

TE Vwgh Erkenntnis 2014/1/30 2013/16/0078

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.01.2014

Index

32/06 Verkehrssteuern

Norm

GrEStG 1987 §17 Abs3

GrEStG 1987 §4 Abs1

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1

1. GrEStG 1987 § 17 heute
2. GrEStG 1987 § 17 gültig ab 18.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
3. GrEStG 1987 § 17 gültig von 27.06.2008 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
4. GrEStG 1987 § 17 gültig von 27.08.1994 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 682/1994
1. GrEStG 1987 § 4 heute
2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014
8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008
1. GrEStG 1987 § 5 heute
2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2013/16/0091 Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2013/16/0072 E 30.01.2014 2013/16/0073 E 30.01.2014 2013/16/0074 E 30.01.2014 2013/16/0075 E 30.01.2014 2013/16/0076 E 30.01.2014 2013/16/0077 E 30.01.2014 2013/16/0079 E 30.01.2014 2013/16/0080 E 30.01.2014 2013/16/0081 E 30.01.2014

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger, Dr. Thoma, Mag. Dr. Zehetner und Mag. Straßegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Wagner, über die

Beschwerden des Dr. B in W, vertreten durch die Writzmann & Partner GmbH in 1120 Wien, Schönbrunnerstrasse 188 (protokolliert zu Zl. 2013/16/0078), sowie des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel in 1030 Wien, Marxergasse 4 (protokolliert zu Zl. 2013/16/0091), gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 13. März 2013, Zl. RV/3784-W/10, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Beide Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer Dr. B hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Unbestritten ist, dass H im beschwerdegegenständlichen Zeitraum Vorstandsmitglied der I AG, Geschäftsführer der IF-Gesellschaft m.b.H., Geschäftsführer der IW G.m.b.H. und Geschäftsführer und Gesellschafter der IS Gesellschaft m.b.H. war.

Am 15. Juni 2007 fand im Büro des Architekten Ing. B im Beisein des Steuerberaters Mag. W und von Anlageberatern eine Besprechung mit Kaufinteressenten betreffend die Liegenschaft W, Estraße 22/Rgasse 6 statt, über welche folgendes, auszugsweise wiedergegebenes Protokoll aufgenommen wurde:

"Tagesordnungspunkte:

1. 1.Ziffer eins
Bisherige Aktivitäten
2. 2.Ziffer 2
Bericht des Planers
3. 3.Ziffer 3
Festlegung der weiteren Vorgangsweise

zu 1.:

In den letzten Wochen haben die Anlageberater das Objekt W, Estraße 22/Rgasse 6 den Interessenten vorgestellt. Das Objekt befindet sich in sehr guter Wohnlage im X. Wiener Gemeindebezirk mit Blick auf den Wberg. In den letzten Wochen haben die Anlageberater das Objekt W, Estraße 22/Rgasse 6 den Interessenten vorgestellt. Das Objekt befindet sich in sehr guter Wohnlage im römisch zehnten Wiener Gemeindebezirk mit Blick auf den Wberg.

Die Wohnqualität dieses Viertels hat sich in den letzten Jahren gesteigert. Die Y-Station O ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Weiters finden sich im Umkreis des Objekts zahlreiche kleinere Fachgeschäfte sowie verschiedene Supermärkte und zeichnet sich das Gebiet insbesondere durch einen liebenswerten Vorstadtcharakter aus. Überdies beginnt das Naherholungsgebiet Wiener Wald ca. einen Kilometer vom Objekt entfernt, weiters sind das Sportzentrum 'Z' und das Kongressbad in der Nähe.

Das Haus selbst ist ein Gründerzeitgebäude, das circa 1886 erbaut wurde. Es handelt sich um ein Eckhaus, das aus Erdgeschoß und drei Vollgeschoßen besteht und derzeit 33 Einheiten umfasst. Laut Grundbuchsauszug beträgt die Gesamtfläche der Liegenschaft 525 m². Es wurde bereits mitgeteilt, dass mehrere Einheiten vermietet sind.

Nach diesen ersten Informationen wünschten die Interessenten detailliertere Auskünfte über die Liegenschaft und wurde der einigen Interessenten bekannte Planer Ing. B damit beauftragt, die Liegenschaft zu analysieren und Planskizzen zu erstellen. Überdies sollte Herr Ing. B im Auftrag der Interessenten mit dem Wohnfonds Wien Gespräche führen, um abzuklären, ob das Objekt förderungswürdig sei. Sämtliche Anwesenden sind einstimmig der Meinung, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus steuerlichen Gründen eine Voraussetzung für den gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft darstellt.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft und der zu erwartenden Investitionssumme wird der Steuerberater Mag. W von der Steuerberatungskanzlei W & Partner GmbH ersucht, eine Anfrage an das Finanzamt zu richten, um abzuklären, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre.

Parallel dazu sollen die Anlageberater mit der Verkäuferin Kaufpreisverhandlungen führen. Insbesondere soll, da mehrere Einheiten vermietet sind, die Verkäuferin ersucht werden, eines bzw. mehrere Mietverhältnisse vorzeitig aufzulösen und würde diesfalls ein höherer Kaufpreis akzeptabel sein.

zu 2.:

Herr Ing. B hat bereits verschiedene Skizzen für einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft entworfen und erläutert diese nunmehr für die Interessenten. Er legt eine Variante vor, in der der derzeitige Vermietungsgrad des Hauses berücksichtigt ist und eine weitere, die von einem bestandsfreien Altgebäude ausgeht und erläutert die Vorteile, die eine vollständige Renovierung des Gebäudes mit sich bringt.

In seinen Skizzen ist vorgesehen, jedenfalls die bestandsfreien Wohneinheiten grundlegend zu sanieren und umzubauen. Weiters wäre ein Dachausbau in Leichtbauweise möglich und könnten vier Maisonett-Wohnungen in diesen oberen Geschoßen errichtet werden.

Die Interessenten werden den Planer fristgerecht informieren, ob sie sich zum Ankauf der Liegenschaft entschließen und soll bei Entscheidung für einen Ankauf auch ehestmöglich die zu erwartende Altmietersituation mitgeteilt werden, sodass Herr Ing. B seine Pläne entsprechend adaptieren kann.

Bei der nächsten Besprechung soll der Planer aufgrund der noch zu übermittelten Informationen einen Zeitplan über den möglichen Ablauf des Bauvorhabens und eine Baukostenschätzung erarbeiten. Letztlich wird er einen Honorarvorschlag unterbreiten, denn die Käufer möchten Herrn Ing. B bei der nächsten Besprechung den Auftrag erteilen.

zu 3.:

Sofern die Anfrage an das Finanzamt im Sinne der Interessenten beantwortet wird, wird eine Besprechung stattfinden, in der über die weitere Vorgangsweise entschieden wird."

Weiters ist unbestritten, dass am 4. Oktober 2007 ein Finanzierungsvorschlag für dieses Objekt inklusive Nebenkosten, eine Liquiditätsrechnung für 10.000/10.000 Miteigentumsanteile, eine steuerliche Prognoserechnung für 10.000/10.000 Miteigentumsanteile und eine Totalgewinnberechnung für 10.000/10.000 Miteigentumsanteile vorbereitet wurden. Dem Finanzierungsvorschlag wurden ein Eigenkapital von EUR 1.080.000,-- und ein Fremdkapital von EUR 3.386.000,-- zugrunde gelegt, welches sich aus einem Bankdarlehen in der Höhe von EUR 2.686.000,-- und einem geförderten Darlehen des Landes Wien in der Höhe von EUR 700.000,-- zusammensetzte.

Am 10. Oktober 2007 richtete die W & Partner GmbH im Auftrag der I-AG eine Anfrage an das Finanzamt Wien 8/16/17 betreffend die Behandlung des gegenständlichen Objektes als "Bauherrnmodell".

Laut den im Oktober 2007 verfassten Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsvorschau für das genannte Objekt ergab sich unter Zugrundelegung von Mieteinnahmen bei Vollvermietung von EUR 129.000,-- p.a. sowie von nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Landes Wien in Höhe von voraussichtlich EUR 51.000,-- p.A., unter Zugrundelegung eines Grenzsteuersatzes der zukünftigen Miteigentümer von 50 % sowie einer Normalabschreibung von 1,5 % für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 26. Jahr (23. Jahr ab Vermietungsbeginn) ein Totalgewinn.

Zwischen Ende Oktober und Anfang November 2007 unterfertigten alle Käufer der Miteigentumsanteile des obgenannten Objektes, der Beschwerdeführer am 2. November 2007, die Kaufverträge, die seitens der Verkäuferin allesamt am 13. November 2007 unterfertigt wurden. Der den Erstbeschwerdeführer betreffende Kaufvertrag lautet auszugsweise:

"I. RECHTSVERHÄLTNISSE

I.1.) Die Verkäuferin ist (aufgrund des Kaufvertrages mit der U GmbH vom 29.9.2006) außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ..., Grundbuch ... O, Bezirksgericht H, bestehend ausrömisch eins.1.) Die Verkäuferin ist (aufgrund des Kaufvertrages mit der U GmbH vom 29.9.2006) außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ..., Grundbuch ... O, Bezirksgericht H, bestehend aus

II. VERTRAGSGEGENSTANDrömisch zwei. VERTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand dieses Vertrages sind 650/10.000 ideelle Miteigentumsanteile an der unter Punkt I.1.) genannten Liegenschaft samt Gebäudebestand und den mit dieser niet- und nagelfest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen ...Gegenstand dieses Vertrages sind 650/10.000 ideelle Miteigentumsanteile an der unter Punkt römisch eins.1.) genannten Liegenschaft samt Gebäudebestand und den mit dieser niet- und nagelfest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen ...

III. KAUFABREDENrömisch drei. KAUFABREDEN

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt hiemit die unter Punkt II. genannten Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den

einvernehmlich als angemessen vereinbarten lastenfreien Kaufpreis von insgesamt Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt hiemit die unter Punkt römisch zwei. genannten Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den einvernehmlich als angemessen vereinbarten lastenfreien Kaufpreis von insgesamt

EUR 55.900,--

(in Worten ...).

