

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

26.03.1992

Geschäftszahl

90/16/0201

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Kramer, Dr. Fellner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Fritz, über die Beschwerde des Dipl.-Ing. G in R, vertreten durch Dr. C, Rechtsanwalt in H, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 7. September 1990, Zl. 60.703-6/89, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergibt sich im wesentlichen folgendes:

Auf Grund des Kaufvertrages vom 17. Oktober 1985 hatte der Beschwerdeführer das Eigentum an einem in Tirol gelegenen bestimmten Grundstück erworben, und zwar laut Punkt V. dieses - rechtzeitig mit Abgabenerklärung vom 18. Oktober 1985 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Innsbruck (in der Folge: FA) gemäß § 18 GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) angezeigten - Kaufvertrages in der Absicht, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten, weshalb gleichzeitig die besondere Ausnahme dieses Rechtsvorganges von der Besteuerung nach § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG beantragt worden war.

Am 16. November 1985 hatte der Beschwerdeführer dem FA durch Unterschreiben eines Formulars u.a. erklärt, es sei ihm bekannt, daß eine Arbeiterwohnstätte im Sinne des GrEStG nur eine ... Wohnung sei, deren Nutzfläche 130 m² nicht übersteige. Nutzfläche sei die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, die ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien, werden bei der Berechnung der Nutzfläche nicht berücksichtigt ... Der Beschwerdeführer versichere deshalb ausdrücklich, daß er jede Aufgabe des begünstigten Zweckes wie z.B. ... die Überschreitung der Nutzfläche ... dem FA innerhalb einer Frist von zwei Wochen bekanntgeben werde ...

Am 29. April 1986 war bei der zuständigen Baubehörde erster Instanz (in der Folge: Baubehörde) das Ersuchen des Beschwerdeführers vom 27. April 1986 um die erforderliche Genehmigung zur Durchführung der beantragten Bauführung auf diesem Grundstück eingelangt. Darin war das Bauvorhaben mit "Einfamilienwohnhaus mit Garage, Einfriedung" beschrieben worden. In der diesem Ersuchen angeschlossenen, ebenfalls vom Beschwerdeführer unterschriebenen Baubeschreibung vom 27. April 1986 war die Wohnnutzfläche mit 129,82 m² angegeben und die Räumlichkeiten innerhalb der baulichen Anlagen waren wie folgt bezeichnet worden:

"KG: Schutzraum, Heizraum, Lagerkeller, Gemüsekeller, Garage - EG: Küche, Wohnzimmer, Wirt-Raum, WF, Bad + WC, Vorraum,

Wärmefangraum

DG: 4 Schlafräume, Bad, WC, Garderobe, Vorraum"

Nach dem diesem Ersuchen weiters angeschlossenen, vom Beschwerdeführer als Grundeigentümer und Bauwerber unterschriebenen (in der Folge nach Maßgabe des Bescheides der Baubehörde vom 2. Juni 1986 genehmigten) Einreichplan hatten das Erdgeschoß - abgesehen von dem eine Fläche von 18,22 m² aufweisenden Wärmefangraum - eine Wohnnutzfläche von 65,03 m² und das Dachgeschoß eine solche von 64,79 m², insgesamt daher 129,82 m² ohne den (hier strittigen) Wärmefangraum, der nach den erwähnten Plänen unterkellert und durch eine zweiflügelige Türe mit dem Wohnzimmer verbunden ist, aber auch von außer Haus über Stufen durch eine Türe betreten werden kann.

In der u.a. vom Beschwerdeführer unterschriebenen Verhandlungsschrift der Baubehörde vom 23. Mai 1986 lautet die handschriftliche Baubeschreibung in dem hier wesentlichen Teil:

Das Einfamilienhaus beruht ... "vor" SW hin sind geringe Rücksprünge jedoch eine Veranda zur Nutzung der Sonnenenergie vorgezogen. In der in den die Erteilung der Bewilligung zur Ausführung des angeführten Bauvorhabens betreffenden Bescheid der Baubehörde vom 2. Juni 1986 aufgenommenen Baubeschreibung heißt es in diesem Zusammenhang: Das geplante Einfamilienhaus beruht ... "nach" SW hin sind geringe Rücksprünge jedoch eine Veranda zur Nutzung der Sonnenenergie vorgezogen ...

In seiner Vorhaltbeantwortung vom 29. März 1989 hatte der Beschwerdeführer dem FA u.a. mitgeteilt, am Haus seien zusätzlich noch Stiegenbelag und Wärmefangraum ausständig.

Darauf setzte das FA gegenüber dem Beschwerdeführer für den eingangs erwähnten Rechtsvorgang gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG Grunderwerbsteuer wegen Überschreitung des zulässigen Nutzflächenausmaßes von 130 m² fest. Der Wärmefangraum sei zur Nutzfläche zu zählen.

