

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

20.11.1997

Geschäftszahl

96/15/0256

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pokorny und die Hofräte Dr. Mizner, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Robl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Hajicek, über die Beschwerde des Dr. R W, vertreten durch Dr. Norbert Bergmüller, 8970 Schladming, Ritter-von-Gersdorff-Straße 619, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 9. Oktober 1996, Zl. B-W2-8/96, betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens (Einkommensteuer 1992) und Einkommensteuer 1992, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Im Zuge einer beim Beschwerdeführer durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung traf der Prüfer folgende Feststellung: Der Beschwerdeführer habe im Jahr 1976 von der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs-, und Siedlungsgenossenschaft A eine Genossenschaftswohnung übernommen und hierüber einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen. Er habe im Jahr 1989 von der Genossenschaft ein Angebot auf Kauf der Genossenschaftswohnung erhalten. Er und seine Frau hätten die Wohnung mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 22. Mai und 24. Juli 1990 erworben und mit Vertrag von 27. Jänner und 3. Februar 1992 weiterverkauft. Es liege sohin ein Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 vor. Die Hälfte des Überschusses aus dem Spekulationsgeschäft sei dem Einkommen des Beschwerdeführers hinzuzurechnen (vgl. Tz 17 des Berichtes über das Ergebnis der Prüfung der Aufzeichnungen vom 13. Juni 1995).

Im Verwaltungsakt befindet sich ein an das Finanzamt L. gerichtetes Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995. In diesem wird im wesentlichen ausgeführt, der Beschwerdeführer sei am 22. März 1973 Genossenschaftsmitglied geworden, habe am 20. Oktober 1976 Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung in Wien gehabt und diese auch erworben. Es seien Grund- und Baukosten in Höhe von 10.730 S einbezahlt worden. Üblicherweise werde in diesem Zusammenhang ein Mietvertrag abgeschlossen. "Da jedoch zum damaligen Zeitpunkt den Mitgliedern mündlich mitgeteilt wurde, daß im Falle einer Zustimmung durch den Darlehensgeber (Bundesministerium f. wirtschaftliche Angelegenheiten) die Möglichkeit besteht, ins Eigentum zu gehen, wurde Herrn ... kein solcher Mietvertrag ausgehändigt."

Im Jahr 1987 habe die Möglichkeit bestanden, Förderungsdarlehen auf Konversionsdarlehen umzuwandeln. Diese Möglichkeit habe die Genossenschaft in Anspruch genommen. Bei der Generalversammlung vom 10. August 1988 hätten Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, bei drei Objekten "Eigentum zu begründen". Der Beschwerdeführer habe daraufhin im Jahr 1989 ein Kaufanbot erhalten. Er habe dieses angenommen und den Aufwertungsbetrag von 9.383 S am 7. Juni 1990 einbezahlt. Sodann sei der Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages nichts mehr entgegengestanden.

Das Finanzamt nahm das Verfahren betreffend Einkommensteuer 1992 wieder auf und erließ einen den Prüfungsfeststellungen entsprechenden Sachbescheid.

Der Beschwerdeführer berief gegen diese Bescheide. Das Recht auf Erwerb einer Eigentumswohnung sei bereits im § 13 des Mitgliedsbuches der Genossenschaft verankert. Dort werde ausgeführt: "Das Recht zur Nutzung einer Genossenschaftswohnung, sowie zum Erwerb eines Baurechtes oder eines Hauses der Genossenschaft ist durch die Mitgliedschaft bedingt." Laut Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995