Festgehalten wird, dass die Verkäuferin auf Umsatzsteuerpflicht iS des § 6 Abs. 2 UStG optioniert Festgehalten wird, dass die Verkäuferin auf Umsatzsteuerpflicht iS des Paragraph 6, Absatz 2, UStG optioniert.

IV. TREUHANDABREDEN römisch vier. TREUHANDABREDEN

IV. 1.) Der unter Punkt III. angeführte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien auf ein, von dem unter Punkt XII. genannten Vertragsverfasser, den die Vertragsteile hiemit zum gemeinsamen Treuhänder bestellen, eigens hiefür eingerichtetes Treuhandkonto lautend auf 'Estraße 22/Rgasse 6' zu erlegen. römisch vier. 1.) Der unter Punkt römisch drei. angeführte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien auf ein, von dem unter Punkt römisch zwölf. genannten Vertragsverfasser, den die Vertragsteile hiemit zum gemeinsamen Treuhänder bestellen, eigens hiefür eingerichtetes Treuhandkonto lautend auf 'Estraße 22/Rgasse 6' zu erlegen.

.....

V. ÜBERGABE UND VERRECHNUNGSSTICHTAG römisch fünf. ÜBERGABE UND VERRECHNUNGSSTICHTAG

V. 1.) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem Tage der beiderseitigen Vertragsunterfertigung. Mit Ablauf dieses Tages gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten und die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten auf den Käufer über. römisch fünf. 1.) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem Tage der beiderseitigen Vertragsunterfertigung. Mit Ablauf dieses Tages gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten und die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten auf den Käufer über.

V.2.) Als Stichtag für die Verrechnung der mit der Liegenschaft verbundenen, laufenden Aufwendungen und Erträge wird der auf die Vertragsunterfertigung folgende Monatsletzte vereinbart. ... römisch fünf. 2.) Als Stichtag für die Verrechnung der mit der Liegenschaft verbundenen, laufenden Aufwendungen und Erträge wird der auf die Vertragsunterfertigung folgende Monatsletzte vereinbart. ...

.....

VI.5.a) Festgehalten wird, dass unbefristete Bestandrechte hinsichtlich sieben Wohnungen im Gesamtausmaß von ca. 252 m² bestehen und vom Käufer übernommen werden. römisch sechs. 5.a) Festgehalten wird, dass unbefristete Bestandrechte hinsichtlich sieben Wohnungen im Gesamtausmaß von ca. 252 m² bestehen und vom Käufer übernommen werden.

VI.5.b) Hinsichtlich der noch bestehenden Bestandrechte verpflichtet sich die Verkäuferin bei allfälligen Kündigungs- bzw. Räumungsverfahren über Aufforderung des Käufers zu jedweder erforderlichen Mitwirkung in den Verfahren, insbesondere zur Abgabe allenfalls erforderlicher Vollmachten, prozessualer Erklärungen und Unterfertigung von Eingaben (Klagen, Exekutionsanträgen, etc). Die Kosten für notwendige prozessuale Erklärungen und Eingaben trägt der Käufer. römisch sechs. 5.b) Hinsichtlich der noch bestehenden Bestandrechte verpflichtet sich die Verkäuferin bei allfälligen Kündigungs- bzw. Räumungsverfahren über Aufforderung des Käufers zu jedweder erforderlichen Mitwirkung in den Verfahren, insbesondere zur Abgabe allenfalls erforderlicher Vollmachten, prozessualer Erklärungen und Unterfertigung von Eingaben (Klagen, Exekutionsanträgen, etc). Die Kosten für notwendige prozessuale Erklärungen und Eingaben trägt der Käufer.

.....

XII. BEVOLLMÄCHTIGUNG römisch zwölf. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiemit den beiderseitig bestimmten Treuhänder K & S Rechtsanwälte Partnerschaft, ... diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen, sämtliche Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder auch beglaubigter Form vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind, ferner zur Intabulierung von Pfandrechten des Käufers und Löschung von Pfandrechten der Verkäuferin oder sonstigen Lasten, zur Erwirkung von auf die gegenständliche Liegenschaft bezogenen Rangordnungsbeschlüssen für die beabsichtigte Veräußerung, sowie zur Abgabe von

Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art."Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiemit den beiderseitig bestimmten Treuhänder K & S Rechtsanwälte Partnerschaft, ... diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen, sämtliche Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder auch beglaubigter Form vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind, ferner zur Intabulierung von Pfandrechten des Käufers und Löschung von Pfandrechten der Verkäuferin oder sonstigen Lasten, zur Erwirkung von auf die gegenständliche Liegenschaft bezogenen Rangordnungsbeschlüssen für die beabsichtigte Veräußerung, sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller "Art"."

Weiters erteilten die Käufer der Miteigentumsanteile jeweils am Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages Vollmacht an Mag. S.

Am 16. November 2007 fand eine "Bauherrenversammlung" der Miteigentümergeinschaft des genannten Objektes statt. Das hierüber aufgenommene Protokoll lautet auszugsweise:

"Herr H von der I AG, L begrüßt die Anwesenden und schlägt die Tagesordnungspunkte wie folgt vor:

1. 1.Ziffer eins
Bisherige Aktivitäten
2. 2.Ziffer 2
Kaufvertragsabwicklung/Miteigentümervertrag
3. 3.Ziffer 3
Planung und Bauausführung
4. 4.Ziffer 4
Erläuterung der steuerlichen Situation
5. 5.Ziffer 5
Angebote der Vertragspartner/Auftragserteilung.
6. 6.Ziffer 6
Förderung und Finanzierung
7. 7.Ziffer 7
Vermietung
8. 8.Ziffer 8
Konstituierung und Beschlussfassung

zu 1.:

Wie mit den Interessenten vereinbart, hat Herr Mag. W nach der letzten Besprechung eine Anfrage an das Finanzamt gestellt, ob das Investitionsvorhaben als großes Bauherrenmodell bewertet würde. Das Finanzamt hat in der Folge bestätigt, dass bei einer Miteigentümergeinschaft, die 10 Personen umfasst, von einem großen Bauherrenmodell ausgegangen werden kann, sofern die übrigen Bauherreneigenschaften vorliegen.

Herr Ing. B konnte in Erfahrung bringen, dass die Sanierung des Objektes förderungswürdig sei, wobei jedoch ein teilweiser Abbruch des Hofgebäudes verlangt wird. Von den Anlageberatern wurde parallel dazu mitgeteilt, dass ein Kaufpreis von netto EUR 860.000,-- gefordert wird, wobei sieben unbefristete Mietverhältnisse zu übernehmen sind, da sich die Verkäuferin nicht bereit erklärt hat, Ausmietungen vorzunehmen.

Nach Vorliegen dieser Informationen haben sich die Interessenten zum gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft entschlossen und wurde der Wiener Anwalt Mag. S damit beauftragt, einen Kaufvertrag zu erstellen. Herr Mag. S hat sohin einen Kaufvertrag vorbereitet und diesen der Verkäuferin sowie den Käufern zur Abstimmung zur Verfügung gestellt.

Weiters wurde der Anwalt damit beauftragt, einen Miteigentümervertrag zu verfassen, in dem die Aufteilung der Rechte und Pflichten der Miteigentümergeinschaft untereinander nach deren Wünschen geregelt wird.

zu 2.:

Die zwischenzeitig von Herrn Mag. S erstellten Kaufverträge wurden mit der Verkäuferseite abgestimmt und mittlerweile sowohl von den Käufern als auch von der Verkäuferin unterfertigt. Sämtliche Kaufverträge liegen dem beauftragten Anwalt vor und wird er die Verbücherung des Eigentums nach den Richtlinien des Treuhandstatuts der

Wiener Rechtsanwaltskammer ehestmöglich vornehmen. Er übernimmt die persönliche Haftung für die Eigentumseinverleibung.

.....

Die Liegenschaft wird von den Miteigentümern frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten übernommen, es sind jedoch sieben unbefristete Bestandsrechte zu übernehmen. Diesbezüglich haben die Miteigentümer bereits mit der zu beauftragenden Hausverwaltung Kontakt aufgenommen und hat sich diese dazu verpflichtet, drei unbefristete Mietverhältnisse aufzulösen. Die diesbezüglichen Kosten sind im Honoraranbot der IS GmbH enthalten.

Mit den übrigen vier Mietern sollen Vereinbarungen abgeschlossen werden, wonach diese während der Bauzeit in Ersatzwohnungen übersiedeln und nach erfolgter Sanierung in sanierte Wohnungen rückübersiedeln und einen erhöhten Mietzins bezahlen. Die Käufer sehen den Vorteil, dass das gesamte Haus saniert werden kann, als bedeutend an und akzeptieren daher die geringeren Mieteinnahmen der zurückkehrenden Altmietler. Sollten sich ein oder mehrere der Mieter jedoch noch bereiterklären, völlig auf ihre Mietrechte zu verzichten, so sind die Bauherren bereit, eine - wirtschaftlich vertretbare - Mietrechtsablässe zu bezahlen. Den Bauherren ist bekannt, dass mit den restlichen vier Altmietlern noch keine schriftlichen Vereinbarungen bestehen und die diesbezüglichen Kosten (Ersatzwohnungen, Übersiedlungen etc.) in den Baukosten ausgewiesen werden.

Herr Mag. S erläutert nunmehr den Miteigentümervertrag, den er nach Wünschen der Miteigentümer erstellt hat. Einigkeit herrscht darüber, dass für einen Zeitraum von 30 Jahren auf die Teilung des gemeinsamen Eigentums sowie auf die Begründung von Wohnungseigentum bzw. auf die Einräumung eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Einheit verzichtet wird. Sodann wird der Miteigentümervertrag allseitig unterfertigt.

zu 3.:

Herr Ing. B hat, nachdem bekanntgegeben wurde, dass das gesamte Haus saniert werden kann, diese Variante seiner Pläne entsprechend ausgearbeitet und legt nunmehr die Entwürfe vor, in denen auch die Vorgaben der Förderungsstelle berücksichtigt sind und die Pläne den Bebauungsbestimmungen entsprechen. ...

