

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/6/25 91/16/0064

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.06.1992

## **Index**

32/06 Verkehrsteuern;

98/01 Wohnbauförderung;

## **Norm**

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;

GrEStG 1987 §4 Abs1 Z2 lita;

WFG 1954;

WFG 1968 §2 Abs1 Z9;

WFG 1984 §2 Z7;

## **Beachte**

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):91/16/0065

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Ladislav, über die Beschwerden

1. des EL und 2. der ML, beide in X, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in S, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Salzburg je vom 19. März 1991,

1.

Zl. 179-GA 5-Sa/90 (hg. Zl.91/16/0064), und

2.

Zl. 182-GA 5-Sa/90 (hg. Zl. 91/16/0065), je betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von JE S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich im wesentlichen folgendes:

Die beschwerdeführenden Ehegatten hatten auf Grund des Kaufvertrages vom 23. Dezember 1981 je zur Hälfte das Eigentum an einem bestimmten im Bundesland Salzburg gelegenen Grundstück erworben und für diese

Erwerbsvorgänge die besondere Ausnahme von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 in Anspruch genommen.

Mit Bescheid der zuständigen Baubehörde erster Instanz (in der Folge: Baubehörde) vom 30. August 1985 war den Beschwerdeführern die Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit PKW-Abstellfläche u.a. nach Maßgabe der angeschlossenen Verhandlungsschrift vom 28. August 1985 und der vorgelegten (auch von den Beschwerdeführern als Bauherr unterfertigten) Pläne (Einreichplan) u.a. mit der Auflage, daß die in dieser Verhandlungsschrift enthaltenen Vorschreibung des bautechnischen Sachverständigen eingehalten würden, erteilt worden.

Abgesehen vom Kellergeschoß war in diesem Einreichplan die Nutzfläche im Erdgeschoß mit 71,59 m<sup>2</sup> und im Obergeschoß mit 44,88 m<sup>2</sup> (auch detailliert) angegeben worden.

Im Obergeschoß waren zwei je mit Abstellraum bezeichnete Räume ohne Flächenangaben eingezeichnet gewesen. Der eine, mit einem Fenster geplant gewesene, war über dem im Erdgeschoß befindlichen 14,01 m<sup>2</sup> großen Esstzimmer vorgesehen gewesen und sollte durch den sowohl vom Flur als auch von dem mit "Eltern" bezeichneten Zimmer begehbarer Schrankraum durch eine Tür zu betreten sein. Der andere, ohne Fenster geplant gewesene, war über dem im Erdgeschoß befindlichen 12,29 m<sup>2</sup> großen Lesezimmer vorgesehen gewesen und sollte durch eine Tür von dem mit "Sohn" bezeichneten Zimmer zu betreten sein.

Nach dem Einreichplan waren beide Abstellräume im Schnitt symmetrisch angeordnet gewesen, wobei die Raumdecke je über einer Bodenlänge bzw. -breite von ca. 3 m eine durch die innere Raumhöhe von 1,75 m zur äußeren Raumhöhe von 0,80 m bedingte Neigung aufgewiesen hatte.

Nach Punkt 17.) der Bedingungen, unter denen die erwähnte Baubewilligung erteilt worden war, war der Dachboden - als der nach dem Einreichplan nur die beiden erwähnten Abstellräume zu verstehen gewesen waren - mit einer Wärmeisolierung und einem brandsicheren Belag zu versehen gewesen.

Laut der von der Baubehörde am 12. Februar 1988 aufgenommenen - u.a. auch von der Zweitbeschwerdeführerin unterfertigten - Verhandlungsschrift hatte die Überprüfung ergeben, daß das erwähnte Bauvorhaben im wesentlichen plan- und konsensgemäß ausgeführt worden war. Gegenüber der Baubewilligung war jedoch folgende Änderung festgestellt worden: "Ausbau der Abstellräume zu Wohnzwecken".

Am 28. August 1990 nahm ein Organwälter des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Salzburg über die an diesem Tag durchgeführte Nachschau mit der Zweitbeschwerdeführerin eine - von ihr auch unterfertigte - Niederschrift auf.

