

TE Vwgh Erkenntnis 1998/4/29 95/16/0246

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.04.1998

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

BAO §115 Abs1;
BAO §167 Abs2;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs2;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 95/16/0247

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerden der E und des NJ in W, vertreten durch Dr. Ulla Ulrich-Mossbauer, Rechtsanwältin in Wien I, Kärntnerstraße 35, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 11. Juli 1995, Zlen. GA 9-691/1/95 (hg. Zl. 95/16/0246) und GA 9-691/95 (hg. Zl. 95/16/0247), betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 8.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

In ihrer Abgabenerklärung gemäß § 18 GrEStG 1955 (im folgenden: GrEStG) vom 19. Dezember 1986 gaben die Beschwerdeführer an, sie hätten die Parzelle (Teilfläche) 6/3 der Gemeinde Sulz im Wienerwald mit einer Gesamtgröße von 954 m² aufgrund des Kaufvertrages vom 18. Dezember 1986 um den Kaufpreis von S 320.175,-- und S 105.565,-- Aufschließungskosten erworben. Sie begehrten darin die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG. Grundlage des Kaufvertrages war der Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Dipl.Ing.

H.M., vom 25. September 1996. Die Beschwerdeführer waren zuvor je zur Hälfte Eigentümer des neu gebildeten Trennstückes Nr. 3 und kauften laut Punkt 4. dieses Kaufvertrages das aufgrund des Teilungsplanes neu gebildete Trennstück Nr. 7 je zur Hälfte. Wörtlich heißt es in Punkt 4.:

"Da Frau... (Erstbeschwerdeführerin) und Herr...

(Zweitbeschwerdeführer) bereits je zur Hälfte Eigentümer des im vorbezeichneten Teilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Trennstückes sind, sind letztere nach Vereinigung der Trennstücke Nr. 3 und 7 zum Grundstück Nr. 6/3 Baufläche je zur Hälfte Eigentümer dieses Grundstückes." Im Punkt 10. hielten die Vertragsteile einvernehmlich fest, daß die Käufer Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG wegen Schaffung einer Arbeiterwohnstätte in Anspruch nehmen würden.

Eine Anfrage des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern (im folgenden: Finanzamt) vom 28. Dezember 1989 beantworteten sie dahingehend, daß sie nach wie vor je zur Hälfte Eigentümer seien, daß das Einfamilienhaus auf dieser Parzelle noch nicht errichtet worden sei und daß Bauabsicht bestehe. Eine weitere Anfrage des Finanzamtes vom 31. Jänner 1995 beantworteten sie insofern, daß sie nach wie vor Eigentümer der Parzelle 6/3, inneliegend in der EZ 125 KG Sulz seien, daß die Arbeiterwohnstätte nicht errichtet wurde und daß weiterhin Bauabsicht bestehe. Mit Bescheid vom 23. Februar 1995 schrieb das Finanzamt der Erstbeschwerdeführerin teilweise gemäß § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG, teilweise gemäß § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG ausgehend von einer Gesamtbemessungsgrundlage von S 271.255,-- Grunderwerbsteuer vor. Mit Bescheid vom selben Tag schrieb das Finanzamt dem Zweitbeschwerdeführer von der Bemessungsgrundlage von S 154.476,-- gemäß § 14 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG die Grunderwerbsteuer vor. In seiner Begründung verwies das Finanzamt darauf, daß der steuerbegünstigte Zweck nicht innerhalb von acht Jahren ab Erwerb erfüllt worden sei.