Der Abbruch wird von der Förderungsstelle vorgeschrieben, um die Belichtung der Nachbarliegenschaften zu verbessern. Der Abbruch wird sich aber auch auf die Belichtungssituation des eigenen Objektes positiv auswirken.

.....

Nunmehr legt Herr Ing. B eine Ausstattungsliste vor, die er seiner Baukostenschätzung zugrunde gelegt hat. Es ergeben sich - ausgehend vom derzeitigen Planungs- und Baukonzept - vorläufige Bau- und Baunebenkosten in Höhe von rund EUR 2.200.000,--. Die Kosten für den Abbruch in Höhe von vor rund EUR 30.000,-- sind nicht berücksichtigt, da dieser zur Gänze durch das Land Wien gefördert wird. Die übrigen absehbaren Kosten sind inkludiert.

Herr Ing. B teilt mit, dass die Einreichung jedenfalls im Jahr 2008 erfolgen wird, da ab dem Jahr 2009 strengere Auflagen betreffend die Erdbebensicherheit eingeführt werden. Weiters weist der Planer darauf hin, dass die exakten Kosten von den letztlichen Ausführungs- und Ausstattungswünschen der Miteigentümer und vor allem vom Ergebnis der öffentlichen Generalunternehmerausschreibung abhängig sein werden. Auch eventuelle Auflagen der Baubehörde und des Wohnfonds Wien werden noch zu berücksichtigen sein.

.....

Herr Ing. B bietet sämtliche erforderlichen Leistungen für Generalplanung, Ausschreibung und technische Baubetreuung zu einem Gesamthonorar in Höhe von EUR 280.000,-- zuzüglich USt. an, womit sich die Miteigentümer einverstanden erklären, sodass der entsprechende Auftrag erteilt und eine Vollmacht unterfertigt wird.

In diesem Honorar ist inkludiert, dass Herr Ing. B als Projektleiter im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes auftritt, wobei er befugt ist, seinerseits einen Baustellenkoordinator zu ernennen.

Zu 4.:

.....

zu 5.:

Nachdem die Miteigentümer die Kaufentscheidung getroffen hatten, haben sie sich dazu entschlossen, zur weiteren Abwicklung des Investitionsvorhabens einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Die IF-Gesellschaft mbH wurde ersucht, ein diesbezügliches Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft sowie ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen vorzulegen, die IW GmbH soll die wirtschaftliche Betreuung übernehmen.

Weiters soll über Vorschlag der Käufer die IS Gesellschaft mbH, die einigen Käufern aus bisheriger Zusammenarbeit

bekannt ist, mit der Durchführung der Hausverwaltung beauftragt werden. In deren Honorarvorschlag sollten die Kosten der Ausmietungen für drei Altmietter inkludiert sein. Die I AG soll den Auftrag für die Finanzierungsbeschaffung erhalten. Zur heutigen Besprechung haben die Gesellschaften jeweils Anbote und entsprechende Vertragsvorschläge vorgelegt.

Die jeweiligen Vertragsangebote entsprechen leistungs- und honorarmäßig den Vorstellungen der Miteigentümer und werden die diesbezüglichen Aufträge erteilt und in der Beilage zum Protokoll zusammengefasst.

zu 6.:

Herr H berichtet, dass die I AG mehrere Gespräche und Verhandlungen im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung durchgeführt hat. Es wurden Anbote von verschiedenen österreichischen Geldinstituten eingeholt, wobei das günstigste Angebot von der X Bank abgegeben wurde.

Der heute anwesende Prokurist ... von der X AG erläutert die angebotenen Konditionen.

Von den Miteigentümern werden die angebotenen Konditionen akzeptiert, und wird übereinstimmend beschlossen, für die Dauer der Investitionsphase den Kredit in EUR in Anspruch zu nehmen. Einstimmig wird beschlossen, vorerst den als günstiger erachteten 1-Monats-Euribor in Anspruch zu nehmen. Ausdrücklich wird jedoch gewünscht, dass ab Beginn der Vermietphase die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung (vorzeitige Rückzahlung, Sondertilgung, Umschuldung etc.) bestehen muss.

In diesem Sinne wird die I AG von den Miteigentümern beauftragt, die diesbezüglichen Vereinbarungen auszuhandeln. Vorgesehen ist eine Tilgung des Fremdkapitals innerhalb eines Zeitraumes von maximal 15 Jahren ab Baufertigstellung oder die gänzliche Rückführung bis spätestens 31.1.2025.

.....

Beim Wohnfonds Wien wurde vom Voreigentümer bereits die Gewährung eines Direktdarlehens des Landes sowie von Annuitätenzuschüssen für eingesetztes Eigenkapital für Maßnahmen der Sockelsanierung beantragt. Aufgrund der Vereinbarung mit der Hausverwaltung soll auf die Variante Totalsanierung umgestellt werden. In die aktuelle Berechnung wurden aufgrund der positiven Vorgespräche mit dem Wohnfonds Wien bereits Förderungsmittel einkalkuliert, wobei die für die Totalsanierung relevanten Beträge errechnet wurden. Klargestellt wird, dass kein Rechtsanspruch auf die beantragte Förderung besteht. Weiters kann sich durch gesetzliche Änderungen sowohl die Höhe als auch die Art der Förderung ändern.

.....

Unter Berücksichtigung sämtlicher erteilter Aufträge samt Nebenkosten ergibt sich eine voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme von EUR 4,400.000,--.

Das exakte Finanzierungskonzept wird nun dahingehend festgelegt, dass EUR 1,014.000,-- in Form von Eigenmitteln aufgebracht werden, wovon ein Betrag von EUR 294.000,-- in Kürze zur Einzahlung gebracht werden sollte. Die weiteren Eigenkapitaleinzahlungen in Höhe von jeweils EUR 360.000,-- werden am 30.6.2008 und am 30.6.2009 erfolgen.

Bei der X AG wird eine Zwischenfinanzierung in der Höhe von EUR 4,106.000,-- und eine Endfinanzierung in Höhe von EUR 2,686.000,-- in Anspruch genommen; das Direktdarlehen des Landes Wien ist derzeit mit EUR 700.000,-- veranschlagt.

.....

Die Miteigentümer sind in Kenntnis darüber, dass gemäß den derzeitigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das gegenständliche Objekt die Erreichung des Totalgewinnes nach 25 Jahren zugrundegelegt wird. Dies bei einem freifinanzierten Kredit in EUR mit einem Zinssatz von 5,5 % p.a. und Tilgung innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren. In diesem Zusammenhang wird nochmals festgehalten, dass die in der Wirtschaftlichkeitsvorschau kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage entsprechen und sich verändern können, wodurch sich auch die monatliche Nachschussleistung der Miteigentümer verändern würde.

zu 7.:

Die IS Gesellschaft mbH, die die Hausverwaltung der Liegenschaft durchführen soll, wird beauftragt, mit drei Altmiettern Vereinbarung über die Aufgabe ihrer Mietrechte bzw. mit vier Altmiettern Vereinbarungen betreffend die Aussiedlung während der Bauphase abzuschließen.

.....

zu 8.:

Die Bauherren beschließen einstimmig die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft laut 'Konstituierung und Beschlussfassung der Miteigentümergeinschaft W, Estraße 22/Rgasse 6' (Beilage).

Die genannte Beilage zum Protokoll vom 16. November 2007 lautet:

"KONSTITUIERUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

W, ESTRASSE 22/RGASSE 6

Die Bauherren beschließen die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft gemäß gesondert unterfertigtem Miteigentümergeinschaftsvertrag.

Es wurden von den Unterfertigten folgende gemeinschaftliche Beschlüsse mit den angeführten wesentlichsten Inhalten gefasst:

- 1.) Errichtung des Miteigentümergeinschaftsvertrages sowie des Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung und Übernahme der Finanzierungstreuhandschaft und Verbücherung der Pfandrechte durch Herrn Mag. S, Rechtsanwalt, W
- Honorar: EUR 18.500,-- zuzüglich USt.
- 2.) Generalplanung und technische Baubetreuung durch Ing. B Bauplanung & Management GmbH, W
- Erbringung sämtlicher erforderlichen Leistungen laut

GOA/HOB

- -Strichaufzählung
Durchführung der Projektleitung sowie Planungscoordination gemäß den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes
- -Strichaufzählung
Beschaffung der behördlichen Bewilligungen namens der Bauherren
- -Strichaufzählung
Beibringung der erforderlichen Statik sowie Haustechnik und Elektroplanung
- -Strichaufzählung
Ausschreibung der einzelnen Gewerke gemäß den Förderungsrichtlinien
- -Strichaufzählung
Technische Überwachung der Baudurchführung, Kontrolle auf der Baustelle und Abnahme des Bauwerkes namens der Bauherren
- -Strichaufzählung
Prüfung der Teil- und Schlussrechnungen
- -Strichaufzählung
Erwirkung der Benützungsbewilligung namens der Bauherren
- -Strichaufzählung
Gewährleistungsbegehung
- -Strichaufzählung
Vergütung: EUR 280.000,-- zuzüglich USt. bei einer Vorauszahlung von 30 % im Dezember 2007

- 3.) Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens im Rahmen eines GU-Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung

- -Strichaufzählung
Durchführung sämtlicher Arbeiten laut Planungsbeschluss und Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- -Strichaufzählung
Bauzeit: 13 Monate ab Baufreigabe
- -Strichaufzählung
Bau- und Baunebenkosten zu voraussichtlich EUR 2,200.000,-- als Höchstpreis mit Abrechnung nach Aufmaß, ausgehend von einer vorläufigen Kostenschätzung

- 4.) Durchführung der Investitionen aufgrund der heute getroffenen Bauherrenentscheidungen unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen der IF-Gesellschaft mbH, L und Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung.

