

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Alexander Puttinger, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz betreffend Grunderwerbsteuer 1998 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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 dem in Folge am 28. Februar 1990 abgeschlossenen Kaufvertrag erwarb die Berufungswerberin gemeinsam mit ihrem Ehegatten von einer gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft ein Grundstück im Ausmaß von 364 m² samt dem darauf errichteten Reihenhaus um den beiderseits

vereinbarten Gesamtkaufpreis in Höhe von S 1.954.941,00.

In der darüber erstatteten Abgabenerklärung wurde Grunderwerbsteuerbefreiung wegen § 4 Abs. 1 Z 1 lit. c und § 4 Abs. 1 Z 2 lit. b GrEStG 1955 beantragt, welche vom Finanzamt zunächst vorläufig gewährt wurde.

Nach dem im Bauakt der Stadtgemeinde Ried einliegenden Polierplan, Bau R beträgt die Nutzfläche des gegenständlichen Reihenhauses im Untergeschoss 53,04 m² und im Erdgeschoss einschließlich Windfang 81,37 m².

In der mit der Berufungswerberin vom Finanzamt am 24. Juni 1996 aufgenommenen Niederschrift wurde festgestellt, dass das gegenständliche Einfamilienhaus eine nach Naturmaßen ermittelte Gesamtnutzfläche (einschließlich Windfang) von 131,28 m² aufweist. Dabei wurde ein Kellerraum mit einer eingebauten Duschkabine nicht mitgerechnet.

Mit Bescheid vom 18. Februar 1998 setzte das Finanzamt entgegen dem Parteiantrag für den gegenständlichen Erwerbsvorgang anteilig 8 % Grunderwerbsteuer fest. Dies wurde mit der Überschreitung des zulässigen Nutzflächenausmaßes begründet.

In der dagegen eingebrochenen Berufung wurde darauf verwiesen, dass der Behörde bei der Ermittlung der Nutzfläche insoweit ein Rechenfehler unterlaufen sei, als die Addition der Nutzflächen im EG 79,36 m² und jener im KG 51,89 m² betragen würde. Richtigerweise sei der Kellerraum mit eingebauter Duschkabine dabei nicht berücksichtigt worden. Allerdings sei in der von der Behörde ermittelten Nutzfläche jene für den Windfang enthalten. Windfänge seien aber ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet, zumal diese eine energiesparende Baulichkeit darstellen würden, um einen Heizwärmeverlust zu verhindern. Aus diesem Grund zähle die auf den Windfang entfallende Bodenfläche nicht zur Nutzfläche einer Wohnung.

Nach der ständigen Praxis der OÖ Landesregierung würden Windfänge generell nicht der Nutzfläche zugerechnet werden. Im vorliegenden Fall handle es sich um kein einzelnes Einfamilienhaus, sondern um eine Anlage von 40 Reihenhäusern, bei denen die Grundstücksgröße höchstens 400 m² betrage. Für das Vorliegen einer Arbeiterwohnstätte spreche auch die Tatsache, dass die gesamte Konzeption von einem gemeinnützigen Wohnbauunternehmen erstellt worden sei.

Gegen die Einbeziehung der Loggia in die Gesamtnutzfläche wurde eingewendet, dass diese trotz Umbauung allen Niederschlägen und Temperaturschwankungen ausgesetzt sei und daher nur eingeschränkt benutzbar sei. Nach der Rechtsprechung des VwGH seien lediglich Dachterrassen, die mit einem Glas überdeckt seien, bei der Ermittlung der Nutzfläche zu berücksichtigen. Das WFG 1984 fördere Wohnungen, deren Nutzfläche nicht mehr als 150 m² aufweisen würden. Das Grunderwerbsteuergesetz kenne keine Quadratmeterbeschränkung. Unter Nichteinrechnung von Loggia und Windfang betrage die Nutzfläche des gegenständlichen Reihenhauses weniger als 130 m², weshalb die Befreiung von der Grunderwerbsteuer zu gewähren sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 16. Juni 1998 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In dem dagegen rechtzeitig eingebrachten Vorlageantrag wurde eingewendet, dass im Grunderwerbsteuergesetz eine klare Begriffsbestimmung der "Arbeiterwohnstätte" fehle. Im Sinne der Rechtsprechung des VwGH komme es bei diesem Begriff darauf an, ob die Verwendung des Wohnobjektes als Arbeiterwohnstätte, nämlich zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses der weniger vermögenden Bevölkerungskreise, nach dem gesamten Erscheinungsbild typisch ist. Es seien daher viele Kriterien (Größe, Art,.. der Wohnung) nach Art eines beweglichen Systems zur Begriffsbildung heranzuziehen. Jede Qualifikation einer Wohnung als Arbeiterwohnstätte durch die Behörde habe sich an dem historischen Arbeiterwohnstätten-Bild zu orientieren.

Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes im Erkenntnis ZI.83/16/0006, wonach ein Windfang Teil der Nutzfläche darstelle, sei mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar, weil in diesem Erkenntnis ein Einfamilienhaus betroffen gewesen sei.

