

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

24.01.2001

Geschäftszahl

98/16/0125

Beachte**Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):**

98/16/0126

98/16/0127

98/16/0128

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Kail, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerden der W GmbH in W, vertreten durch Dr. Martin Stossier, Dr. Hans Leitner, Rechtsanwälte in Wels, Ringstraße 4/Plobergerstraße 7, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 26. Februar 1998, Zlen. RV-065.96/1-9/1996, RV-062.96/1-9/1996, RV-055.96/1-9/1996 und RV-068.96/1-9/1996, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in Höhe von S 60.000,-- binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin, die A-Bauträger GmbH, brachte am 12. August 1993 beim Bürgermeister der Gemeinde Alkoven als Baubehörde ein Bauansuchen ein, das darauf gerichtet war, auf den in dieser Gemeinde gelegenen Parzellen Nr. 1517/1 bis 1517/50 der Liegenschaft EZ 137, Grundbuch 45001 Alkoven, ein Wohndorf mit 50 Einfamilienhäusern zu errichten. Eigentümer dieser Liegenschaft waren zu diesem Zeitpunkt je zur Hälfte die Ehegatten Wilhelm und Maria M.; Wilhelm M. war auch Gesellschafter der A-Bauträger GmbH. Ein weiterer Gesellschafter war Architekt H., der die Pläne für das Bauvorhaben verfasste.

Am 12. November 1993 wurde die Baubewilligung erteilt. Das Projekt wurde daraufhin auf verschiedene Weise (u.a. durch einen von der A-Bauträger GmbH veröffentlichten Prospekt) bis 1996 immer wieder beworben. Mit Kaufvertrag vom 28. Mai 1995 wurden die Parzellen 1517/1 bis 1517/30 dieses Grundstücks von den Ehegatten M außerbücherlich an die B-AG veräußert. Diese verkaufte im September bzw. Oktober 1995 je eine Parzelle dieses Grundstücks an die Ehegatten W, X und Y sowie an Z (im Folgenden als Erwerber bezeichnet), wobei in den Kaufverträgen ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Alkoven die Rechtsgrundlage für die Errichtung einer Wohnanlage mit Wohngebäuden in gekuppelter Bauweise bilde. In unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang schlossen die Erwerber mit der Beschwerdeführerin jeweils Werkverträge ab, in welchen sich letztere zur Errichtung von Wohnhäusern auf den von den Erwerbern gekauften Parzellen entsprechend der seinerzeit von ihrer Rechtsvorgängerin erwirkten Baubewilligung verpflichtete.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Linz schrieb mit vier Bescheiden vom 17. bzw. 23. November 1995 für die Kaufverträge der B.-AG mit den Erwerbern Letzteren die Grunderwerbsteuer unter Ablehnung der behaupteten Bauherreneigenschaft aufgrund einer Bemessungsgrundlage vor, die auch den Werklohn enthielt. Hier gegenständlich sind die vier Bescheide jeweils vom selben Tag, mit denen der

Beschwerdeführerin Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in der Höhe des in den Kaufverträgen zwischen der B-AG und den Erwerbern einer Parzelle vereinbarten Kaufpreises vorgeschrieben wurde. Die Bescheide enthielten abgesehen von einem Hinweis auf den jeweiligen Kaufvertrag ("Betrifft: Kaufvertrag vom ... B-AG") und auf § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 keine weitere Begründung.

Gegen diese Bescheide erhob die Beschwerdeführerin Berufung. Sie brachte vor, die Bescheide seien für sie nicht nachvollziehbar, da die Kaufverträge, auf die in den Bescheiden Bezug genommen werde, von ihr nicht abgeschlossen worden seien. Sie habe beim Abschluss auch nicht mitgewirkt sondern habe mit den Erwerbern lediglich Werkverträge über die Errichtung von Eigenheimen abgeschlossen.

Mit den Berufungsvorentscheidungen vom 3. bzw. 4. Juli 1996 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Linz die Berufungen ab. Grundlage der Vorschreibung sei die von den Ehegatten M. erfolgte Einräumung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht. Aus den engen personellen Verflechtungen zwischen den Ehegatten M und der A-Bauträger GmbH., dem Ansuchen und der Erteilung einer Baubewilligung an die A-Bauträger GmbH zu einem Zeitpunkt, in dem Eigentümer des Grundstücks noch die Ehegatten M waren, und dem Abschluss der Werkverträge vor Abschluss der Kaufverträge über die Grundstückspartellen ergebe sich, dass der A-Bauträger GmbH. von den ehemaligen Liegenschaftseigentümern die wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Liegenschaft im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 eingeräumt worden sei.

Die Beschwerdeführerin beantragte daraufhin die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Mit den angefochtenen Bescheiden gab die belangte Behörde den Berufungen keine Folge. Durch die von den Grundeigentümern eingeräumte Befugnis, im eigenen Namen die Baubewilligung zu erwirken, sowie zufolge des Umstandes, dass ein Gesellschafter der Berufungswerberin Pläne zur Errichtung eines Wohndorfes mit 50 Einfamilienhäusern verfasste, habe die Beschwerdeführerin die Möglichkeit gehabt, die in Rede stehenden Grundstücke solcherart jedenfalls zur Verfolgung eigener wirtschaftlicher Ziele zu nutzen, wie dies im Allgemeinen nur dem Eigentümer eines Grundstückes möglich ist. Die Planverfassung sowie das Erwirken der Baubewilligung wäre unverständlich, wären ihr nicht umfangreiche Rechte, die die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 begründen, von den Grundstückseigentümern eingeräumt gewesen.

