersichtlich ist dort der Grundrissplan für sechs Sternhäuser auf der gegenständlichen Liegenschaft, es wird auf Fixpreise der ausführenden Bestbieterfirmen verwiesen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24. April 1996 einen Bebauungsplan erlassen, der die Bebauung mit sechs Häusern bei sternförmigen Grundrissen vorgibt.

Unabhängig von einer vertraglichen Bindung muss auf Grund dieses Sachverhaltes eine Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern und den projektierenden Architekten angenommen werden. Das Bauansuchen vom 7. Juni 1996 führte zu einer Bauverhandlung, weshalb davon auszugehen ist, dass die gemäß § 28 Abs. 2 Z. 2 O.ö. BauO 1994 erforderliche Eigentümerzustimmung vorlag. Dass diese Zusammenarbeit wegen der Ungeduld der Grundeigentümer beinahe ihr Ende gefunden hätte und es auch durch Initiative der Beschwerdeführer doch zu einem im Sinne des Projektes erfolgreichen Ergebnis kam, ändert nichts daran, dass sich die Beschwerdeführer in ein vorgegebenes Gesamtkonzept einbinden ließen, sodass ihnen die Qualifikation eines selbstständig "Schaffenden" keinesfalls zukam (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 1995, Zl. 93/16/0072).

Beim vorliegenden Projekt eines Vierfamilienhauses ist es auszuschließen, dass die Beschwerdeführer zum Grundstückskauf auch zugelassen worden wären, wenn sie das von ihnen ausgewählte Segment des Sternhauses nicht hätten errichten wollen. Daraus folgt aber, dass die Beschwerdeführer im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG einen Kaufvertrag abgeschlossen haben, der den Anspruch auf Übereignung eines letztlich bebauten Grundstückes begründet hat; sie konnten dieses Grundstück nur erwerben, wenn sie sich nicht nur zur Bezahlung des eigentlichen Grundpreises, sondern auch der im Architektenwerkvertrag genannten Beträge verpflichtet haben. Dass diese

weiteren Beträge nicht den Verkäufern zu Gute gekommen sind, spielt keine Rolle, weil nicht die Bereicherung des Veräußerers, sondern der Erwerb des Käufers besteuert wird (siehe das schon zitierte Erkenntnis vom 18. Dezember 1995).

Gegenstand des Erwerbsvorganges war also das mit einem Segment eines Sternhauses bebaute Grundstück. Als Bemessungsgrundlage waren daher der Kaufpreis für das Grundstück und die Herstellungskosten des Hauses heranzuziehen. Die belangte Behörde hat damit ihre Bescheide nicht mit der behaupteten Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes belastet.

Auch die Behauptung der Beschwerdeführer, die Verfahren seien mangelhaft geführt worden, ist unzutreffend. Die Beschwerdeführer rügen konkret, die Berechnung der Steuer sei den in Beschwerde gezogenen Bescheiden nicht entnehmbar. Da Gegenstand dieser zweitinstanzlichen Bescheide aber die Rechtmäßigkeit der Bescheide erster Instanz war, und aus letzteren die Berechnungsgrundlage für die Steuer unzweifelhaft feststeht (Kaufpreis für die unbebaute Liegenschaft und Baukosten nach Pkt. 4.1 des Architektenwerkvertrages zzgl. Honorar laut Architektenwerkvertrag einschließlich 20% Umsatzsteuer jeweils zur Hälfte), ist auch dieser Einwand unbegründet.

Es lag daher auch keine Rechtswidrigkeit der Bescheide wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften vor, weshalb die Beschwerden gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen waren. Auf Basis der zitierten Rechtssprechung konnte die Entscheidung in einem gem. § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 9. November 2000

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1997160281.X00

Im RIS seit

19.09.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at