

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/12/14 94/16/0084

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.12.1994

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

ABGB §825;  
GrEStG 1987 §1;  
GrEStG 1987 §4 Abs1;  
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des Dr. A in L, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 8. Februar 1994, Zl. 62/2-9/Nd-1994, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Über Antrag der damaligen grundbücherlichen Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1160, bestehend aus den Grundstücken 941/31 Garten und 941/32 Garten, der E-Gesellschaft m.b.H. in L, erteilte die zuständige Baubehörde mit Bescheid vom 27. Oktober 1988 auf Grund der Planung durch Architekt Mag. W eine Baubewilligung zur Errichtung einer Reihenhausanlage bestehend aus sechs Einfamilienhäusern und sechs Garagen. Mit Kaufvertrag vom 27. August 1990 veräußerte die E-Gesellschaft m. b.H. die obgenannte Liegenschaft an die C-Immobilienengesellschaft m.b.H. in L, wobei vereinbart wurde, daß der Käuferin das Recht zusteht, die bereits vorhandene und von der Verkäuferin auch bezahlte Planung zu übernehmen.

Mit Kaufvertrag vom 2. Februar 1992 traf der Beschwerdeführer mit der C-Immobilienengesellschaft m.b.H. unter anderem die folgende Vereinbarung:

"Die "C" Immobilien Gesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in L, im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt, verkauft und übergibt hiermit an Herrn Dr. A, im folgenden kurz "Käufer" genannt, und dieser kauft und übernimmt von der

Ersteren 195/1175-tel Anteile der Liegenschaft EZ 1160, bestehend aus den Grundstücken 941/31 Garten und 941/32 Garten BINr. 6 verbunden mit Wohnungseigentum an Haus Nr. 4 samt allen mit diesen kaufgegenständlichen Anteilen verbundenen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin bisher berechtigt war, diese Liegenschaftsanteile zu besitzen und zu benützen, insbesondere samt dem mit diesen Anteilen verbunden Wohnungseigentum an dem vom Käufer auf dessen Rechnung zu errichtenden Haus 4, um den vereinbarten Pauschalpreis von S 450.000,-- (in Worten: Schilling vierhundertfünftausend). Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile zur zukünftigen Errichtung des Hauses Nr. 4 als Bauherr auf eigene Rechnung in voller baulicher Gestaltungsfreiheit durch einen von ihm beauftragten Bauunternehmer. Der Käufer erklärt in diesem Zusammenhang, den Wohnungseigentumsvertrag vom 6.8./16.8.1991 genau zu kennen und hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 4 anstelle der Verkäuferin in sämtliche sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag ergebenden Rechten und Pflichten einzutreten."

In einer dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz am 10. März 1993 (unter Anschluß einer Ausfertigung des von ihm mit der Baumeister H-Ges.m.b.H. & Co KG geschlossenen Bauvertrages vom 16. Februar 1993) überreichten Anfragebeantwortung teilte der Beschwerdeführer unter anderem folgendes mit: Die von der E-Gesellschaft m.b.H. erwirkte Baubewilligung sei verwendet worden, um eine neuerliche Bauverhandlung zu ersparen. Den Bauführer habe er sich aber selbst ausgesucht, wobei zunächst die Errichtung der "Baustufe I" (Aushub und Fundierung, Keller, Untergeschoß, Erdgeschoß - jeweils nur die Außenmauern - und Dachkonstruktion sowie Fenster, Hauseingangstüre und Garagentor) zu einem Pauschalpreis von S 1,7 Millionen inkl. USt vergeben worden sei. Die "Baustufen II und III" (II: nichttragende Innenwände, Innenverputz und Estrich; III: Elektroinstallationen, Heizungs-, Wasser- und Sanitärinstallationen, Bodenbeläge, Wandfliesen, Innentüren, Malerarbeiten etc.) seien noch nicht vergeben.

Daraufhin setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz mit vorläufigem Bescheid die Grunderwerbsteuer ausgehend vom Grundstückspreis (S 450.000,--) und vom Pauschalpreis für die Baustufe I (S 1,7 Millionen) fest.