.....

- 5.) Hausverwaltung und Erstvermietung durch die IS Gesellschaft m.b.H., L

.....

6.) Auftragserteilung an die IF-Gesellschaft mbH, L zur Durchführung der von den Bauherren gefassten Beschlüsse.

.....

Zur Durchführung des Auftrages erhält die IF eine gesonderte Vollmacht.

7.) Wirtschaftliche Betreuung durch die IW GmbH, L - Erstellung eines Zahlungsplanes (Mittelabflussplan), diesen anzupassen und seine Einhaltung zu überwachen

.....

8.) Steuerberatung durch die E & Partner Wirtschaftstreuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft

.....

9.) Überprüfung des steuerlichen Grundkonzeptes und Erstellung eines Gutachtens durch W & Partner, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, Wien

- Vergütung: EUR 10.000,-- zuzüglich Ust.; fällig binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung

10.) Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form und Abschluss einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der I AG, H..

- -Strichaufzählung
Vermittlung der Zwischen- und langfristigen Endfinanzierung
- -Strichaufzählung
Übernahme der im Zusammenhang mit der Erstellung der Kredit- und Darlehensverträge auflaufenden Bearbeitungs- und Ausfertigungsgebühr
- -Strichaufzählung
Abwicklung und Bearbeitung der Zwischen- und langfristigen Finanzierung
- -Strichaufzählung
Beantragung von Förderungsmitteln, Abwicklung und Bearbeitung bis zur der Endabrechnung
- -Strichaufzählung
Vergütung: EUR 135.000,-- zur Gänze fällig unmittelbar nach Vertragsabschluss

11.) Eventuelle Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Bauauftrag sowie erhöhten Bauzeitinsen sollen bis zur Fertigstellung über zusätzliches Fremdkapital finanziert werden.

Sollte das Direktdarlehen des Landes W und die Annuitätenzuschüsse in geringerer Höhe gewährt werden, ist eine entsprechende Erhöhung des nicht geförderten Fremdkapitals bei der X AG durchzuführen."

Weiters unterfertigten die Miteigentümer des genannten Objektes am selben Tag den "Miteigentümervertrag der Miteigentümergeinschaft W, Estraße 22/Rgasse 6", der auszugsweise lautet:

"I. Vertragsgegenstand und -zweck

1.) Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Miteigentümern.

2.) Zweck und Zielsetzung der MEG ist es, durch den Erwerb ideeller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft das eingesetzte Kapital dauerhaft zu veranlagen und nach Maßgabe ihrer jeweiligen Beschlussfassung(en) jeweils alles Notwendige vorzukehren, um die Liegenschaft samt jeweiligem Zubehör durch umfassende Revitalisierung, nämlich Sanierung und Ausbau des Altbestandes zur Schaffung von Wohnungen und allenfalls anderen Bestandsobjekten zur Erzielung möglichst hoher Einkünfte gemeinsam ertragbringend zu vermieten, um dadurch langfristig einen Beitrag zur persönlichen Vorsorge der Miteigentümer zu sichern.

3.) Um eine durchgreifende Sanierung des Objektes zu gewährleisten, wird der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ermächtigt, mit Altmietern Vereinbarungen über die Rückgabe dieser Bestandseinheiten gegen Zahlung von marktüblichen Investitions- und Mietrechtsabläsen abzuschließen, alle zur umfassenden Sanierung und Standardanhebung dieser freigewordenen Einheiten erforderlichen Aufträge zu erteilen sowie die hierfür notwendige Finanzierung zu beschaffen.

II. Willensbildungrömisches zwei. Willensbildung

.....

III. Miteigentümerversammlungrömisches drei. Miteigentümerversammlung

1.) Binnen drei Monaten nach Vorliegen der Miteigentümerabrechnung gemäß Punkt IX. soll - jedoch nur bei wichtigem Erfordernis - eine ordentliche Versammlung der Miteigentümer stattfinden. 1.) Binnen drei Monaten nach Vorliegen der Miteigentümerabrechnung gemäß Punkt römisch neun. soll - jedoch nur bei wichtigem Erfordernis - eine ordentliche Versammlung der Miteigentümer stattfinden.

.....

IV. Vertretung römisch vier. Vertretung

1.) Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. wird die MEG bzw. werden die Miteigentümer stets einen gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein neuer gemeinsamer Vertreter bzw. Verwalter zu beauftragen und zu bevollmächtigen. 1.) Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt römisch eins. wird die MEG bzw. werden die Miteigentümer stets einen gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein neuer gemeinsamer Vertreter bzw. Verwalter zu beauftragen und zu bevollmächtigen.

.....

V. Haftung römisch fünf. Haftung

.....

VI. RECHTSNACHFOLGE römisch sechs. RECHTSNACHFOLGE

1.) Sämtliche Rechte und Pflichten der Miteigentümer aus deren Zugehörigkeit zur MEG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag und sonstigen von der MEG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer über.

.....

VII. Teilungsverzicht römisch sieben. Teilungsverzicht

Die Miteigentümer verzichten bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer, auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes, für einen Zeitraum von 30 ganzen Kalenderjahren, konkret bis 31.12.2037, wechselseitig auf das Recht, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und dazu eine Teilungsklage einzubringen. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer, ihre Miteigentumsanteile nur dann zu belasten, wenn auch der jeweilige Pfandgläubiger diesen Teilungsverzicht vor grundbücherlicher Eintragung der Belastung rechtsverbindlich erklärt. Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass ein derartiges Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgen würde und sich der Teilungswerber jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den Teilungsaufschub gemäß § 830 ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer nehmen hiermit diesen Teilungsverzicht sowie den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an. VIII. Verzicht auf Begründung von Wohnungseigentum Die Miteigentümer verzichten bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer, auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes, für einen Zeitraum von 30 ganzen Kalenderjahren, konkret bis 31.12.2037, wechselseitig auf das Recht, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und dazu eine Teilungsklage einzubringen. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer, ihre Miteigentumsanteile nur dann zu belasten, wenn auch der jeweilige Pfandgläubiger diesen Teilungsverzicht vor grundbücherlicher Eintragung der Belastung rechtsverbindlich erklärt. Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass ein derartiges Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgen würde und sich der Teilungswerber jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den Teilungsaufschub gemäß Paragraph 830, ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer nehmen hiermit diesen Teilungsverzicht sowie den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an. römisch acht. Verzicht auf Begründung von Wohnungseigentum

Die Miteigentümer verzichten im Hinblick auf die Erzielung von Einkünften durch gemeinschaftliche Vermietung des gesamten Objektes wechselseitig sowohl auf die Begründung von Wohnungseigentum als auch auf die Einräumung eines

ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohneinheit. IX. Kostentragung und

Ertragsaufteilung ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohneinheit. römisch neun. Kostentragung und Ertragsaufteilung

.....

X. KONVENTIONALSTRAFERömisch zehn. KONVENTIONALSTRAFE

.....

XI. SCHLUSSBESTIMMUNGENrömisch elf. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

....."

Die Miteigentümer des Objektes bevollmächtigten

1. Ing. B zur Vertretung in allen mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten; außerbehördlich und behördlich, insbesondere auch vor Baubehörden, Magistratsabteilung, Schlichtungsstellen, dem Wohnfonds Wien,
2. die IS Gesellschaft mbH zur laufenden Verwaltung der Liegenschaft,
3. die IF-Gesellschaft m.b.H. zur Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, insbesondere vor Gericht, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden und
4. die E & Partner Wirtschaftstreuhand GmbH zur Vertretung in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft.

Am 22. November 2007 unterfertigten die Miteigentümergeinschaft, vertreten durch die IF-Gesellschaft m.b.H., als Auftraggeber und die IF-Gesellschaft m.b.H. eine Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und -analysen. Die Kreditzusagen der Bank an die einzelnen Miteigentümer erfolgten jeweils am 18. Dezember 2007. Die zugrunde liegenden Angebote waren allesamt von der K & S Rechtsanwälte Partnerschaft unterfertigt worden.

Die Vereinbarungen mit den vorhandenen Mietern des Objektes wurden zwischen Juli und Dezember 2008 abgeschlossen; die Miteigentümergeinschaft wurde hiebei jeweils durch die IS Gesellschaft mbH vertreten. Den vorgelegten Verwaltungsakten (S 508 ff) ist weiters zu entnehmen, dass die Miteigentümergeinschaft im Juni 2010 die Erteilung eines Generalunternehmerauftrages an die M Bau G.m.b.H. beschloss, worauf Ende d.M. die Miteigentümergeinschaft, vertreten durch die IF-Gesellschaft m.b.H., als Auftraggeber und Bauherr mit dem genannten Bauunternehmen als Auftragnehmer einen Generalunternehmervertrag über die umfassende Sanierung sowie den Ausbau des Altbestandes des genannten Objektes abschloss.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 29. Jänner 2008 hatte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13. November 2007 mit dem Betrag vom EUR 1.956,50 festgesetzt. Die Abgabenbehörde erster Instanz hatte der Berechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG eine Gegenleistung in der Höhe von EUR 55.900,-- zugrunde gelegt.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 29. Jänner 2008 hatte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13. November 2007 mit dem Betrag vom EUR 1.956,50 festgesetzt. Die Abgabenbehörde erster Instanz hatte der Berechnung der Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 7, Ziffer 3, GrEStG eine Gegenleistung in der Höhe von EUR 55.900,-- zugrunde gelegt.