Gegen diese Bescheide erhoben die Beschwerdeführer Berufungen. Sie brachten vor, daß der Steueranspruch verjährt sei. Das Finanzamt hätte überprüfen müssen, ob das erworbene Grundstück zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte geeignet sei. Dies habe das Finanzamt unterlassen, obwohl aus dem Kaufvertrag ersichtlich gewesen sei, daß nur eine Teilfläche Gegenstand des Kaufvertrages war. Aus dem Teilungsplan sei ersichtlich, daß die gegenständliche Teilfläche für sich allein keineswegs zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte geeignet sei. Die Abgabenbefreiung sei zu verneinen und die Steuerschuld sei mit Abschluß des Kaufvertrages entstanden. Der begünstigte Zweck müsse durch den Erwerbsvorgang unmittelbar und nicht mittelbar erreichbar sein. Es sei auch die Gegenleistung falsch ermittelt worden, weil sich die Aufschließungskosten von S 105.556,-- auf die Gesamtfläche im Ausmaß von 954 m² bezogen hätten, die Erstbeschwerdeführerin habe aber nur einen Anteil von S 37.620,-- der Zweitbeschwerdeführer in Höhe von S 28.215,-- übernommen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 27. April 1995 wies das Finanzamt die Berufungen als unbegründet ab. Der mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 1986 erworbene Liegenschaftsanteil sei für sich allein durch seine Form zwar nicht geeignet gewesen, bebaut zu werden, jedoch sei im Zuge des Liegenschaftserwerbes eine Vereinigung des Grundstücksanteiles mit einer bereits im Eigentum der Berufungswerber stehenden Grundstücksfläche erfolgt, sodaß ein Bauplatz entstanden sei. Daher seien die Voraussetzungen für eine vorläufige Grunderwerbsteuerbefreiung wegen Arbeiterwohnstättenbaues gegeben gewesen. Die Möglichkeit, auf dem erworbenen Liegenschaftsanteil ein Haus zu bauen, sei im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges für die Beschwerdeführer gegeben gewesen, weil sie die zur Erlangung einer rechteckigen Bauplatzform erforderliche Restfläche bereits besessen hätten. Da innerhalb der Acht-Jahres-Frist von den Beschwerdeführern keine Arbeiterwohnstätte errichtet worden sei, sei die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben worden.

In ihren Vorlageanträgen machten die Beschwerdeführer geltend, daß Gegenstand der herangezogenen Befreiungsbestimmung nicht die Schaffung eines Bauplatzes, sondern der Erwerb eines Grundstückes sei, welches nach seiner Größe und Form direkt zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte geeignet sei. Im Vorlageantrag wehren sich die Beschwerdeführer auch gegen den herangezogenen Steuersatz und dagegen, daß auf ihre Einwendungen hinsichtlich der Gegenleistung nicht eingegangen worden sei.

Mit den angefochtenen Bescheiden wurde den Berufungen insoferne Folge gegeben, als auf der Basis der in der Berufung angegebenen Aufschließungskosten von einer Gegenleistung in der Höhe von S 241.620,-- hinsichtlich der Erstbeschwerdeführerin und von S 144.390,-- hinsichtlich des Zweitbeschwerdeführers 7 % Grunderwerbsteuer

festgesetzt wurde. Im übrigen wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen. Hinsichtlich der Erstbeschwerdeführerin stellte die Berufungsbehörde nachstehenden Sachverhalt fest:

"Die Berufungswerberin (Bw.) als Käuferin hat mit mehreren Liegenschaftsanteilseigentümern als Verkäufer am 18. Dezember 1986 einen Kaufvertrag abgeschlossen. Im Vertrag wurde festgehalten, daß die Bw. bereits Hälfteneigentümerin des neu gebildeten Trennstückes Nr. 3 ist.

Gegenstand des Kaufvertrages ist der Erwerb einer Hälfte des neu gebildeten Trennstückes Nr. 7 auf Basis des Teilungsplanes von Dipl.Ing. H.M. vom 25. September 1986, wofür ein Kaufpreis von S 204.000,-- vereinbart wurde.

Für das schon vorhandene Grundstück und das neu hinzuerworbene Grundstück, zusammen bilden diese den Bauplatz 2, gelangten Aufschließungskosten von S 105.556,-- zur Vorschreibung, wovon auf das neu hinzuerworbene Grundstück ein Anteil von S 37.620,-- entfällt."

Hinsichtlich des Zweitbeschwerdeführers stellte die Berufungsbehörde im angefochtenen Bescheid fest:

"Der Berufungswerber (Bw.) als Käufer hat mit mehreren Liegenschaftsanteilseigentümern als Verkäufer am 18. Dezember 1986 einen Kaufvertrag abgeschlossen. Im Vertrag wurde festgehalten, daß der Bw. bereits Hälfteneigentümer des neu gebildeten Trennstückes Nr. 3 und außerdem Achteleigentümer des Trennstückes Nr. 7 an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 125, Grundbuch Sulz, ist.

Gegenstand des Kaufvertrages ist der Erwerb einer Hälfte des neu gebildeten Trennstückes Nr. 7 auf Basis des Teilungsplanes von Dipl.Ing. H.M. vom 25. September 1986, wofür ein Kaufpreis von S 116.175,-- vereinbart wurde.

