

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/4/28 94/16/0060

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.04.1994

## **Index**

32/06 Verkehrsteuern;

98/01 Wohnbauförderung;

## **Norm**

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 litb;

WFG 1968 §2 Abs1 Z9;

WFG 1984 §2 Z7;

## **Beachte**

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 94/16/0061

## **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 Beschwerden 1. des B und 2. der K, beide in B, beide vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in R, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich, je vom 11. Februar 1994, Zlen. 93/2-9/Mü-1993 und 94/2-9/Mü-1993, je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

## **Begründung**

Dem Vorbringen der beiden Beschwerdeführer ist in Übereinstimmung mit den vorgelegten Ausfertigungen der angefochtenen Berufungsentscheidungen zu entnehmen, daß die beiden Beschwerdeführer auf Grund eines Anwartschaftsvertrages vom 26. Mai 1987 im Jahr 1989 je zur Hälfte ein Grundstück erwarben, wobei ihnen gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG 1955 vorläufig Grunderwerbsteuerbefreiung gewährt wurde.

Im Jahr 1992 durchgeführte Erhebungen des Finanzamtes ergaben betreffend das auf der Liegenschaft befindliche Reihenhaus unter Berücksichtigung eines ausgebauten Dachraumes und einer mit Schiebefenstern verglasten Dachterrasse eine Wohhnutzfläche im Gesamtausmaß von 143,6 m<sup>2</sup>. Die Beschwerdeführer hatten nämlich (wie sie behaupten aus Gründen der Wärmedämmung) eine ursprünglich offene Dachterrasse mit verschiebbaren Elementen "verglast" und einen zum Stiegenhaus mit einer Tür verbundenen "Dachraum" vor dem Dachboden mit einer doppelten Rigipswand und eingebauter feuerfester Tür vom Dachboden getrennt.

Das Finanzamt setzte daraufhin wegen Aufgabe des steuerbegünstigten Zweckes die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 2 leg. cit. fest.

Den dagegen (vor allem mit dem Argument, die in Rede stehenden Räume seien unbeheizt und unbeheizbar) erhobenen Berufungen gab die belangte Behörde insbesondere mit der Begründung keine Folge, dem im abgeschlossenen Wohnverband gelegenen Abstellraum und der überdachten Terrasse käme die Bedeutung zu, den Wohnraum zu entlasten. Es sei nicht maßgeblich, daß diese Räume unbeheizt und unbeheizbar seien. Die Fläche der überdachten Terrasse diene vergleichbar einer Loggia während des gesamten Jahres, wenn auch nur jeweils zu kurzen Aufenthalten, Wohn- oder Erholungszwecken. Die Beschwerdeführer hätten sohin durch nachträglichen Umbau den begünstigten Zweck der Errichtung einer sogenannten Arbeiterwohnstätte aufgegeben.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Verwaltungsgerichtshofbeschwerden je wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführer erachteten sich in ihren Rechten auf Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG 1955 verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die beiden Beschwerden wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhangs zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und darüber erwogen:

Gemäß der im Beschwerdefall noch anzuwendenden Vorschrift des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. b GrEStG 1955 ist beim Arbeiterwohnstättenbau der erste Erwerb einer Arbeiterwohnstätte durch eine Person, die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt, von der Besteuerung ausgenommen.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 leg. cit. unterliegt ein solcher Erwerbsvorgang aber der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren wieder aufgegeben wird.

Dem Vorbringen der beiden Beschwerdeführer ist unter Hinweis auf die von ihnen selbst zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, und zwar die Erkenntnisse vom 18. Oktober 1984, Zlen. 82/16/0162 und 82/16/0129 (siehe dazu auch Fellner, Gebühren- und Verkehrsteuern Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuer, ErgH 8/1H letzter Absatz zu § 4 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 1955 und die weitere dort referierte Judikatur), entgegenzuhalten, daß unter anderem nur OFFENE Balkone und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind, bei der Berechnung der Nutzfläche einer sogenannten Arbeiterwohnstätte nicht zu berücksichtigen sind. Mit Rücksicht auf die von den Beschwerdeführern vorgenommenen, eingangs geschilderten Umbaumaßnahmen kann aber nicht mehr von einer einem offenen Balkon vergleichbaren offenen Terrasse gesprochen werden und kann auch der vor dem Dachboden gelegene und von diesem baulich abgetrennte Raum nicht mehr als zum Dachboden gehörig angesehen werden. Es liegt vielmehr - wie die belangte Behörde frei von Rechtsirrtum erkannt hat - bei der verglasten Terrasse ein einer Loggia ähnlicher Raum vor, der ebenso wie eine solche zur Wohnnutzfläche zu zählen ist (vgl. dazu das am 19. Jänner 1994 hg. ergangene Erkenntnis Zlen. 90/16/0173, 0174). Der durch die nachträglichen Baumaßnahmen vom Dachboden getrennte, vom Stiegenhaus ohne weiters zugängliche Raum wiederum ist nicht anders zu behandeln wie ein im abgeschlossenen Wohnverband liegender Windfang. Auch er ist daher der Wohnnutzfläche zuzuordnen (vgl. dazu insbesondere die von Fellner aaO. 8/2H Abs. 5 referierte hg. Judikatur).

Da schließlich - wie der Verwaltungsgerichtshof erst jüngst in seinem Erkenntnis vom 24. März 1994, Zlen. 94/16/0028, 0029 betonte - für die Frage der Zurechnung zur Wohnnutzfläche der Umstand, daß ein Raum unbeheizt ist, keine Rolle spielt und weil die angefochtenen Bescheide - anders als dies die Beschwerdeführer sehen wollen - ausreichend (weil einer nachprüfenden Kontrolle sehr wohl zugänglich) begründet sind, ergibt sich bereits aus dem Beschwerdeinhalt, daß die behaupteten Rechtswidrigkeiten nicht vorliegen. Die Beschwerden waren daher gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Mit Rücksicht auf die durch die oben zitierte Rechtsprechung klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung von einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

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

ECLI:AT:VWGH:1994:1994160060.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](http://www.jusline.at)