Mit Bescheid vom 13. Oktober 2010 nahm das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien das Verfahren gemäß § 303 Abs. 4 iVm § 303 Abs. 1 lit. b BAO von Amts wegen wieder auf, hob den Grunderwerbsteuerbescheid vom 29. Jänner 2008 auf und setzte die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13. November 2007 mit EUR 9.927,82 fest. Die Abgabenbehörde legte der Berechnung der Grunderwerbsteuer eine Bemessungsgrundlage von EUR 283.652,20 (Gesamtinvestitionsvolumen EUR 4.400.000,-- abzüglich der darin enthaltenen Grunderwerbsteuer von EUR 36.120,--, davon 650/10.000 Anteile) zugrunde. Mit Bescheid vom 13. Oktober 2010 nahm das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien das Verfahren gemäß Paragraph 303, Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 303, Absatz eins, Litera b, BAO von Amts wegen wieder auf, hob den Grunderwerbsteuerbescheid vom 29. Jänner 2008 auf und setzte die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13. November 2007 mit EUR 9.927,82 fest. Die Abgabenbehörde legte der Berechnung der Grunderwerbsteuer eine Bemessungsgrundlage von EUR 283.652,20 (Gesamtinvestitionsvolumen EUR 4.400.000,-- abzüglich der darin enthaltenen Grunderwerbsteuer von EUR 36.120,--, davon 650/10.000 Anteile) zugrunde.

Gegen diesen Bescheid erhob der Erstbeschwerdeführer Berufung, in der er im Kern die Ansicht vertrat, dass die nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und von der Literatur geforderten Bauherrnvoraussetzungen für den Käufer und Bauherrn erfüllt seien. Schließlich widerspreche die gleichzeitige Belastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer der aktuellen Judikatur des EuGH.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge und änderte den Bescheid vom 13. Oktober 2010 dahingehend ab, dass die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG mit dem Betrag von

EUR 9.237,12 (3,5 % von der Gegenleistung in der Höhe EUR 263.917,82) festgesetzt werde. Im Übrigen wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge und änderte den Bescheid vom 13. Oktober 2010 dahingehend ab, dass die Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 7, Ziffer 3, GrEStG mit dem Betrag von EUR 9.237,12 (3,5 % von der Gegenleistung in der Höhe EUR 263.917,82) festgesetzt werde. Im Übrigen wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab.

Nach einleitender Darstellung des eingangs wiedergegebenen unstrittigen Sachverhaltes sowie der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens sowie der Berufungsverhandlung vom 4. März 2013 erwog sie zunächst zur Wiederaufnahme des Verfahrens und sodann unter Zitierung der von ihr angewendeten Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 - GrEStG sowie von Judikatur in der Sache:

"Im Protokoll über die Besprechung vom 15. Juni 2007 wurde festgehalten, dass die Anlageberater den Interessenten das Objekt W, Estraße 22/Rgasse 6 vorgestellt haben. Nach den ersten Informationen wünschten die Interessenten detailliertere Auskünfte über die Liegenschaft und wurde der einigen Interessenten bekannte Planer Ing. B damit beauftragt, die Liegenschaft zu analysieren und Planskizzen zu erstellen. Überdies sollte Herr Ing. B im Auftrag der Interessenten mit dem Wohnfonds Wien Gespräche führen, um abzuklären, ob das Objekt förderungswürdig sei. Sämtliche Anwesenden waren einstimmig der Meinung, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus steuerlichen Gründen eine Voraussetzung für den gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft darstellt.

Schon zum Zeitpunkt der Interessentenbesprechung existierten verschiedene Skizzen über einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft. Bereits vor der Interessentenbesprechung wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Liegenschaft umgebaut bzw. saniert werden soll. Voraussetzung für den Kauf der Liegenschaftsanteile war, dass Fördermittel in Anspruch genommen werden konnten. Damit wurde hier schon klar gestellt, dass die Liegenschaft nicht in dem Zustand erworben werden sollte, in dem sie sich zu diesem Zeitpunkt befand, sondern, dass bereits ein Erwerb der sanierten Liegenschaft im Blick war.

Bestätigt wird dieses auch noch dadurch, dass bei dieser Besprechung der Steuerberater ersucht wurde, eine Anfrage an das Finanzamt zu richten, um abzuklären, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre und, dass Herr Ing. B bereits verschiedene Skizzen für einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft entworfen hat. Vorgelegt wurden eine Variante, in welcher der seinerzeitige Vermietungsgrad des Hauses berücksichtigt wurde und eine, die von einem bestandsfreien Altgebäude ausging. In diesen Skizzen war vorgesehen, jedenfalls die bestandsfreien Wohneinheiten grundlegend zu sanieren und umzubauen. Ein Dachausbau in Leichtbauweise wäre möglich und könnten vier Maisonett-Wohnungen in den oberen Geschoßen errichtet werden.

Bis zur nächsten Besprechung soll der Planer einen Zeitplan über den möglichen Ablauf des Bauvorhabens und eine Baukostenschätzung erarbeiten. Dieser Auftrag wurde von den Interessenten Monate vor Abschluss der Kaufverträge erteilt. Damit wird nur bestätigt, dass bereits lange vor Abschluss der Kaufverträge feststand, dass die zu erwerbende Liegenschaft saniert bzw. umgebaut werden soll. Außerdem waren vor Abschluss der Kaufverträge auch schon ein Finanzierungsvorschlag inkl. Nebenkosten, eine Liquiditätsrechnung, eine steuerliche Prognoserechnung und eine Totalgewinnberechnung vorhanden. Dass diese Unterlagen auf konkreten Vorstellungen basierten, wird dadurch bestätigt, dass in der konstituierenden Miteigentümerversammlung auf diese Unterlagen zurückgegriffen wurde. Dass von den Interessenten bereits vor Abschluss eines Kaufvertrages ein Architekt kontaktiert wurde, um verschiedene Varianten der Sanierung und des Umbaus zu besprechen, dieser Architekt dann noch beauftragt wurde, abzuklären, ob für das Objekt Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sowie auch der Auftrag an einen Steuerberater, beim Finanzamt nachzufragen, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre, sprechen auf alle Fälle dafür, dass von den Interessenten beabsichtigt war, ein Gebäude in einem bereits umgebauten bzw. sanierten Zustand zu erwerben. Hier fällt auf, dass die Anfrage an das Finanzamt vom Steuerberater auftrags der I AG L erfolgte. Dieses spricht auch sehr dafür, dass das Konzept von der I AG und den mit dieser verbundenen Unternehmen erstellt wurde. Wäre tatsächlich nur ein Erwerb des Altgebäudes beabsichtigt gewesen, wären diese Kontakte nicht geknüpft worden und die Aufträge nicht erteilt worden. Es stand bereits vor Abschluss der Kaufverträge fest, dass nur solche Interessenten erwerben konnten, welche der Sanierung und dem Umbau des Gebäudes zustimmten. Es wäre nicht möglich gewesen, Liegenschaftsanteile zu erwerben, ohne sich zur Sanierung des Gebäudes zu verpflichten.

Dafür spricht auch die Beantwortung vom 21. April 2008. In dieser wurde auf die Frage, was den einzelnen Käufern angeboten wurde, geantwortet, dass den Interessenten die Anteile der Liegenschaft mit dem Ziel angeboten wurden, gemeinschaftlich eine Sanierung des Objektes und eine anschließende langfristige Vermietung durchzuführen. Auch wurde in diesem Schriftsatz die Frage, wer das Projekt gestartet hat, damit beantwortet, dass das Projekt über Initiative einiger Anlageberater, die laufend derartige Immobilien für vorgemerkte Interessenten suchen, gestartet wurde. Den ersten Kontakt im Zusammenhang mit diesen Erwerbsvorgängen hatten die Interessenten zu ihren persönlichen Anlageberatern und wurde die Immobilie von den Interessenten mit der Absicht einer langfristigen Kapitalanlage zur Pensionsvorsorge erworben.

Diese Vorarbeiten wurden bereits zu einem Zeitpunkt erbracht, an dem noch kein Miteigentum an der Liegenschaft bestanden hat. Zu diesem Zeitpunkt waren die zukünftigen Miteigentümer bloß Interessenten. Interessenten können jedoch auf eine zukünftige Sanierung bzw. einen späteren Dachbodenausbau des Gebäudes keinen Einfluss nehmen. Von einer Miteigentümergeinschaft kann erst dann gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentumsgemeinschaft nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handeln. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind, ja nicht einmal einen Übereignungsanspruch am Grundstück erworben haben, sind bloß unverbindliche Anregungen; mit ihnen werden nicht in der Stellung eines Bauherrn gründende, durchsetzbare Rechte geltend gemacht ... Diese Vorarbeiten lassen erkennen, dass von den zukünftigen Erwerbern beabsichtigt war, die Liegenschaft in einem bereits sanierten und ausgebauten Zustand zu erwerben. Was noch besonders dadurch bestätigt wird, dass im Finanzierungsplan sowohl die Kosten für den Grundstückserwerb als auch der Sanierung Berücksichtigung fanden.

Die vorbereiteten Unterlagen weisen auch darauf hin, dass bereits vor Unterfertigung der Kaufverträge ein Konzept erarbeitet wurde. Mit der Übernahme dieser Vorarbeiten in der konstituierenden Miteigentümerversammlung treten die Erwerber in das vorbereitete Konzept ein. Auch wenn die zukünftigen Erwerber den (subjektiven) Eindruck gehabt haben könnten, sie könnten die Liegenschaft auch in einem unsanierten bzw. nicht ausgebauten Zustand erwerben, so ließen sie sich doch in das bereits vorbereitete Konzept einbinden.

Die Kaufverträge über den Erwerb der Liegenschaftsanteile wurden von den Erwerbern zwischen dem 24. Oktober 2007 und dem 9. November 2007 unterschrieben. Von der Verkäuferin wurden sämtliche Kaufverträge am 13. November 2007 unterschrieben. Die konstituierende Bauherrenversammlung fand am 16. November 2007 statt. In dieser wurde die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft W, Estraße 22/Rgasse 6 beschlossen (diese laut der Beilage 'Konstituierung und Beschlussfassung Miteigentümergeinschaft W, Estrasse 22/Rgasse 6').

