

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

25.06.1998

Geschäftszahl

94/15/0087

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pokorny sowie die Hofräte Dr. Karger, Dr. Sulyok, Dr. Fuchs und Dr. Zorn als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde der Hausgemeinschaft EJ und Mitbesitzer, bestehend aus EJ und WH, beide in G, beide vertreten durch Dr. Peter Böhm ua, Rechtsanwälte in 8020 Graz, Annenstraße 10, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark, Berufungssenat, vom 22. März 1994, B 182-3/93, betreffend Umsatzsteuer für das Jahr 1987, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Hausgemeinschaft Aufwendungen von 12.920 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die beschwerdeführende Hausgemeinschaft (idF: Hausgemeinschaft), bestehend aus den jeweiligen Hälfteeigentümern EJ und WH an einem Mietwohngrundstück in G und einem Mietwohngrundstück in F, erzielte Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen.

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 14. Mai 1987 wurde das Mietwohngrundstück in G parifiziert und mit Beschluß vom 3. Juli 1987 Wohnungseigentum begründet. EJ und WH erlangten Wohnungseigentum an jeweils drei Eigentumswohnungen. Eine Eigentumswohnung erwarb das Ehepaar N gegen ein Entgelt von 620.000 S. Die EJ und WH gehörenden Eigentumswohnungen wurden nach der Parifizierung des Mietwohngrundstückes in G und auch nach der Begründung von Wohnungseigentum weiter vermietet.

In dem im Instanzenzug ergangenen, nunmehr angefochtenen Bescheid vertritt die belangte Behörde die Ansicht, das Mietwohngrundstück in G sei von EJ und WH bis zum Abschluß des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 14. Mai 1987 als Hausgemeinschaft zwecks Erzielung von Einnahmen unternehmerisch genutzt worden. Durch die Begründung von Wohnungseigentum sei das Mietwohngrundstück in G aus dem Unternehmensbereich der Hausgemeinschaft ausgeschieden und "in die alleinige Verfügungsmacht der Wohnungseigentümer" übergegangen. Damit sei es auch hinsichtlich der Vermietung zu einem Unternehmerwechsel gekommen. Während vor der Parifizierung die Hausgemeinschaft unternehmerisch tätig gewesen sei, seien danach an ihre Stelle (allenfalls) die über die einzelnen Eigentumswohnungen ausschließlich verfügungsberechtigten jeweiligen Wohnungseigentümer getreten. Die Einräumung des ausschließlichen Nutzungsrechtes an bestimmten Gebäudeteilen stelle eine sonstige Leistung (Hilfsgeschäft) der Hausgemeinschaft dar, die dem Normalsteuersatz unterliege (vgl Kranich/Siegl/Waba/Scheiner/Caganeck, Kommentar zur Mehrwertsteuer, Anmerkung 439a zu § 3; Kolacny/Mayer, Umsatzsteuergesetz 1972, Anmerkung 23e zu § 6;

Kolacny/Scheiner, ÖStZ 1987, 149). Die Gegenleistung des jeweiligen Wohnungseigentümers bestehe in der Aufgabe seiner Mitgliedsrechte an der Hausgemeinschaft (tauschähnlicher Umsatz), wobei als Bemessungsgrundlage der gemeine Wert der Anteilsrechte, somit der gemeine Wert der Anteile am Mietwohngrundstück in G zum Ansatz zu bringen sei. Auch der Erwerb von Wohnungseigentum durch das Ehepaar N unterliege der Umsatzsteuer. Damit EJ und WH Dritten Wohnungseigentum einräumen hätten können, hätten die Dritten allerdings zunächst an der Hausgemeinschaft beteiligt werden müssen. Während die Übertragung von Anteilen an Dritte gemäß § 6 Z 8 lit e UStG 1972 unecht steuerbefreit sei, stelle die nachfolgende Einräumung des ausschließlichen Nutzungsrechtes durch die Hausgemeinschaft analog der

Einräumung an einen bisherigen Miteigentümer eine steuerpflichtige sonstige Leistung dar (vgl nochmals Kolacny/Mayer, aaO; Kolacny/Scheiner, aaO, 150).

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die belangte Behörde hat in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Bescheides ausgeführt, damit die Hausgemeinschaft einem Dritten Wohnungseigentum einräumen kann, muß dieser allerdings zunächst an der Hausgemeinschaft beteiligt sein. Die belangte Behörde ist daher erkennbar vom Bestand zweier Hausgemeinschaften, einerseits bestehend aus EJ und WH andererseits bestehend aus EJ, WH und dem Ehepaar N, ausgegangen. Obwohl die Hausgemeinschaft bestehend aus EJ, WH und dem Ehepaar N nach diesem Konstrukt nur eine gedankliche Sekunde (Beteiligung des Ehepaares N an der Hausgemeinschaft EJ und WH mit sofortiger Einräumung des Wohnungseigentums) bestanden hat, hat die belangte Behörde die nachfolgende Einräumung des Nutzungsrechtes durch diese Hausgemeinschaft als steuerpflichtige sonstige Leistung angesehen und diese neben den (normalen) Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen durch die Hausgemeinschaft der Umsatzsteuer unterzogen. Diese sonstige steuerpflichtige Leistung konnte jedoch iSd Ausführungen der belangten Behörde nur durch die aus EJ, WH und dem Ehepaar N bestehende Hausgemeinschaft erbracht werden. Damit ergibt sich aber ein Widerspruch zwischen Spruch und Begründung des angefochtenen Bescheides, weil der angefochtene Bescheid erkennbar nur gegenüber der Hausgemeinschaft bestehend aus EJ und WH erlassen wurde.

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher schon aus diesem Grund als inhaltlich rechtswidrig, weswegen er gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG aufzuheben war. Es erübrigte sich daher, auf die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften einzugehen.

Die belangte Behörde wird im fortzusetzenden Verfahren zu prüfen haben, ob die Hausgemeinschaft bestehend aus EJ und WH, die nach der Aktenlage offenbar weiterhin Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen im Mietwohngrundstück in F erzielt, ungeachtet dessen, daß das Mietwohngrundstück in G parifiziert und Wohnungseigentum begründet worden ist, nicht weiterhin nach außen gegenüber den Mietern der sechs Eigentumswohnungen in G wie bisher als Unternehmer aufgetreten ist.

Die belangte Behörde wird auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. April 1991, 90/15/0126, 0127, hingewiesen, nach dem in der unentgeltlichen Einräumung von Wohnungseigentum durch eine Miteigentümergeinschaft an den jeweiligen Wohnungseigentümer keine umsatzsteuerbare Lieferung zu erblicken ist. Auch ist die Auffassung, der Tatbestand des § 6 Z 9 lit a UStG 1972 sei nur dann erfüllt, wenn das gesamte Grundstück durch den oder die Eigentümer veräußert werde, abzulehnen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl Nr 416/1994.