Danach werde der Abstellraum angrenzend an den im Einreichplan mit "Sohn" bezeichneten 13,9 m<sup>2</sup> großen Raum als Schlafraum benutzt. Dieser Abstellraum sei 4,10 m lang und 3,20 m breit (13,12 m<sup>2</sup>). Die Höhe dieses Raumes betrage vom Normalraum (13,9 m<sup>2</sup>) 1,75 m und falle in einer Schrägen zum Dachende mit nur 0,80 m ab. Dieser Raum sei nur gebückt begehbar und auch als Schlafstätte nicht besonders zumutbar. Der Raum werde vom Sohn benutzt, der ihn als eine Art Verlängerung bzw. Vergrößerung des 13,9 m<sup>2</sup> großen Raumes habe benützen wollen. Zum Dach hin sei der Raum mit einfacherem Holz ausgestattet (Holzvertäfelung).

Der zweite Abstellraum (ca. gleichen Ausmaßes) sei gleich wie der erste ausgestattet (zum Dach hin mit Holzbretteln, am Boden - Estrich - ein Belag), werde aber nicht zu Wohnzwecken genutzt, sondern als Abstellraum für Gartenmöbel, Schuhe u.a. benutzt. Er sei mit einer Normaltür versehen, eine feuerhemmende - von der Baubehörde nicht vorgeschriebene - Tür sei nicht vorhanden.

Die im Kellergeschoß befindlichen Räumlichkeiten dienten nicht Wohnzwecken (Holzlagerung, Fahrräder, Getränke, Lebensmittel und ein Raum zum Wäschewaschen).

In den nunmehrigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren, deren Verbindung zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung der Verwaltungsgerichtshof wegen ihres persönlichen, sachlichen und rechtlichen Zusammenhangs beschlossen hat, ist die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob (im Sinne der angefochtenen Berufungsentscheidungen) die Bodenfläche dieser beiden "Abstell- oder Dachbodenräume" zur Wohnnutzfläche zählt oder (im Sinne der Beschwerden) nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 43 Abs. 2 VwGG ist jedes Erkenntnis zu begründen. Soweit die Rechtsfrage durch die bisherige Rechtsprechung klargestellt ist, genügt es, diese anzuführen.

Die Beschwerdeführer gehen zutreffend davon aus, daß eine Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 eine Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. März 1992, Zl. 90/16/0201, mit weiterem Hinweis).

Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bei der Beantwortung der Frage, was als Nutzfläche zu gelten habe, immer an den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 bzw. an denen des § 2 Z. 7 WFG 1984 orientiert (siehe z.B. das angeführte Erkenntnis vom 26. März 1992, auch im nunmehrigen Zusammenhang mit weiterem Hinweis).

Gemäß § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 gilt im Sinne dieses Bundesgesetzes als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der in deren Verlauf befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Nutzfläche der Wohnung bzw. des Geschäftsraumes nicht zu berücksichtigen.

Nach § 2 Z. 7 WFG 1984 gilt im Sinne dieses Bundesgesetzes als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Bei einem Einfamilienhaus bzw. bei einem Eigenheim mit EINER Wohnung ist die "Gesamtnutzfläche" mit der Nutzfläche ident (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Juni 1992, Zlen 91/16/0033, 0034, und Kraßnig-Kohler, Wohnbauförderungsgesetz 1968, Wien 1979, S. 29, Anm 25 letzter Satz).

Dachbodenräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind, sind in gleicher Weise wie derartige Kellerräume (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Juni 1990, Zl. 89/16/0208, ÖStZB 18/1991, S. 423, mit weiterem Hinweis) bei einem Einfamilienhaus bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen.

In seinem Erkenntnis vom 17. November 1983, Zl. 83/16/0006, ÖStZB 16/1984, S. 299, hat der Verwaltungsgerichtshof mit weiterem Hinweis auch dargetan, daß ein in einem abgeschlossenen Wohnverband liegender Abstellraum der Wohnnutzfläche zuzurechnen ist. Überdies ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Jänner 1990, Zlen 89/16/0076, 0077, ÖStZB 9/1991, S. 160, daß nur die Fläche eines nicht im abgeschlossenen Wohnverband liegenden Geräteabstellraumes nicht zur Wohnnutzfläche zählt.