Für das schon vorhandene Grundstück und das neu hinzuerworbene Grundstück, zusammen bilden diese den Bauplatz 2, gelangten Aufschließungskosten von S 105.556,-- zur Vorschreibung, wovon auf das neu hinzuerworbene Grundstück ein Anteil von S 28.215,-- entfällt."

Rechtlich folgerte die Berufungsbehörde daraus, daß im Hinblick auf die Zweckbestimmung - Errichtung einer Arbeiterwohnstätte - die Befreiung von der Grunderwerbsteuer nicht hätte deshalb versagt werden dürfen, weil die der Bauordnung entsprechenden Flächen zeitlich verschieden in mehreren Kaufverträgen erworben wurden. Das GrEStG enthalte keine Vorschrift, die eine Abgabenpflicht für befreite Vorgänge nur deswegen begründet, weil sukzessive der Erwerb kleinerer Teilflächen notwendig ist, um in der Folge einen bebauungsfähigen Bauplatz zu erreichen. Die vorläufige Steuerfreiheit habe daher zu Recht bestanden. Zur Anwendung der Befreiungsbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG genüge die Absicht, auf dem erworbenen Grundstück eine Arbeiterwohnstätte zu errichten; sei diese Steuerfreiheit in Anspruch genommen worden und stehe nicht von vornherein fest, daß die Erfüllung des begünstigten Zwecks nicht beabsichtigt wäre, dann entstehe die Steuerschuld für diesen Erwerbsvorgang erst dann, wenn der begünstigte Zweck aufgegeben wäre oder wenn seit dem Erwerbsvorgang acht Jahre verstrichen seien, ohne daß das Grundstück für den begünstigten Zweck verwendet worden sei. Daher begäne die in den §§ 207 und 208 BAO normierte Verjährungsfrist erst von diesem Zeitpunkt an zu laufen. Im vorliegenden Fall sei zum Ende der achtjährigen Frist am 19. Dezember 1994 das Grundstück nicht dem begünstigten Zweck zugeführt worden, weswegen die fünfjährige Verjährungsfrist des § 207 Abs. 2 BAO frühestens mit Ablauf des Jahres 1994 zu laufen begonnen habe, sodaß die Festsetzung im Jahre 1995 jedenfalls innerhalb der Frist stattgefunden habe.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden, die der Verwaltungsgerichtshof wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden hat. Erkennbar erachten sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht verletzt, nicht zur Grunderwerbsteuerleistung herangezogen zu werden.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten

und die Gegenschriften der belagten Behörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer machen Verjährung geltend. Die Behörde hätte nicht erhoben, ob das erworbene Grundstück zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte geeignet ist; aufgrund des Kaufvertrages und des im Akt erliegenden Teilungsplanes sei bekannt gewesen, daß es sich um ein "Trennstück" handle. Obwohl die Behörden nicht "bestreiten", daß das erworbene Grundstück laut Bauordnung nicht zur Errichtung einer Arbeiterwohnstätte geeignet sei, sei

trotzdem vorläufig keine Steuer vorgeschrieben worden. Die Steuerschuld sei im Anlaßfall mit Abschluß des Kaufvertrages und nicht erst nach Ablauf der achtjährigen Frist entstanden. Die Steuer hätte daher innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist eingehoben werden müssen.

Gemäß § 207 Abs. 2 BAO beträgt die Verjährungsfrist u.a. für die Grunderwerbsteuer fünf Jahre. Gemäß § 208 Abs. 1 lit. a BAO beginnt die Verjährung in den Fällen des § 207 Abs. 2 mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist, soweit nicht im Abs. 2 ein anderer Zeitpunkt bestimmt wird; nach Abs. 2 dieser Bestimmung beginnt bei der Grunderwerbsteuer, wenn der Erwerbsvorgang nicht ordnungsgemäß der Abgabenbehörde angezeigt wird, das Recht zur Festsetzung dieser Abgabe nicht vor Ablauf des Jahres, in dem die Abgabenbehörde von dem Erwerbsvorgang Kenntnis erlangt, wobei dies sinngemäß auch für die gemäß § 18 Abs. 3 GrEStG zu erklärenden Umstände gilt. Gemäß § 18 Abs. 3 Z. 5 GrEStG ist die Abgabenerklärung binnen zwei Wochen auch dann vorzulegen, wenn einer der im § 4 Abs. 2 angeführten Tatbestände eintritt. Nach der zuletzt genannten Bestimmung unterliegt u.a. auch ein im § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG bezeichneter Erwerbsvorgang mit dem Ablauf von acht Jahren der Steuer, wenn das Grundstück vom Erwerber nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist oder wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG hätte die Verwendung des erworbenen Grundstückes zum begünstigten Zweck innerhalb von acht Jahren, also bis zum 19. Dezember 1994 erfolgen müssen. In Anwendung des § 208 Abs. 2 BAO konnte daher, wie die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid richtig ausgeführt hat, die Verjährungsfrist nicht vor Ablauf des Jahres 1994 eintreten.