Mit den vorliegenden Beschwerden beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung der angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die Gegenschrift der belangten Behörde vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Entscheidung verbundenen Beschwerden erwogen:

Nach § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten. Anerkannter Zweck dieser Bestimmung ist es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, jene Grundstücksumsätze zu erfassen, die den Tatbeständen des § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 so nahe kommen, dass sie es wie diese ermöglichen, sich den Wert der Grundstücke für eigene Rechnung nutzbar zu machen (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, GrEStG 1987, Rz. 250, und die dort zitierte hg. Judikatur).

Nach dem hg. Erkenntnis vom 25. November 1999, Zl. 99/16/0043, erfordert die Möglichkeit zur Verwertung "auf eigene Rechnung" nicht nur, dass der Berechtigte am wirtschaftlichen Ergebnis einer Verwertung des Grundbesitzes teil hat, sondern dass er diese Verwertung auch selbst herbeiführen, das heißt vom Grundstückseigentümer die Veräußerung des Grundstücks an bestimmte Personen verlangen kann. Wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung dieses Steuertatbestandes ist eine Bindung des Eigentümers dergestalt, dass der Ermächtigte die Möglichkeit hat, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verfügungsmacht über die Liegenschaft auszuüben. Es bedarf für die Steuerpflicht allerdings nicht der Einräumung aller wesentlichen sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Befugnisse.

Durch einen Rechtsvorgang im Sinne des § 1 Abs 2 GrEStG 1987 muss der Berechtigte kraft rechtsgeschäftlicher Verfügung ermächtigt werden, über ein bestimmtes Grundstück zu verfügen. Die Verschaffung der Verfügungsmacht kann dabei auch durch bloß konkludente Handlungen und Unterlassungen erfolgen. Die Voraussetzung der Verwertung des Grundstücks auf Rechnung des Ermächtigten ist jedenfalls dann erfüllt, wenn der Ermächtigte in der Lage ist, einen ihm zufließenden Mehrerlös zu erzielen (s. dazu das hg. Erkenntnis vom 30. April 1999, Zl. 97/16/0503), aber es genügt auch schon die Einräumung einer Einwirkungsmöglichkeit, die über die eines Bestandnehmers hinausreicht (hg. Erkenntnis vom 25. September 1997, Zl. 97/16/0329, 0330).

Die belangte Behörde stützt ihre Rechtsauffassung, die Beschwerdeführerin habe die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 erlangt, ausschließlich auf die in den angefochtenen Bescheiden getroffenen Feststellungen über die Verfassung von Plänen und die Erwirkung einer Baubewilligung auf den gegenständlichen Grundstückspartellen durch die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin. Den angefochtenen Bescheiden fehlen jedoch Feststellungen, durch welche konkrete - allenfalls konkludent

getroffene - rechtsgeschäftliche Verfügung die Beschwerdeführerin Verfügungsmacht erlangt haben sollte. Weiters finden sich keinerlei Feststellungen, welche konkreten Rechte der Beschwerdeführerin eingeräumt würden, die ihr die Verwertung der Parzellen auf eigene Rechnung ermöglicht hätten. Eine Verwertung erfolgte letztlich auch nicht durch die Beschwerdeführerin, sondern zunächst durch die Ehegatten M und danach durch die B-AG. Auf diese Veräußerungsgeschäfte hatte aber die Beschwerdeführerin, wie sie zu Recht in der Beschwerde vorbringt, nach den getroffenen Feststellungen keinerlei Einflussmöglichkeit, insbesondere zeigt die belangte Behörde kein Rechtsverhältnis auf, das es der Beschwerdeführerin ermöglicht hätte, von den Ehegatten M oder der B-AG eine Veräußerung an von der Beschwerdeführerin namhaft gemachte Interessenten zu verlangen.

Dass eine vom Grundeigentümer verschiedene Person als Bauwerber auftritt und die Baubewilligung erlangt, lässt für sich allein betrachtet die Annahme einer Verwertungsbefugnis nicht zu; diese Verschiedenheit entspricht geradezu dem Regelfall, sehen doch alle österreichischen Bauordnungen bloß die Zustimmung des Grundeigentümers zum Bauansuchen vor. Allein durch die Ermächtigung, Pläne zu entwerfen und auf Grund dieser eine Baubewilligung für ein Grundstück zu erwirken, erwarb die Beschwerdeführerin jedenfalls noch keine wesentliche, sich aus dem Eigentumsrecht ergebende Befugnis, was aber nach der zitierten hg. Judikatur für die Steuerpflicht nach § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 unabdingbare Voraussetzung ist.

Der von der Behörde festgestellte Sachverhalt lässt somit eine Subsumtion unter den herangezogenen Tatbestand nicht zu.

Die angefochtenen Bescheide waren daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhalts aufzuheben. Auf Basis der zitierten Rechtsprechung konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 24. Jänner 2001