Bei dieser konstituierenden Bauherrenversammlung hat Herr Ing. B, nachdem bekannt gegeben wurde, dass das gesamte Haus saniert werden kann, diese Variante seiner Pläne ausgearbeitet und die Entwürfe vorgelegt, welche den Bebauungsbestimmungen entsprechen und die Vorgaben der Förderungsstelle berücksichtigen. Zu diesen vorgelegten Plänen wird in dem Protokoll der konstituierenden Bauherrenversammlung auf Seiten der Erwerber nur festgehalten, dass die Errichtung der Balkone - welche in dem vorgelegten Plan bereits ausgearbeitet waren - von den Bauherren gewünscht wird, da diese die Wohnungen aufwerten und sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirken und dass sich der abgestufte Dachgeschoßaufbau nach Wunsch der Bauherren optisch deutlich von der Altsubstanz abheben soll. Die vorgelegten Pläne haben den Vorstellungen der Miteigentümer entsprochen.

Bereits vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung existierten zwei (wenn auch nur in Form von Skizzen) mögliche Varianten über die Sanierung des Gebäudes. Noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung wurde Herrn Ing. B bekannt gegeben, dass das gesamte Haus saniert werden kann. Die Entwürfe der Pläne über die Sanierung des gesamten Gebäudes konnten von diesem bereits bei der konstituierenden Bauherrenversammlung vorgelegt werden. Diese Entwürfe entsprechen den Bebauungsvorschriften und berücksichtigen auch die Vorgaben der Förderungsstelle. In diese Entwürfe von Ing. B waren bereits sämtliche Wünsche der Miteigentümer eingearbeitet und entsprechen diese Entwürfe bereits den Vorstellungen der Miteigentümer.

Damit steht fest, dass bereits vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung zwei mögliche Varianten über die Sanierung des Gebäudes existierten. Bis zur konstituierenden Miteigentümerversammlung wurde vom Architekten bereits jene Variante ausgearbeitet, welche von einem bestandsfreien Altgebäude ausgeht. In diesem Entwurf wurden auch schon sämtliche Wünsche der Miteigentümer berücksichtigt. Dieser Umstand, dass bereits bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung ein voll ausgearbeiteter Entwurf vorlag, der von den Miteigentümern

ohne Änderungen angenommen wurde, spricht dafür, dass die Miteigentümer das Gebäude in einem sanierten bzw. ausgebauten Zustand erwerben wollten. Das besonders deshalb, da zwischen der Unterschrift der Verkäuferin bei den Kaufverträgen und der konstituierenden Miteigentümerversammlung nur drei Tage liegen und innerhalb so kurzer Zeit eine Ausarbeitung der Pläne unter Berücksichtigung sämtlicher Wünsche der Erwerber äußerst unwahrscheinlich ist.

Die Miteigentümer haben sich dazu entschlossen, zur Abwicklung des Investitionsvorhabens einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Die IF- Gesellschaft mbH wurde ersucht, ein diesbezügliches Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft sowie ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen vorzulegen, die IW GmbH soll die wirtschaftliche Betreuung übernehmen. Weiter soll die IS Gesellschaft mbH mit der Durchführung der Hausverwaltung beauftragt werden. Dass diese Verträge mit diesen Firmen abgeschlossen wurden, welche zur Firmengruppe der I gehören, deutet darauf hin, dass eben von dieser Firmengruppe ein Konzept für die Sanierung bzw. den Umbau dieser Liegenschaft erarbeitet wurde. Die Miteigentümer haben sich dazu entschlossen, zur Abwicklung des Investitionsvorhabens einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Die IF- Gesellschaft mbH wurde ersucht, ein diesbezügliches Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft sowie ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen vorzulegen, die IW GmbH soll die wirtschaftliche Betreuung übernehmen. Weiter soll die IS Gesellschaft mbH mit der Durchführung der Hausverwaltung beauftragt werden. Dass diese Verträge mit diesen Firmen abgeschlossen wurden, welche zur Firmengruppe der römisch eins gehören, deutet darauf hin, dass eben von dieser Firmengruppe ein Konzept für die Sanierung bzw. den Umbau dieser Liegenschaft erarbeitet wurde.

Herr H berichtete bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung, dass die I AG mehrere Gespräche und Verhandlungen im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung durchgeführt hat. Es wurden Angebote von verschiedenen Österreichischen Geldinstituten eingeholt, wobei das günstigste Angebot von der X AG abgegeben wurde (die vereinbarten Konditionen für die gegenständliche Finanzierung wurden von der X der I AG mit Schriftsatz vom 14. November 2007 bekannt gegeben). Da Angebote von verschiedenen Österreichischen Geldinstituten eingeholt wurden, erstreckten sich die Verhandlungen über die Fremdfinanzierung über einen längeren Zeitraum. Außerdem wurden diese Verhandlungen nicht von den zukünftigen Erwerbern geführt, sondern von der I AG. Herr H berichtete bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung, dass die I AG mehrere Gespräche und Verhandlungen im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung durchgeführt hat. Es wurden Angebote von verschiedenen Österreichischen Geldinstituten eingeholt, wobei das günstigste Angebot von der X AG abgegeben wurde (die vereinbarten Konditionen für die gegenständliche Finanzierung wurden von der römisch zehn der I AG mit Schriftsatz vom 14. November 2007 bekannt gegeben). Da Angebote von verschiedenen Österreichischen Geldinstituten eingeholt wurden, erstreckten sich die Verhandlungen über die Fremdfinanzierung über einen längeren Zeitraum. Außerdem wurden diese Verhandlungen nicht von den zukünftigen Erwerbern geführt, sondern von der I AG.

Es fällt auch auf, dass bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung ein Prokurist der X AG anwesend war. Dieser erläuterte die angebotenen Konditionen, welche von den Miteigentümern akzeptiert werden. Beschlossen wurde, für die Dauer der Investitionsphase den Kredit in Euro und vorerst den als günstiger erachteten 1-Monats-Euribor in Anspruch zu nehmen. In diesem Sinne wurde die I AG von den Miteigentümern beauftragt, die diesbezüglichen Vereinbarungen auszuhandeln.

Mit Konstituierung und Beschlussfassung der Miteigentümergeinschaft W, Estraße 22/Rgasse 6 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- 1) Errichtung des Miteigentümervertrages sowie des Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung und Übernahme der Finanzierungstreuhandschaft und Verbücherung der Pfandrechte durch Herrn Mag. S, Rechtsanwalt, W
- 2) Generalplanung und technische Baubetreuung durch Ing. B Bauplanung & Management GmbH, W
- 3) Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens im Rahmen eines GU-Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung
- 4) Durchführung der Investitionen aufgrund der getroffenen Bauherrenentscheidungen unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen der IF-Gesellschaft m.b.H., L und Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung
- 5) Hausverwaltung und Erstvermietung durch die IS Gesellschaft m.b.H., L
- 6) Auftragserteilung an die IF-Gesellschaft m.b.H., L zur Durchführung der von den Bauherren gefassten

Beschlüsse

1. 7)Ziffer 7

Wirtschaftliche Betreuung durch die IW GmbH, L

2. 8)Ziffer 8

Steuerberatung durch die E & Partner Wirtschaftstreuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft

9) Überprüfung des steuerlichen Grundkonzeptes und Erstellung eines Gutachtens durch W & Partner Gesellschaft mbH, Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, W

10) Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form und Abschluss einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der I AG, L

11) Eventuelle Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Bauauftrag sowie erhöhten Bauzeitinsen sollen bis zur Fertigstellung über zusätzliches Fremdkapital finanziert werden.

Dieses Protokoll wurde am 16. November 2007 von sämtlichen Miteigentümern und den sonst anwesenden Personen unterzeichnet.

Ebenso am 16. November 2007 wurde von den Miteigentümern der Miteigentümervertrag unterschrieben. Von den Miteigentümern wurden bevollmächtigt:

1) Ing. B zur Vertretung in allen mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten

2) Die IS Gesellschaft m.b.H. zur laufenden Verwaltung der Liegenschaft

3) Die IF-Gesellschaft m.b.H. zur Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden

4) Die E & Partner Wirtschaftstreuhand GmbH zur Vertretung in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft.

Von der IF-Gesellschaft m.b.H. wurden am 22. November 2007 für die Miteigentümergeinschaft eine Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und -analysen mit der IF-Gesellschaft m.b.H. und eine Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung mit der I Aktiengesellschaft unterschrieben. Die vereinbarten Konditionen für die Finanzierungen wurden der I AG von der X AG mit Schreiben vom 14. November 2007 bekannt gegeben. Also einen Tag nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin und noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung. Von der IF-Gesellschaft m.b.H. wurden am 22. November 2007 für die Miteigentümergeinschaft eine Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und -analysen mit der IF-Gesellschaft m.b.H. und eine Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung mit der römisch eins Aktiengesellschaft unterschrieben. Die vereinbarten Konditionen für die Finanzierungen wurden der I AG von der X AG mit Schreiben vom 14. November 2007 bekannt gegeben. Also einen Tag nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin und noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung.

Die Erwerber wollten, wie sich aus dem Protokoll der Interessentenversammlung ergibt, nicht ein Altgebäude erwerben, sondern hatten die Erwerber den Kauf eines bereits sanierten und ausgebauten Gebäudes im Blick. Unter Heranziehung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergibt sich das Interesse der Erwerber einerseits an der Bauführung unter weitestgehender Fremdfinanzierung, damit verbunden eine Vermögensschaffung und andererseits an der Lukrierung späterer Mieteinnahmen (siehe die bereits am 4. Oktober 2007 vorbereiteten Urkunden - Finanzierungsvorschlag inklusive Nebenkosten, Liquiditätsrechnung, steuerliche Prognoserechnung und Totalgewinnberechnung).

