



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 20. April 1995 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz vom 16. März 1995 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird mit 76,31 € (das waren 1.050,-- S) festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 18.11.1985 erwarben RF (in der Folge kurz Bw. genannt) und seine Schwester IF von der GZ je zur Hälfte die EZZ 780 und 800 je KG R um den Gesamtkaufpreis von 1,200.000,-- S.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde die Befreiungsbestimmung des § 4 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1955 (Errichtung einer Arbeiterwohnstätte) in Anspruch genommen und seitens des Finanzamtes auch vorläufig gewährt.

Nach Anfragen – zuletzt im Jahre 1995 - setzte das Finanzamt mit Bescheid vom 16.3.1995 für den Bw. wegen Überschreitung des höchstzulässigen Nutzflächenausmaßes von 130 m² die Grunderwerbsteuer fest.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass das Haus beim Erwerb unbewohnbar gewesen sei. Die Wohnfläche betrage lediglich 107 m² und werde überdies Verjährung geltend gemacht.

Daraufhin erfolgte durch das Finanzamt am 17.8.1995 eine Erhebung vor Ort. Dabei wurde festgestellt, dass im Zeitpunkt des Erwerbes das sich auf EZ 780 befindliche Gebäude nicht benutzbar war, da das Haus bzw. dessen Einrichtung (Installationen, Türen, Wände etc.) von den Vorbewohnern mutwillig zerstört worden war. Des Weiteren wurde das Nutzflächenmaß nach Naturmaßen mit 135,44 m² ermittelt. Darin umfasst war auch ein Flur im Ausmaß von 7,13 m² im Kellergeschoß, wo sich der Hauseingang befand. Überdies wurde festgestellt, dass die seinerzeit miterworbene EZ 800 eine eigene wirtschaftliche Einheit darstellt.

Am 9.2.2000 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung unter Zugrundelegung der ermittelten Wohnnutzfläche von 135,44 m². Verjährung habe nicht vorgelegen. Weiters wurde für die EZ 800 ein anteiliger Kaufpreisteilbetrag von 15.000,-- S errechnet, welcher aus dem Gesamtkaufpreis ausgeschieden und der Grunderwerbsteuer mit 7% unterworfen wurde.

Am 7.3.2000 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht. Aus finanziellen Gründen sei der baurechtlich vorgeschriebene und vorhandene ostseitige Hauseingang bisher ohne die geplante Außentreppe geblieben. Jedoch werde dieser baupolizeilich vorgeschriebene Hauseingang ehe baldigst hergestellt. Es werde ersucht, den Kellergang bei der Bemessung der Nutzfläche nicht hinzuzurechnen.

Seit 1.1.2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der Unabhängige Finanzsenat und nach der Vollversammlung vom 14.5.2003 die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der auf den Beschwerdefall noch anzuwendende § 4 GrEStG 1955 lautete auszugsweise:

"(1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

2. beim Arbeiterwohnstättenbau

a) der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten,

(2) ... Die im Abs. 1 Z. 1 bis 4 und Z. 7 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird."

Werden Abgabenbefreiungen (insbesondere solche nach § 4 GrEStG 1955) in Anspruch genommen, so entsteht die Abgabenschuld für diesen Erwerbsvorgang erst dann, wenn der begünstigte Zweck innerhalb einer vorgesehenen Frist aufgegeben oder innerhalb einer Frist

ab dem Erwerbsvorgang (zumeist acht Jahre) die entsprechenden Bedingungen nicht erfüllt werden.

Nach den grundsätzlichen Darlegungen in dem Erkenntnis eines verstärkten Senates des VwGH vom 24.5.1971, Zl. 1251/69, ist unter "Arbeiterwohnstätte" eine Wohnstätte zu verstehen, die nach ihrer Größe und Ausstattung so beschaffen sein muss, dass sie einerseits geeignet ist, das Wohnbedürfnis eines Durchschnittsarbeiters zu befriedigen und andererseits für ihre Erwerbung nur einen für einen Durchschnittsarbeiter erschwinglichen Kostenaufwand erfordert.

Es entspricht ferner der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass eine Arbeiterwohnstätte gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1955 den Wohnbauförderungsrichtlinien, insbesondere dem im Zeitpunkt des vorliegenden Erwerbsvorganges geltenden Wohnbauförderungsgesetz 1984 folgend, eine Nutzfläche von 130 m² nicht überschreiten darf (27.10.1983, 83/16/0145).

Dem berufsgegenständlichen Bescheid wurde ein Nutzflächenausmaß von 135,44 m² zugrundegelegt, darin mitumfasst ein Flur im Kellergeschoß im Ausmaß von 7,13 m², welcher als provisorischer Hauseingang diente. Der eigentliche – baupolizeilich vorgeschriebene – Hauseingang war zwar vorhanden, jedoch fehlte die zur Benützung dieses Einganges notwendige Außentreppe, welche aus finanziellen Gründen bis zum damaligen Zeitpunkt noch nicht errichtet worden war.

Beim vorliegenden Sachverhalt handelt es sich um einen Sonderfall, bei welchem die Vorschriften der Baubehörde zu berücksichtigen sind, auch wenn die baulichen Maßnahmen im Zeitpunkt der Bescheiderlassung noch nicht abgeschlossen waren.

Ist der eigentliche Hauseingang mit einer Außentreppe versehen, so handelt es sich bei dem Flur im Kellergeschoß nur mehr um einen reinen Kellerraum, welcher in der Folge aus der Nutzflächenberechnung auszuscheiden ist.

Hinsichtlich des Erwerbes der EZ 780 kann somit der Berufung stattgegeben werden.

Der Erwerb der EZ 800 jedoch unterliegt der Grunderwerbsteuer. Es handelte sich dabei um eine eigene wirtschaftliche Einheit, welche innerhalb der gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 vorgegebenen 8-Jahresfrist unbebaut geblieben ist.

Die Grunderwerbsteuer errechnet sich daher wie folgt:

Nach Gegenüberstellung der Verkehrswerte der beiden Grundstücke lt. vorgelegtem Schätzungsgutachten entfällt auf die EZ 800 ein Kaufpreisteilbetrag von 30.000,-- S, anteilig für den Bw. 15.000,-- S, gemäß § 14 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1955 $\times 7\% = 1.050,--$ S, das sind 76,31€.

Der Vollständigkeit halber ist bezüglich der eingewendeten Verjährung folgendes festzuhalten: Werden Abgabenbefreiungen (insbesondere solche nach § 4 GrEStG 1955) in Anspruch genommen, so entsteht die Abgabenschuld für diesen Erwerbsvorgang erst dann, wenn der begünstigte Zweck innerhalb der vorgesehenen Frist von acht Jahren aufgegeben oder innerhalb dieser Frist die Bedingungen nicht erfüllt werden. Ab diesem Zeitpunkt – den vorliegenden Fall betreffend ab Ende 1993 – beginnt auch die Verjährungsfrist zu laufen. Im Zeitpunkt des Ergehens des Erstbescheides war sohin die Verjährung noch nicht eingetreten.

Auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 22. Juni 2005