

GZ. RV/0893-G/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Alexander Puttinger, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz, StNr. 499/4426, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Mit Anwartschaftsvertrag vom 26. Mai 1987 und Kaufvertrag vom 4. April 1990 erwarben die Ehegatten PW und MW von der IV je zur Hälfte die Liegenschaft EZ GB mit dem darauf errichteten Reihenhaus um den Gesamtkaufpreis von 2.243.158,-- S.

Für diesen Erwerbsvorgang wurde die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 lit. b GrEStG 1955 beantragt, welche auch seitens des Finanzamtes vorläufig gewährt wurde.

In der Folge haben behördliche Erhebungen ergeben, dass ein Auswechslungsplan von der Gemeinde genehmigt worden war, wonach in der Waschküche eine Dusche vorgesehen war.

Daraufhin setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz wegen Überschreitung des zulässigen Nutzflächenausmaßes von 130 m<sup>2</sup> die Grunderwerbsteuer mit Bescheid vom 18. Februar 1998, StNr. 499/4426, für den Bw. fest.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung eingebracht mit der Begründung, dass sich die Waschküche im Kellergeschoß befindet und Kellerräume grundsätzlich nicht zur Nutzfläche zählten. Überdies sei die Dusche erst im Jahre 1996 – nach Ablauf der 8-Jahresfrist - eingebaut worden. Weiters seien in der von der Behörde errechneten Nutzfläche von 154,22 m<sup>2</sup> auch jene von Windfang und Loggia enthalten, welche ihrer Ausstattung nach ebenfalls nicht für Wohnzwecke geeignet seien. Ebenfalls zur Nutzfläche hinzugezogen worden sei die ummauerte Fläche eines Kachelofens im Erdgeschoß. Darüberhinaus sei zur Definition des Begriffes "Arbeiterwohnstätte" das WFG als auch das WGG heranzuziehen, da das GrEStG keine Quadratmeterbeschränkung kenne.

Am 22. Dezember 1999 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung.

Am 24. Jänner 2000 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht.

#### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 lit. b des auf den gegenständlichen Fall noch anzuwendenden GrEStG 1955 ist von der Grunderwerbsteuer ausgenommen der erste Erwerb einer geschaffenen oder vom Veräußerer zu schaffenden Arbeiterwohnstätte durch eine Person, die die Wohnstätte als Eigenheim übernimmt.

Ein derartiger Erwerbsvorgang unterlag nach § 4 Abs. 2 Satz 3 GrEStG 1955 der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes durfte bei einer Arbeiterwohnstätte die Nutzfläche 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Als Nutzfläche einer Wohnung gilt die Gesamtnutzfläche abzüglich der Wandstärke; unter anderem waren Kellerräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet waren, bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Grunderwerbsteuerrechtlich ist es nicht von Bedeutung, ob eine Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz gewährt wurde.

Jedoch erfolgt eine Orientierung an den Bestimmungen des WFG. Danach darf eine Wohnung (Eigenheim) eine Nutzfläche von 130 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die grunderwerbsteuerliche Befreiungsbestimmung stellt nur auf objektive Merkmale ab. Eine Erweiterung der Nutzfläche auf 150 m<sup>2</sup> (allerdings nur wenn mehr als fünf Personen im gemeinsamen Haushalt leben, siehe § 2 Z 3 WFG 1984) ist daher nicht möglich, da die Familiengröße ein subjektives Merkmal darstellt.

Im vorliegenden Fall liegt ein genehmigter Auswechslungsplan vor, wonach die Waschküche mit einer Dusche ausgestattet ist.

Bereits mit der Einreichung des Auswechslungsplanes bei der Baubehörde wurde jedoch der begünstigte Zweck aufgegeben (vgl. hiezu u.a. VwGH vom 12.3.2002, Zl. 2001/16/0230).

Durch die Einreichung dieses Auswechslungsplanes wurde nach außen manifestiert, ein Wohnhaus von mehr als 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche errichten zu wollen.

Damit ist der Willensentschluss, ursprünglich ein Haus zu errichten, dem die Eigenschaften einer Arbeiterwohnstätte fehlten, zu Tage getreten und damit die Steuerpflicht nach § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 entstanden. An dieser bereits eingetretenen Steuerpflicht des Erwerbsvorganges kann auch die Nichtausführung der Dusche in der Waschküche nichts ändern (VwGH vom 28.9.2000, Zl. 97/16/0291).

Eine einmal verwirkte Ausnahme von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz kann nämlich später nicht wieder auflieben.

Wird nun eine im Kellergeschoß befindliche Waschküche mit einer Dusche ausgestattet, so handelt es sich dabei um Einrichtungen in Verbindung mit Schlafen, Kochen, Essen und der Unterbringung sowie Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche – somit um eine üblicherweise menschlichen Wohnzwecken dienende Einrichtung, wodurch ein so ausgestatteter Kellerraum jedenfalls eine gewisse Eignung zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse gewinnt.

Selbst der Umstand, dass der betroffene Raum unbeheizt ist, spielt nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Des Weiteren wendet sich der Bw. gegen die Einbeziehung des Windfanges und der Loggia in die Wohnnutzfläche.

Auch diesbezüglich muss wiederum auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, wonach sowohl ein Windfang, der sich in einem

abgeschlossenen Wohnungsverband befindet, als auch eine Loggia (ein fünfseitig umschlossener Raum und somit kein offener Balkon) der Wohnnutzfläche zuzurechnen sind (vgl. hiezu u.a. VwGH vom 2.7.1999, ZI. 98/16/0151).

Abschließend ist noch hinsichtlich des Kachelofens im Erdgeschoß auszuführen, dass dieser eindeutig im abgeschlossenen Wohnverband gelegen ist. Bei einem Kachelofen handelt es sich nicht um eine Abmauerung einer Fläche, sondern ist dieser lediglich ummauert. Ein gänzlicher Entzug einer Fläche liegt nicht vor.

Auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage war der Berufung daher ein Erfolg zu versagen.

Graz, 25. Juli 2003