

# TE Vwgh Erkenntnis 1997/5/22 95/16/0167

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.05.1997

## Index

32/06 Verkehrsteuern;

98/01 Wohnbauförderung;

## Norm

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit.a;

WFG 1984 §2 Z7;

## Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 95/16/0166 E 22. Mai 1997

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde der W GmbH in W, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 31. März 1995, Zl. 60.021-6/94, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Kaufvertrag vom 15. bzw. 25. Juli 1985 hat die Beschwerdeführerin das Grundstück Nr. 2423/3, KG H, im Ausmaß von 5.200 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von S 15.600.000,-- erworben und in der Abgabenerklärung die Befreiung wegen § 4 Abs. 1 Z. 3 lit. a GrEStG 1955 begehrt. Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Innsbruck wurde mit Bescheid vom 11. Oktober 1991 die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 vorgeschrieben. In der Begründung verwies das Finanzamt auf einen Bericht der Betriebsprüfungsabteilung vom 27. September 1991, wonach hinsichtlich des gegenständlichen Vorhabens (T-Straße 5) 18 der geplanten 48 Wohnungen eine Nutzfläche von weniger als 41 m<sup>2</sup> (zwischen 30,04 und 36,43 m<sup>2</sup>) aufwiesen, diese sohin nicht unter den Begriff "Arbeiterwohnstätte" fielen, sodaß eine flächenmäßige Gegenüberstellung der fünf Geschäfte und Wohnungen mit einer Nutzfläche unter 41 m<sup>2</sup> mit den übrigen 30 Wohnungen ein Überwiegen der nicht begünstigten Flächen ergebe (2068,59 m<sup>2</sup> gegenüber 1910,94 m<sup>2</sup>).

Der dagegen von der Beschwerdeführerin erhobenen Berufungen gab die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid nur insofern Folge, als die Vertragserrichtungskosten nicht mehr der Bemessung zugrundegelegt wurde,

sodaß die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer S 15,600.000,-- betrug. Die belangte Behörde verwies in der Begründung auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach Wohnungen mit einer Größe von weniger als 41 m<sup>2</sup> unterdurchschnittlich und damit als Arbeiterwohnstätten ungeeignet seien. Durch das gegenständliche Projekt sei der Befreiungstatbestand des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 verwirkt worden.

Die Behandlung der dagegen an den Verfassungsgerichtshof erhobenen Beschwerde wurde von diesem mit Beschluß vom 12. Juni 1995, B 1702/95-3, abgelehnt und antragsgemäß an den Verwaltungsgerichtshof abgetreten. Die von der Beschwerdeführerin behauptete Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides stützte die Beschwerdeführerin darauf, daß auch Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 41 m<sup>2</sup> nicht als "Arbeiterwohnstätte" zu qualifizieren gewesen wären. Damit erachtet sich die Beschwerdeführerin erkennbar in ihrem Recht auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer verletzt.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte; die Beschwerdeführerin replizierte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gem. § 12 Abs. 1 Zi. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 des im Beschwerdefall anzuwendenden GrEStG 1955 unterlag unter anderem ein sich auf ein inländisches Grundstück beziehender Kaufvertrag der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 war beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten von der Besteuerung ausgenommen.

Gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 unterlag u.a. der im Abs. 1 Z. 2 lit. a leg. cit. bezeichnete 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 (Satz 1) bzw. der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wurde.

Tragendes Argument der die Steuerbefreiung ablehnenden belangten Behörde ist die Auffassung, daß Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 41 m<sup>2</sup> nicht unter den Begriff der Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 subsumierbar seien. Diesbezüglich stützt sie sich u.a. auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. April 1981, 16/1120/80, in welchem der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, "daß eine Garconniere von 41 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche ihrer Größe nach unterdurchschnittlich ist". Tatsächlich lehnte der Verwaltungsgerichtshof damals die Befreiung deswegen ab, weil die Baukosten überhöht waren. In der Folge wurde jedoch mehrfach auf eine Mindestwohnungsgröße von 41 m<sup>2</sup> Bezug genommen.

In seinem Erkenntnis vom 26. Jänner 1989, 88/16/0100, sprach der Verwaltungsgerichtshof aus, daß in einem Fall, in welchem 54 von 65 geschaffenen Wohnungen eine Wohnnutzfläche von jeweils weniger als 41 m<sup>2</sup> und die restlichen elf Wohnungen eine Wohnnutzfläche zwischen 51,66 und 63,62 m<sup>2</sup> aufwiesen, dieser Grundstückserwerb aufgrund der überwiegend unterdurchschnittlichen Wohnnutzflächen nicht der spezifischen Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 entspricht. Das in Rede stehende Gebäude war ursprünglich als Studentenwohnheim geplant worden.

Auch in seinem Erkenntnis vom 14. Februar 1991, 89/16/0218, sprach der Verwaltungsgerichtshof unter Bezugnahme auf das Erkenntnis vom 18. Jänner 1990, 89/16/0076, 0077, aus, daß in solchen Fällen, in welchen nur ein geringfügiger Teil der insgesamt errichteten Wohnungen eine 41 m<sup>2</sup> übersteigende Wohnnutzfläche aufweist, die beantragte Grunderwerbsteuerbefreiung nicht zum Tragen kommt. In beiden Fällen wurde ausdrücklich ausgeführt, daß jedenfalls bei einer Wohnnutzfläche von weniger als 41 m<sup>2</sup> AUF KEINEN FALL von einer Arbeiterwohnstätte die Rede sein könne.

Die Beschwerdeausführungen bieten keinen Anlaß, von dieser Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abzugehen.

Die Beschwerde erwies sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwendersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1997:1995160167.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**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)