Ganz abgesehen davon, daß die Aufteilung eines Raumes in einen für Wohnzwecke geeigneten und einen nicht für diese Zwecke geeigneten Teil unzulässig ist (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Juli 1990, Zl. 90/16/0142, ÖStZB 23/24/1991, S. 567), hat der Verwaltungsgerichtshof in dem seinem Erkenntnis vom 15. Dezember 1988, Zlen 88/16/0046, 0060, ÖStZB 11/1989, S. 176, zugrunde gelegenen Beschwerdefall die damals (von einer anderen Finanzlandesdirektion) vertretene Auffassung, Raumnischen (damals mit einer Höhe von 1,41 m) seien mit entsprechend angepaßten Möbeln zu Wohnzwecken verwendbar, mit dem Hinweis, sie entspreche den Erfahrungen des täglichen Lebens, nicht als rechtswidrig erkannt.

In dem zuletzt angeführten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof überdies in bezug auf sein Erkenntnis vom 2. Februar 1967, Zl. 1085/66, Slg. Nr. 3563/F, ausgeführt, daß danach für die Berechnung des Ausmaßes der Wohnnutzfläche nicht die Bestimmungen der betreffenden Bauordnung heranzuziehen sind, vielmehr ist in diesem Erkenntnis die Ansicht vertreten worden, daß Raumteile mit einer Höhe von 1,55 m etwa durch Verstellung mit einem Bett zu Wohnzwecken benutzt werden können.

Zutreffend führen daher Kraßnig-Kohler, a.a.O., Anm 25, unter Hinweis auf dieses Erkenntnis vom 2. Februar 1967 aus, daß Räume mit starker Dachschräge, die dennoch die Aufstellung eines Bettes ermöglichen, in die Nutzfläche voll einzubeziehen sind.

Für die hier in Rede stehenden "Abstell- bzw. Dachbodenräume" gilt im Hinblick auf ihre oben dargestellte Lage in erhöhtem Umfang das, was der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 10. Oktober 1984, Zl. 82/16/0129,

ÖStZB 16/1985, S. 250, zum Ausdruck gebracht hat. Damals hat der Verwaltungsgerichtshof nämlich - ausgehend von einem Haus mit einer einzigen Wohnstätte - dargetan, daß alle OBERHALB dieser einzigen geschaffenen Wohnung gelegenen Flächen als Dachbodenräume zu gelten haben, deren Flächen jedoch nur insoweit bei der Berechnung der höchstzulässigen Nutzfläche der Wohnung unberücksichtigt bleiben können, als sie ihrer (baulichen) Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Bei den hier in Rede stehenden Räumen handelt es sich (etwa im Sinne des zum WFG 1954 ergangenen Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1962, Zl. 1940/59, Slg. Nr. 2641/F) um Räume, die im Wohnungsverband liegen und weder als Dachboden- noch als Kellerräume angesehen werden können. Ihnen kommt ebenso wie einem Garderoberaum oder einem Bibliotheksraum die Bedeutung zu, den Wohnraum zu entlasten. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die Auffassung der belangten Behörde, die von diesen Räumen umfaßte Fläche als Nutzfläche zu werten.

Dem Umstand, daß diese - zumindest durch Holzvertäfelung bzw. -bretteln isolierte - "Abstell- bzw. Dachbodenräume" unbeheizt oder unbeheizbar sind (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 26. März 1992, auch im nunmehrigen Zusammenhang mit weiterem Hinweis) bzw. nur künstlich beleuchtet werden könnten (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Juni 1990), kommt im Zusammenhang mit der hier wesentlichen Frage der Wohnnutzfläche keine Bedeutung zu.

Die vorliegenden Beschwerden sind daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Zuerkennung der Aufwandsätze gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1991160064.X00

**Im RIS seit**

03.04.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

19.09.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)