Die Beschwerdeführer behaupten seit ihren Berufungen zwar nicht, daß sie nie die Absicht gehabt hätten, eine Arbeiterwohnstätte zu errichten, wohl aber, daß das mit dem gegenständlichen Kaufvertrag erworbene Grundstück keine Bauplatzeignung aufgewiesen hätte. Tatsächlich haben sie schon mit einem Kaufvertrag aus 1982 eine Teilfläche erworben, welche mit der nunmehr gegenständlichen Teilfläche verbunden wurde, sodaß das Grundstück Nr. 6/3, EZ 125 entstand, welches an der Verkehrsfläche liegt und eine Größe von 954 m² aufweist. Abgesehen davon, daß die Beschwerdeführer in der hier gegenständlichen Abgabenerklärung das Grundstück bereits in der endgültigen Form bezeichnet haben (Parzelle 6/3, EZ 125, Größe 954 m²), bestand im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführer keine Veranlassung für die Behörde, die Bauplatzeignung des Trennstückes Nr. 7 gesondert zu prüfen. Voraussetzung für die Steuerfreiheit des Erwerbsvorganges nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist das Bestehen der Absicht des Erwerbers, den begünstigten Zweck zu erfüllen. Diese Absicht ist ein Willensentschluß und als solcher zunächst keine beweisbare Tatsache, sondern nur das Ergebnis eines Denkvorganges, der erst dann zu einer steuerlich erheblichen Tatsache wird, wenn der Willensentschluß durch eine Willenserklärung, also die Manifestation des Willens in die Außenwelt tritt. Dabei bleibt es der Behörde unbenommen, im amtswegen Verfahren das Fehlen dieses Willens festzustellen. Darauf, ob die Behörde einen solchen Nachweis hätte führen können, kommt es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht an. Die Behörde hat nämlich lediglich die Möglichkeit zur Führung eines derartigen Gegenbeweises; unterläßt sie dies, so muß es damit zunächst sein Bewenden haben, woraus folgt, daß die Steuerschuld erst dann entsteht, wenn der begünstigte Zweck aufgegeben wird oder wenn seit dem Erwerbsvorgang acht Jahre verstrichen sind, ohne daß das Grundstück für den begünstigten Zweck verwendet worden ist (hg. Erkenntnis vom 23. Februar 1989, Zl. 88/16/0024).

Im übrigen verhindert der Gesetzeswortlaut des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG (der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten) nicht die Anwendung der Befreiungsbestimmung für den Fall, daß ein Grundstück erworben, mit einem anderen Grundstück vereinigt und darauf sodann die Arbeiterwohnstätte geschaffen wird. Entscheidend war allein die Absicht, die die Beschwerdeführer in ihrer Abgabenerklärung manifestiert haben. Die beanspruchte Befreiung haben sie wegen Nichterfüllung des begünstigten Zweckes verwirkt, weshalb fruestens nach Ablauf der Frist des § 4 Abs. 2 GrEStG die Verjährungsfrist zu laufen begonnen hat.

Weder in ihrer Abgabenerklärung noch im bisherigen Administrativverfahren haben die Beschwerdeführer behauptet, daß der von ihnen angegebene Kaufpreis von S 320.175,-- (insgesamt), der auch dem Kaufvertragstext entspricht, unrichtig gewesen wäre. Dem nunmehrige Vorbringen, es seien an einzelne Käufer Teile bezahlt worden, sodaß die Rundung der im einzelnen geleisteten Beträge eine andere Summe ergäbe, steht das aus § 41 VwGG im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgeleitete Neuerungsverbot entgegen.

Die Beschwerden erwiesen sich somit zur Gänze als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen waren. Mit Rücksicht auf die durch die zitierte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage 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. Aufwandersatz für Aktenvorlage war der belangten Behörde nur in einem Fall zuzusprechen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1995160246.X00

Im RIS seit

03.04.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at