Die Bauherreneigenschaft der Erwerber von Miteigentumsanteilen ist auch dann zu verneinen, wenn die Erwerber von vornherein in ein bereits im Wesentlichen fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden ... Auf Seiten des

Projektanbieters, Projektbetreibers bzw. Organisators treten folgende Firmen mit unterschiedlichen Rollen und Funktionen auf:

Die IF-Gesellschaft mbH als Bevollmächtigte der Gemeinschaft, die IW GmbH für die wirtschaftliche Betreuung, die IS Gesellschaft mbH zur Durchführung der Hausverwaltung und die I AG für die Finanzierungsbeschaffung. Zum Zeitpunkt, als die Kaufverträge abgeschlossen wurden, war Herr H Geschäftsführer der IF-Gesellschaft mbH, Geschäftsführer der IW GmbH, Geschäftsführer der IS Gesellschaft mbH und Vorstandmitglied der I AG. In der konstituierenden Bauherrenversammlung wurden die Anwesenden von Herrn H von der I AG begrüßt und wurden von ihm die Tagesordnungspunkte vorgeschlagen. Anlässlich der konstituierenden Bauherrenversammlung wurde von den Erwerbern ein Bündel von Beschlüssen gefasst und im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mehrere Verträge

(zum Teil für die Miteigentümer) abgeschlossen. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich, dass das Projekt von langer Hand vorbereitet war und innerhalb kürzester Zeit durchgezogen werden sollte. Dass sich später der Beginn der Bauarbeiten verzögerte, ändert nichts daran, dass die Erwerber von Anfang an ein bereits saniertes und ausgebautes Gebäude erwerben wollten.

Bei der Art der Abwicklung hatten die Miteigentümer keine wesentlichen Dispositionsbefugnisse mehr. Sie standen vor der Wahl, die bereits im Wesentlichen vorbereiteten Verträge anzunehmen oder nicht. Es erfolgte eine Einbindung der Interessenten in ein längst vorgeplantes, komplexes Vertragsgeflecht der Firmen IF-Gesellschaft mbH, IW GmbH, IS Gesellschaft mbH und der I AG. Völlig auszuschließen und jeder Lebenserfahrung widersprechend wäre die Annahme, es wären auch Interessenten zum Anteilserwerb zugelassen worden, die sich an der Errichtung und Vermarktung nicht beteiligt hätten.

Bauherr ist ein Käufer nur dann, wenn von allen Anfängen an die Disposition bei ihm liegt, ob er überhaupt baut und wann er baut, wenn er selbständig und eigeninitiativ plant und er auch zum Kostenvergleich die üblichen Offerte einholt. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor, da bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages feststand, dass das Altgebäude ausgebaut und saniert werden soll.

Auch fällt bei diesem Projekt auf, dass insgesamt nur drei Versammlungen stattgefunden haben. Bei der ersten Versammlung vom 15. Juni 2007 handelte es sich nur um eine Interessentenversammlung. Bei der zweiten Versammlung am 16. November 2007, drei Tage nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin, wurde die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft beschlossen. Die dritte Versammlung am 29. Juni 2011 erfolgte nach Abschluss der Bauarbeiten. In der Phase bis zum verzögerten Baubeginn im Oktober 2010 fand keine einzige Versammlung statt. Zwischen den beiden Miteigentümerversammlungen liegt ein Zeitraum von mehr als dreieinhalb Jahren. In diesem Zeitraum erfolgte nur eine Beschlussfassung der Miteigentümer, nämlich zur Beauftragung des Generalunternehmers. Und diese Beschlussfassung erfolgte schriftlich zwischen dem 9. Juni 2010 und dem 30. Juni 2010. Der Generalunternehmervertrag wurde von der M Bau GmbH bereits am 28. Juni 2010 - also zwei Tage bevor der letzte Miteigentümer den Beschluss unterschrieben hat - unterfertigt und von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch IF-Gesellschaft m.b.H. & Co KG am 30. Juni 2010 - am Tag, an dem der letzte Miteigentümer unterschrieben hat.

Von der I AG werden im Internet folgende Produkte angeboten:

Bauherrenmodelle

NEUBauherrenmodelle

Beteiligungsmodelle

Erneuerbare Energie

ifa Zweitmarkt und Mietobjekte.

Früher - zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge - wurden nur die Produkte

Bauherrenmodell

Solar-Fonds und Mietobjekte

angeboten. Weitere Produkte wurden nicht angeboten. Laut dieser Seite bietet das Bauherrenmodell im Vergleich zur traditionellen Form der Immobilienveranlagung - etwa dem Erwerb von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Immobilienfondsanteilen entscheidende Vorteile. Es verbindet Sicherheit mit dem Vorteil erhöhter Nettoerträge ohne persönliches Engagement.

Es wird mit Hilfe verschiedener Experten ein umfassendes Immobilienmanagement durchgeführt und für eine reibungslose Abwicklung der Immobilieninvestitionen während der Investitions- und Ertragsphase gesorgt. Laut den Referenzen wurden mehr als 390 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte errichtet. Beim Bauherrenmodell wird hier kein persönlicher Einsatz des Investors gefordert, im Gegenteil, es wird hier das Projekt ohne persönliches Engagement des Investors verwirklicht. Es wird unter Bauherrenmodell kein Produkt angeboten, bei dem die Erwerber auf die bauliche Gestaltung Einfluss nehmen könnten oder das Baurisiko zu tragen hätten.

Das gegenständliche Objekt W, Estraße 22/Rgasse 6 ist unter dem Produkt Bauherrenmodell auf der Internetseite der I AG unter den Referenzen zu finden. Unter aktuelle Fertigstellungen wurde gefunden: 'Bauherrenmodell: W, Estraße 22/Rgasse 6'. Im Internet wird das gegenständliche Objekt von der Firma I AG als Bauherrenmodell geführt. Damit ist auf jeden Fall auszuschließen, dass die Erwerber Bauherren sind. Den Ausführungen in der Berufung, dass die Homepage der Firmengruppe nur kleine Bauherrenmodelle und nicht große Bauherrenmodelle betrifft, ist

entgegen zu halten, dass auf der Homepage der Firmengruppe nur diese Bauherrenmodelle angeboten werden. Laut Berufung geht der Hinweis auf die Homepage der Firmengruppe ins Leere, da auf dieser Homepage lediglich die Funktionsweise kleiner Bauherrenmodelle nach der Bauherrenverordnung dargestellt wird. Große Bauherrenmodelle funktionieren ausschließlich mit hohem persönlichem Engagement der Interessenten - Investoren. Dem ist jedoch entgegen zu halten, dass im gesamten Verfahren ein hohes persönliches Engagement der Miteigentümer nicht nachgewiesen wurde.

Dass das gegenständliche Objekt auf der Internetseite der Firma I AG unter den Referenzen zu finden ist, spricht dafür, dass es sich bei diesem Objekt um ein von dieser Firmengruppe organisiertes Objekt handelt. Hätte es sich bei diesem Objekt nicht um ein von dieser Firmengruppe geplantes und organisiertes Objekt gehandelt, wäre das gegenständliche Objekt von der I AG nicht in der Internetseite unter die Referenzen gestellt worden. Das bedeutet, dass das gegenständliche Objekt so angeboten wurde, wie die Objekte von der I AG auf deren Internetseite angeboten werden.

Mit Hilfe verschiedener Experten wurde ein umfassendes Immobilienmanagement durchgeführt und für eine reibungslose Abwicklung der Immobilieninvestition während der Investitions- und Ertragsphase gesorgt.

In der Berufung wird auf ein Verfahren beim EuGH zur Zahl C 156/08 hingewiesen, wo die Meinung vertreten wurde, dass die gleichzeitige Belastung mit Umsatzsteuer als auch mit Grunderwerbsteuer der aktuellen Judikatur des EuGH nicht mehr entspricht und daher die entsprechende österreichische Rechtslage unter dem Gesichtspunkt des entsprechenden Verfahrens ob der angeführten Aktenzahl zu würdigen und in der Entscheidung mit zu berücksichtigen ist. In diesem Fall hat der Gerichtshof (Dritte Kammer) mit Beschluss vom 27. November 2008 zu Recht erkannt:

'Art. 33 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG des Rates vom 17. Mai 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern - Gemeinsames Mehrwertsteuersystem: einheitliche steuerpflichtige Bemessungsgrundlage in der Fassung der Richtlinie 91/680/EWG des Rates vom 16. Dezember 1991 ist dahin gehend auszulegen, dass er einen Mitgliedstaat nicht daran hindert, beim Erwerb eines noch unbebauten Grundstücks künftige Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung von Verkehrsteuern wie die 'Grunderwerbsteuer' des deutschen Rechts einzubeziehen und somit einen nach der Sechsten Richtlinie der Mehrwertsteuer unterliegenden Vorgang zusätzlich mit diesen weiteren Steuern zu belegen, sofern diese nicht den Charakter von Umsatzsteuern haben.'"
"Art". 33 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG des Rates vom 17. Mai 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern - Gemeinsames Mehrwertsteuersystem: einheitliche steuerpflichtige Bemessungsgrundlage in der Fassung der Richtlinie 91/680/EWG des Rates vom 16. Dezember 1991 ist dahin gehend auszulegen, dass er einen Mitgliedstaat nicht daran hindert, beim Erwerb eines noch unbebauten Grundstücks künftige Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung von Verkehrsteuern wie die 'Grunderwerbsteuer' des deutschen Rechts einzubeziehen und somit einen nach der Sechsten Richtlinie der Mehrwertsteuer unterliegenden Vorgang zusätzlich mit diesen weiteren Steuern zu belegen, sofern diese nicht den Charakter von Umsatzsteuern haben.'