In seiner gegen diesen erstinstanzlichen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung vom 2. Mai 1989 führte der Beschwerdeführer im wesentlichen aus, der Wärmefangraum existiere noch nicht, es sei für ihn keine Beheizung vorgesehen, erfahrungsgemäß seien Wärmefangräume im Sommer bei Sonnenschein zuweilen unerträglich heiß und im Winter, sofern die Sonne nicht scheine, ohne Heizung für eine ständige Nutzung zu kalt. Werde der zu Energiesparzwecken geplante Wärmefangraum um die festgesetzte Grunderwerbsteuer teurer, so verlängere sich die Amortisationsgrenze um 15 weitere Jahre auf insgesamt 28 Jahre, weshalb dann eine Rentabilität nicht mehr gegeben und die Errichtung dieses Raumes in der ursprünglich vorgesehenen Form uninteressant sei. Der Wärmefangraum sei - dem geänderten Einreichplan (Tekturplan) entsprechend - in eine offene Terrasse umgewandelt worden. Der entsprechende Bescheid der Baubehörde sei dem Beschwerdeführer für den 9. Mai 1989 versprochen worden. Er werde ihn sofort nach Erhalt vorlegen.

Mit seinem Schreiben vom 11. Mai 1989 legte der Beschwerdeführer diesen Bescheid der Baubehörde vom 10. Mai 1989 kommentarlos vor. In der in diesem Bescheid aufgenommenen Baubeschreibung heißt es u.a. "Anstelle des Wintergartens wird eine teilweise überdachte Terrasse errichtet."

In seinem rechtzeitigen Antrag vom 2. Juli 1989 auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachte der Beschwerdeführer im wesentlichen noch folgendes vor:

Der von ihm ursprünglich geplante Wärmefangraum stelle auch keinen Wintergarten im gängigen Verständnis dar, nicht umsonst habe er ihn nie als solchen bezeichnet. Der von ihm geplante Wärmefangraum sei eine sehr einfache Konstruktion, einem Glashaus vergleichbar, mit einfacher Verglasung (keine Thermoverglasung), ein reiner Zweckbau, um Sonnenenergie einzufangen. Bei dieser einfachen Konstruktion habe der Beschwerdeführer bewußt eine sehr starke Einschränkung der Nutzung in Kauf genommen, da er vom Platzbedarf den Wärmefangraum als Nutzfläche gar nicht benötige. Der geplante Wärmefangraum hätte eigentlich mehr ein Experiment zur Nutzung der Sonnenenergie (ein großer Kollektor) werden sollen. Der Beschwerdeführer bitte zu berücksichtigen, daß er von Beruf Bauingenieur sei, der auf dem Gebiet der Energiegewinnung und -umsetzung tätig sei.

Mit Berufungsentscheidung vom 7. September 1990 wies die Finanzlandesdirektion für Tirol (in der Folge: belangte Behörde) die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Dies nach einer Darstellung des Verwaltungsgeschehens unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a und Abs. 2 GrEStG sowie des § 2 Z. 7 WFG 1984 und mit Verweisung auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im wesentlichen mit folgender Begründung:

Bei der Feststellung, ob im vorliegenden Fall eine Überschreitung der Nutzfläche vorliege oder nicht, sei nur der ursprüngliche Einreichplan des Jahres 1986 mit Wärmefangraum und nicht der spätere Tekturplan des Jahres 1989 ohne Wärmefangraum bzw. die darauf fußende Bauausführung maßgeblich.

Die Tatsache, daß es sich beim Wärmefangraum um eine einfache Konstruktion handle, die nur einfach verglast und nicht beheizbar sei, könne schon deshalb keine Rolle spielen, weil auch eine Loggia nicht beheizbar sei und - im Gegensatz zum Wärmefangraum - gegen die Umwelt überhaupt nicht völlig abgeschlossen, sondern nach einer Seite hin offen sei. Nach dem WFG 1984 zähle der strittige Wärmefangraum somit zur Nutzfläche. Ob der Raum nach der Tiroler Bauordnung zur Nutzfläche zähle oder nicht, sei unmaßgeblich.

Das Haus sei nach dem Einreichplan nicht als Arbeiterwohnstätte anzusehen. Mit der Einreichung des Planes sei gemäß § 4 Abs. 2 dritter Satz GrEStG der begünstigte Zweck aufgegeben worden.

Auch dann, wenn das FA eine unrichtige Rechtsauskunft erteilt haben sollte, müsse es von seiner Rechtsmeinung abgehen, wenn es die Unrichtigkeit der Auskunft erkenne.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides (wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften) beantragt wird.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. In dieser wird die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im nunmehrigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob (im Sinne der belangten Behörde) die Bodenfläche des Wärmefangraumes zur Wohnnutzfläche zählt oder (im Sinne des Beschwerdeführers) nicht.

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

Nach § 12 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987 sind auf vor dem 1. Juli 1987 verwirklichte Erwerbsvorgänge die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehenden gesetzlichen Vorschriften anzuwenden. Daher ist auf den hier in Rede stehenden - am 17. Oktober 1985 verwirklichten - Rechtsvorgang noch § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a und Abs. 2 dritter Satz GrEStG (in der durch Abschnitt VIII des Abgabenänderungsgesetzes 1985, BGBl. Nr. 557, unberührt gebliebenen Fassung) anzuwenden.