Nach dem gesamten Erscheinungsbild der gegenständlichen Wohnanlage mit 40 Reihenhäusern könne im vorliegenden Fall unter Bedachtnahme auf den historischen Wohnstättenbegriff von einer Arbeiterwohnstätte ausgegangen werden. Die Tatsache, dass im Berufungsfall die Maximalgröße von 130 m² - bedingt durch Windfang und Loggia – überschritten worden sei, könne auf Grund der Vielzahl der sonstigen vorhandenen Kriterien die Qualifikation des Reihenhauses als Arbeiterwohnstätte nicht beseitigen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob das von der Berufungswerberin erworbene Reihenhaus als "Arbeiterwohnstätte" zu qualifizieren ist.

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 1 lit. c des auf den gegenständlichen Fall noch anzuwendenden GrEStG 1955 ist von der Besteuerung ausgenommen, der erste Erwerb eines von einem gemeinnützigen Bauträger geschaffenen oder zu schaffenden Wohnhauses, das den für Kleinwohnungen geltenden Bestimmungen entspricht, durch eine Person, die das Hausgrundstück als Eigenheim übernimmt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 lit. b 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.

Nach der Anordnung des § 4 Abs. 2 letzter Satz GrEStG 1955 unterliegen die in dem § 4 Abs. 1 Z 1 bis 4 GrEStG 1955 bezeichneten Erwerbsvorgänge der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Zunächst ist davon auszugehen, dass der hier verwendete Begriff "Arbeiterwohnstätte" – wie die Berufungswerberin zutreffend ausführt – im Gesetz nicht definiert ist.

Nach den grundsätzlichen Darlegungen in dem Erkenntnis eines verstärkten Senates des VwGH vom 24. Mai 1971, Zl. 1251/69, Slg. Nr. 4234/F 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).

Der begünstigte Zweck (Absicht der Errichtung einer Arbeiterwohnstätte) wird mit der Einreichung von Plänen für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 130 m² bei der Baubehörde aufgegeben. Die damit eingetretene Steuerpflicht nach § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 kann durch eventuelle nachträgliche Erklärungen bzw. Änderungen der Pläne mit dem Ziel, damit eine Wohnnutzfläche von 130 m² nicht zu überschreiten, nicht mehr beseitigt werden (vgl. das Erkenntnis vom 28. September 2000, Zl. 97/16/0291).

Die Berufungswerberin wendet sich zunächst gegen die Einbeziehung der im Bauplan als "Loggia" bezeichneten Fläche von 7,71 m² in die Wohnnutzfläche und vertritt die Auffassung,

es handle sich dabei um eine Fläche, die den jahreszeitlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt sei und daher nur im Ausmaß wie Balkone und Terrassen benutzt werden könne.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählt jedoch die Bodenfläche einer Loggia (zumindest fünfseitig umbauter Raum mit einer freien Öffnung, der nicht über die Baufluchtlinie vorragt) zur Wohnnutzfläche einer Arbeiterwohnstätte (vgl. das Erkenntnis vom 20. Februar 1992, ZI. 90/16/0181).

Auf eine witterungsbedingte Durchnässung von Kleidern und Körper bei einem Aufenthalt auf einer Loggia kommt es dabei nicht an. Die Behörde durfte daher den im Plan als "Loggia" bezeichneten Raum mit einem Flächenmaß von über 7 m² zu Recht als "Loggia" in die Berechnung der Wohnnutzfläche einbeziehen.

Dem Einwand, dass Windfänge ihrer Ausstattung nach ebenfalls nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet seien, wird entgegengehalten, dass ein Windfang, der, – wie im vorliegenden Fall nach der von der Berufungswerberin vorgelegten Plankopie, - in einem abgeschlossenen Wohnverband liegt, der Wohnnutzfläche zuzurechnen ist.

An dieser Beurteilung kann auch der Hinweis, dass es sich dabei um eine energiesparende Baulichkeit handle, nichts ändern (Hinweis auf das Erk. 7.7.1978, 1297/77, VwSlg 5286 F/1978).

Ohne rechtliche Bedeutung ist auch die von der Berufungswerberin aufgestellte Behauptung, dass die Qualifikation des zu beurteilenden Hauses als Arbeiterwohnstätte nur wegen der Überschreitung der Maximalgröße von 130 m² allein nicht beseitigt werden könne.

Auch wenn alle sonstigen Voraussetzungen für das Vorliegen einer Arbeiterwohnstätte – wie Ausstattung, Art, angemessene Kosten usw. - sprechen, führt das Überschreiten des Höchstausmaßes zum Verlust der Steuerbefreiung. So wurde zB eine Wohnnutzfläche von 130,95 m² als befreigungsschädlich angesehen (VwGH vom 6. September 1973, 587/72), ebenso eine solche von 130,73 m² (5. September 1985, 85/16/0042,0043).

Im Übrigen wurde die Tatsache der Überschreitung der Wohnnutzfläche von der Berufungswerberin nicht bestritten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Überreichung des Bauplanes nach außen dokumentiert wurde, dass die Absicht, ein Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche unter 130 m² zu errichten, nicht mehr besteht. Damit wurde die Steuerbefreiung zu Recht verwirkt.

Da der streitgegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes folgt, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, 21. Oktober 2003