Dagegen berief der Beschwerdeführer mit der Begründung, die Weiterveräußerung einzelner Anteile der Liegenschaft durch die C-Immobilien gesellschaft m.b.H. an einzelne Interessenten sei zur eigenverantwortlichen Errichtung der Eigenheime erfolgt. Da eine Bauverpflichtung nicht bestanden habe und er in voller baulicher Gestaltungsfreiheit durch einen von ihm selbst beauftragten Bauunternehmer betreffend das Haus Nr. 4 die Baustufe I in Auftrag gegeben habe, wobei sich auch Änderungen zum Einreichplan ergeben hätten, sei er als Bauherr anzusehen. Der Pauschalpreis sei nur für die Baustufe I vereinbart worden, hinsichtlich der übrigen Arbeiten müßten die Preise erst ausverhandelt werden. Unter anderem brachte der Beschwerdeführer auch vor, ihm könne das fehlende gemeinsame Tätigwerden der Miteigentümergemeinschaft nicht schaden, dies indiziere vielmehr die Bauherrneigenschaft jedes einzelnen Mitgliedes.

Die belangte Behörde nahm im Berufungsverfahren zwei vom Beschwerdeführer beantragte Zeugenbeweise auf und gab der Berufung mit dem nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid keine Folge, wobei sie die Festsetzung der Grunderwerbsteuer für endgültig erklärte. Die belangte Behörde stellt unter anderem folgendes fest:

Die Baustufe I, wie sie im Bauvertrag des Beschwerdeführers mit der Baumeister H-Ges.m.b.H. & Co KG vereinbart worden sei, sei mit der Leistungsbeschreibung im Projekt des Architekten Mag. W nahezu ident; auch dort sei dafür ein Pauschalpreis von S 1,7 Millionen festgelegt worden. Die Baumeister H-Ges.m.b.H. & Co KG sei betreffend die Errichtung des Hauses für den Beschwerdeführer von der C-Immobilien gesellschaft m.b.H. kontaktiert worden. In diesem Zusammenhang sei es auch zu einer Provisionsvereinbarung zugunsten der C-Immobilien gesellschaft m. b.H. gekommen. Der Beschwerdeführer selbst habe in der Niederschrift vom 1. Dezember 1993 bestätigt, daß die Erstbesprechung mit dem Vertreter des bauausführenden Unternehmens in den Räumen der C-Immobilien gesellschaft m.b.H. stattgefunden habe.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht darauf verletzt, als Bauherr anerkannt zu werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Den umfangreichen Beschwerdeausführungen ist entgegenzuhalten, daß es ausgehend von der unstrittigen Tatsache des Vorliegens eines Projektes zur künftigen Errichtung einer Reihenhausanlage von insgesamt sechs Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum angesichts der vom Beschwerdeführer im Berufungsverfahren ausdrücklich eingeräumten Tatsache, daß die Miteigentümergemeinschaft gemeinsam gar nicht tätig geworden ist, auf die von der belangten Behörde gebrauchten Argumente im Ergebnis gar nicht mehr entscheidend ankommt.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt nämlich in ständiger Rechtsprechung die Meinung, daß betreffend den Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, zur Erreichung der Bauherrneigenschaft der Auftrag zur Errichtung z.B. einer Reihenhausanlage nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Es kann nämlich nur die Gesamtheit aller Miteigentümer rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen der Miteigentümer können dem erforderlichen gemeinsamen, auf die Errichtung des Bauwerkes gehenden Beschuß der Eigentümergemeinschaft nicht ersetzen (vgl. dazu insbesondere das hg. Erkenntnis vom 28. April 1994, Zlen. 93/16/0122 bis 0124; aber auch das hg. Erkenntnis vom 6. Oktober 1994, Zlen. 94/16/0216 bis 0218 und die dort zitierte Vorjudikatur, worauf zur Vermeidung von Wiederholungen gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird).

Schon mit Rücksicht darauf, aber auch wegen der für die äußere Gestaltung des Objektes maßgeblichen tatsächlichen Einbindung des Hauses des Beschwerdeführers in das bereits zur Zeit des Erwerbsvorganges vorliegende Gesamtkonzept (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 24. März 1994, Zl. 93/16/0168), über welches die Verkäuferin auf Grund des Vertrages mit ihrer Rechtsvorgängerin (die die Planung in Auftrag gegeben hatte) verfügte, erweist sich der angefochtene Bescheid als frei von den behaupteten Rechtswidrigkeiten. Aus diesem Grund brauchte auf die einzelnen Beschwerdeargumente nicht mehr näher eingegangen zu werden. Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen, wobei mit Rücksicht auf die durch die oben zitierte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden konnte.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBI. Nr. 416/1994.

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

ECLI:AT:VWGH:1994:1994160084.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)