Auf Grund des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG ist beim Arbeiterwohnstättenbau der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten von der Besteuerung ausgenommen.

Gemäß § 4 Abs. 2 dritter Satz GrEStG unterliegen die im Abs. 1 Z. 1 bis 4 und Z. 7 bezeichneten Erwerbsvorgänge der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung ist schon dadurch, daß die belangte Behörde ausdrücklich den oben dargestellten Einreichplan ihrer Berufungsentscheidung zugrunde legte, die Annahme widerlegt, der Wärmefangraum hätte sich nicht in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden sollen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die besondere Ausnahme von der Besteuerung auf Grund des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG schon dann nicht mehr anwendbar, wenn durch die Einreichung der Baupläne manifestiert wird, keine Arbeiterwohnstätte zu errichten. Daran vermag auch eine Aufgabe des befreiungsschädlichen Bauvorhabens nichts zu ändern. Denn die Absicht, auf einem Grundstück eine Arbeiterwohnstätte zu errichten oder nicht, ist ein Willensentschluß, der dann zu einer steuerlich erheblichen Tatsache wird, wenn er durch seine Manifestation in die Außenwelt tritt (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Juni 1990, Zl. 89/16/0208, ÖStZB 18/1991, S. 423, mit weiterem Hinweis).

Im Grunderwerbsteuerfestsetzungsverfahren können weder Irrtümer bei der Einreichung der Baupläne (siehe z.B. das eine vom damaligen Beschwerdeführer behauptete unrichtige Auskunft des FA betreffende Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Jänner 1990, Zl. 89/16/0115, ÖStZB 9/1991, S. 159, mit weiterem Hinweis) noch bei der Errichtung des Wohnhauses (siehe z. B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. April 1991, Zl. 90/16/0038, mit weiterem Hinweis) mit Erfolg geltend gemacht werden.

Zutreffend räumt der Beschwerdeführer ein, daß eine Arbeiterwohnstätte im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 2 GrEStG eine Nutzfläche von 130 m² nicht übersteigen darf (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 11. April 1991, auch in diesem Zusammenhang 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. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. November 1988, Zl. 87/16/0153, ÖStZB 15/16/1989, S. 257, vom 25. Jänner 1990, Zl. 89/16/0001, 0002, ÖStZB 9/1991, S. 162, vom 17. Mai 1990, Zl. 89/16/0210, ÖStZB 18/1991, S. 424, und das bereits angeführte Erkenntnis vom 20. Juni 1990).

Nach dem im vorliegenden Fall maßgebenden (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Februar 1985, Zl. 83/16/0049, Slg. Nr. 5969/F, und das bereits angeführte vom 17. Mai 1990) § 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.

Z.B. in dem schon oben zitierten Erkenntnis vom 20. Juni 1990 hat der Verwaltungsgerichtshof dargetan, daß eine Bodenfläche (innerhalb einer Wohnung) mangels einer Ausnahme in dem § 2 Abs. 1 Z. 9 WFG 1968 bzw. in dem § 2 Z. 7 WFG 1984 Nutzfläche ist.

Ganz abgesehen davon, daß die Baubehörde den geplant gewesenen Wärmefangraum in den oben erwähnten Urkunden - vom Beschwerdeführer nach dem Inhalt der vorgelegten Verwaltungsakten im Bauverfahren unwidersprochen - als Veranda (siehe z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Februar 1992, Zl. 90/16/0181) und Wintergarten (siehe z.B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 25. Jänner 1990) qualifiziert

hatte, muß bei verfassungskonformer Interpretation die Bodenfläche dieses in einem abgeschlossenen Wohnungsverband geplant gewesenen Wärmefangraumes wie die einer Loggia (siehe z. B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 11. April 1991), eines Wintergartens oder einer Veranda der Nutzfläche zugezählt werden.

Der Umstand, daß der Wärmefangraum - abgesehen von der Sonne - unbeheizt und unbeheizbar hätte sein sollen, spricht keineswegs gegen die Einbeziehung seiner Bodenfläche in die Wohnnutzfläche (siehe z.B. das bereits wiederholt angeführte Erkenntnis vom 20. Juni 1990).

Die vom Beschwerdeführer erstmals in der Beschwerde aufgestellte Behauptung, EINZIGER Zweck eines Wärmefangraumes sei, Energie zu sparen, ist nicht nur eine auf Grund des § 41 Abs. 1 VwGG unzulässige Neuerung, sondern steht schon - ganz abgesehen von der oben angeführten Qualifikation dieses Raumes durch die Baubehörde - zu seinem oben zitierten Vorbringen im Abgabungsverfahren im Widerspruch, wonach der Beschwerdeführer bewußt eine sehr starke Einschränkung der Nutzung in Kauf genommen habe.

Die vorliegende Beschwerde ist daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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