Angelegenheiten) die Möglichkeit besteht ins Eigentum zu gehen". Aus den angeführten Gründen sei die Aushändigung eines Mietvertrages (Nutzungsvertrages) an den Beschwerdeführer unterblieben. Er habe den Grund- und Baukostenanteil von 10.730 S einbezahlt. Es ergebe sich aus diesen Umständen, daß bereits damals der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien bestanden habe, mit einem entsprechenden Vertrag eine Übertragung der Wohnung in das Eigentum vorzunehmen. Auch eine mündliche Vereinbarung sei ein Vertrag. Eine Willensübereinstimmung hinsichtlich des Erwerbes der Eigentumswohnung habe (bereits im Jahr 1976) bestanden. Wenn der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren auf das ihm unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumte Recht auf Abschluß eines Kaufvertrages verwiesen habe, so sei unter diesen Voraussetzungen die Zustimmung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten gemeint gewesen. Er habe von der Genossenschaft eine "Erwerbszusage (erhalten), die lediglich von der Zustimmung des Darlehensgebers abhängig gewesen ist, um durchgeführt zu werden". Der Beschwerdeführer rügt als Verletzung von Verfahrensvorschriften, daß die belangte Behörde auf die Ausführungen im Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995 nicht genauer eingegangen sei, insbesondere nicht geprüft habe, ob bereits eine Willenserklärung der Vertragspartner vorgelegen sei. Sie habe auch nicht geprüft, ob der Beschwerdeführer bei Abschluß der Benutzungsvereinbarung über die Wohnung (im Zeitpunkt der Zuteilung durch die Genossenschaft) bereits eine Eigentümerposition innegehabt habe. Außerdem sei die belangte Behörde nicht auf das vom Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren erstattete Vorbringen eingegangen.

Diesem Vorbringen ist entgegenzuhalten:

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid nicht in Abrede gestellt, daß dem Beschwerdeführer bereits im Jahr 1976 ein - unter die Bedingung der Zustimmung des Darlehensgebers gesetztes - Anbot auf Kauf der in Rede stehenden Wohnung zugegangen ist. Sie ist in sachverhältnismäßiger Hinsicht aber davon ausgegangen, daß eine den Beschwerdeführer bindende Vereinbarung, aufgrund derer die Genossenschaft ihrerseits auf Abschluß eines Kaufvertrages hätte dringen können, nicht vorgelegen ist. Zu dieser Sachverhaltsannahme konnte die belangte Behörde ohne Verletzung von Verfahrensvorschriften gelangen. Weder aus dem Schreiben der Genossenschaft vom 18. Mai 1995 noch aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers ergab sich nämlich ein Hinweis auf eine den Beschwerdeführer bindende Vereinbarung. Für die belangte Behörde bestand daher auch keine Veranlassung, in diese Richtung weitere Ermittlungen anzustellen. Mit dem genannten Schreiben und dem Vorbringen des Beschwerdeführers wurde stets nur dessen Recht auf Erwerb der Wohnung zum Ausdruck gebracht. Soweit in der Beschwerde von einer gegenseitigen Bindung aufgrund eines mündlichen Kaufvertrages die Rede ist, liegt eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtliche Neuerung vor.

Ausgehend von dem von der belangten Behörde angenommenen Sachverhalt - das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 30 Abs. 2 Z. 1 EStG ist daraus nicht zu entnehmen - ist es nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn die belangte Behörde die Veräußerung der Eigentumswohnung im Jahr 1992 als steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft iSd § 30 EStG 1988 angesehen hat.

Die Beschwerde rügt auch die Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben im Hinblick auf die im Mai 1991 von einem Mitarbeiter des Finanzamtes L. erteilte Auskunft. Auch mit diesem Vorbringen zeigt der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf. Abgesehen davon, daß er nicht darlegt, aufgrund welcher Umstände er habe annehmen können, der Mitarbeiter sei zur Erteilung derartiger Auskünfte zuständig gewesen, bringt er in der Beschwerde - wie auch im Verwaltungsverfahren - nicht vor, welcher Sachverhalt der telefonischen Anfrage zugrundegelegt worden ist. Wenn der Bedienstete die Rechtsauskunft erteilt hat, die Spekulationsfrist beginne mit dem Erwerb der Stellung als Genossenschaftsmitglied zu laufen, so kann nur im Hinblick auf einen konkret angefragten Sachverhalt beurteilt werden, ob diese Auskunft allenfalls im Einzelfall der Gesetzeslage entsprochen hat oder eine unrichtige Rechtsbelehrung erteilt wurde.

Die Beschwerde erweist sich sohin als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. 416/1994.