Somit steht einer gleichzeitigen Belastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer Nichts entgegen.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges

ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Im Gesamtinvestitionsvolumen in der Höhe von EUR 4,400.000,- sind auch Beträge enthalten, die mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile und den Bau- bzw. Sanierungskosten in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (Kosten für Hausverwaltung, steuerliche Beratung usw.). Da Gegenstand des Erwerbsvorganges ein Grundstück mit saniertem und ausgebautem Gebäude war, sind auch die für den Ausbau und die Sanierung angefallenen Kosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen. Die Gegenleistung setzt sich hier zusammen aus dem Kaufpreis für den Grund und das Altgebäude,

aus den Planungskosten samt Umsatzsteuer und den Baukosten samt Umsatzsteuer. Die Baukosten betragen netto 2,386.895,12 + 20% MWSt 477.379,02 = 2,864.274,14 und die Planungskosten netto 280.000,- + 20% MWSt 56.000,- = 336.000. Die Grunderwerbsteuer ist von folgendem Betrag zu berechnen:

Kaufpreis laut Kaufvertrag	EUR
55.900,00	
+Baukosten EUR 2,864.274,14, davon 6,5% =	EUR
186.177,82	
+ Planungskosten EUR 336.000,00, davon 6,5 % =	EUR
21.840,00	
Gegenleistung	EUR
263.917,82	
Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5% = EUR 9.237,12.	

..."

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Parteibeschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer erkennbar in seinem Recht auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer auf der Grundlage des Kaufpreises laut Kaufvertrag von November 2007 verletzt; er beantragt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Weiters richtet sich gegen diesen Bescheid die Amtsbeschwerde des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, in der gleichfalls die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften begehrt wird.

Die belangte Behörde hat hiezu jeweils Gegenschriften erstattet, in welchen sie die Abweisung der Beschwerden als unbegründet beantragt.

Weiters hat der Beschwerdeführer eine Gegenschrift zur Amtsbeschwerde erstattet, in der er auf sein eigenes Beschwerdevorbringen verweist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Verbindung der Beschwerden zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung beschlossen und über die Beschwerden erwogen:

Gemäß § 79 Abs. 11 VwGG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 122/2013 sind im Beschwerdefall die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden. Gemäß Paragraph 79, Absatz 11, VwGG in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, sind im Beschwerdefall die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Während der Beschwerdeführer für sich in Anspruch nimmt, als Bauherr lediglich Grunderwerbsteuer auf der Grundlage des Kaufpreises von EUR 55.900,-- entrichten zu müssen, vertritt die Abgabenbehörde erster Instanz in ihrer Amtsbeschwerde die Ansicht, dass als Bemessungsgrundlage die prognostizierten Gesamtinvestitionskosten von EUR 4.400.000,-- zugrunde zu legen seien.

Zu der zur Zl. 2013/16/0078 protokollierten Parteibeschwerde:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Käufer nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,

b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

c) das finanzielle Risiko tragen muss, d.h. dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherrneigenschaft müssen kumulativ vorliegen (vgl. etwa die in Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, unter Rz 90 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung). Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherrneigenschaft müssen kumulativ vorliegen vergleiche , etwa die in Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, unter Rz 90 zu Paragraph 5, GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung).

Nach der ebenso ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind dann, wenn Grundstückskäufer aufgrund eines ihnen vorgegebenen "Vertragsgeflechtes" in ein bereits fertig geplantes Bauprojekt eingebunden werden, auch die Baukosten zur Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG zu zählen. Dass in einem solchen Zusammenhang das Vertragswerk in mehreren Urkunden auf mehrere Vertragspartner aufgespaltet wird, vermag daran nichts zu ändern (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2000, Zl. 2000/16/0039, sowie vom 10. April 2008, Zl. 2007/16/0223). Nach der ebenso ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind dann, wenn Grundstückskäufer aufgrund eines ihnen vorgegebenen "Vertragsgeflechtes" in ein bereits fertig geplantes Bauprojekt eingebunden werden, auch die Baukosten zur Gegenleistung im Sinn des Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG zu zählen. Dass in einem solchen Zusammenhang das Vertragswerk in mehreren Urkunden auf mehrere Vertragspartner aufgespaltet wird, vermag daran nichts zu ändern vergleiche , etwa die hg. Erkenntnisse vom 9. November 2000, Zl. 2000/16/0039, sowie vom 10. April 2008, Zl. 2007/16/0223).

Die belangte Behörde gelangte in Würdigung der Verfahrensergebnisse, die eingangs wiedergegeben sind, zum Schluss,

"die Erwerber wollten, wie sich aus dem Protokoll der Interessentenversammlung ergibt, nicht ein Altgebäude erwerben, sondern hatten die Erwerber den Kauf eines bereits sanierten und ausgebauten Gebäudes im Blick. Unter Heranziehung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergibt sich das Interesse der Erwerber einerseits an der Bauführung unter weitestgehender Fremdfinanzierung, damit verbunden eine Vermögensschaffung und andererseits an der Lukrierung späterer Mieteinnahmen."

Unter weiterer Darlegung der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung, aber auch der Identität der gesellschaftsrechtlich wie wirtschaftlich maßgebenden Personen auf Seite der Verkäuferin sowie der mit der Abwicklung des Projektes betrauten Gesellschaften ergab sich für die belangte Behörde,

"dass das Projekt von langer Hand vorbereitet war und innerhalb kürzester Zeit durchgezogen werden sollte. Dass sich später der Beginn der Bauarbeiten verzögerte, änderte nichts daran, dass die Erwerber von Anfang an ein bereits saniertes und ausgebautes Gebäude erwerben wollten."

Damit stellte die belangte Behörde explizit fest, dass der Wille des Beschwerdeführers wie aller anderen Käufer als Miteigentümer darauf gerichtet war, ein ausgebautes, für die Erzielung von Mieterträgen in prognostizierter Höhe taugliches Objekt zu erwerben, welches im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in bautechnischer Hinsicht bis zur Baureife und in finanzieller Hinsicht bis zur Berechnung der Erträge und des Reingewinns gediehen war.

Soweit die Parteibeschwerde einen wesentlichen Verfahrensmangel und damit einen Mangel für die tragenden Feststellungen der belangte Behörde darin erblickt, diese habe es unterlassen, "Einvernahmen der Miteigentümer oder Parteien vorzunehmen", wäre es an dem insbesondere auch in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 4. März 2013 rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer gelegen, ein darauf abzielendes vollständiges Beweisanbot insbesondere auch unter Nennung eines für den Standpunkt des Beschwerdeführers relevanten, tauglichen Beweisthemas zu stellen, aufgrund dessen die belangte Behörde verhalten gewesen wäre, ihr Ermittlungsverfahren zu erweitern. Dagegen kann der Verwaltungsgerichtshof nicht finden, dass es geboten gewesen wäre, von Amts wegen den Beschwerdeführer oder andere Miteigentümer einzuvernehmen, zumal der Beschwerdeführervertreter auch in seinem Vorbringen nur auf die eingangs wiedergegebenen Sachverhaltselemente fokussierte.

Im Übrigen legt die Beschwerde mit ihrer Behauptung, aus den von ihr vermissten Ermittlungsergebnissen wäre mit Sicherheit ein anders lautender Bescheid ergangen, die Relevanz einer allenfalls unterlassenen amtswegigen Einvernahme nicht dar.

Geht man nun von den von der belangten Behörde im Rahmen ihrer Entscheidung in Betracht gezogenen Beweisergebnissen aus, so kann die von ihr daraus gezogene Schlussfolgerung insbesondere auf den Willen der Vertragsparteien, ein bereits saniertes und ausgebautes Gebäude zu erwerben, nicht als unschlüssig erkannt werden.

Davon ausgehend übernahm aber der Beschwerdeführer - wie auch alle anderen Käufer - als Miteigentümer nicht nur die Verpflichtung zur Leistung des im Kaufvertrag vom November 2007 ausgewiesenen Kaufpreises von EUR 55.900.--, sondern auch zur (Fremd-)Finanzierung all jener Mittel, die zu einem solchen Ausbau des Objektes erforderlich waren, um dereinst aus dem Objekt Erträge zu erzielen.

Ausgehend von der zitierten Rechtsprechung und unter Billigung der eingangs wiedergegebenen Feststellungen der belangten Behörde, insbesondere auch zur Absicht der Vertragsparteien, kann der belangten Behörde nicht entgegen getreten werden, wenn sie als Bemessungsgrundlage nicht lediglich den Kaufpreis laut Kaufvertrag vom November 2007, sondern auch die weitere, von der Parteibeschwerde der Höhe nach nicht in Zweifel gezogene anteilige Investition des Miteigentümers in die Bemessung miteinbezog.

Die Parteibeschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Parteibeschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Zu der zu Zl. 2013/16/0091 protokollierten Amtsbeschwerde:

Diese sieht die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides zusammengefasst darin, als Bemessungsgrundlage sei das im Zeitpunkt der Unterfertigung des Kaufvertrages prognostizierte Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 4.400.000.-- heranzuziehen. Wenn die belangte Behörde in Abweichung vom Beschwerde führenden Finanzamt nicht die prognostizierte Gesamtinvestition zugrunde lege, setze sie sich über die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Mai 1994, Zl. 92/16/0144, und vom 6. November 2002, Zl. 99/16/0204, hinweg, die die Einbeziehung der prognostizierten Investitionskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer gebilligt hätten.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage stets darauf an, zu welcher Leistung sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet hat (vgl. die in Fellner, aaO, unter Rz 97 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage stets darauf an, zu welcher Leistung sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet hat (vergleiche, die in Fellner, aaO, unter Rz 97 zu Paragraph 5, GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung).

Im nun vorliegenden Beschwerdefall legte die belangte Behörde, wie der wiedergegebenen Begründung des angefochtenen Bescheides zu entnehmen ist, nicht die prognostizierten Investitionen zu Grunde, sondern neben dem Kaufpreis von EUR 55.900.-- (anteilig) die effektiven Baukosten von brutto EUR 2.864.274,14 sowie die Planungskosten von brutto EUR 336.000.--.

Sie schied dagegen Beträge für "Hausverwaltung, steuerliche Beratung usw.", die mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile und den Bau- und Sanierungskosten in keinem unmittelbaren Zusammenhang stünden, zur Gänze aus.

Die Amtsbeschwerde zieht die Beurteilung der belangten Behörde, dass die von dieser aus der Bemessungsgrundlage ausgeschiedenen Beträge in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile stünden, nicht in Zweifel.

Zunächst ist dem von der Amtsbeschwerde zitierten Erkenntnis vom 30. Mai 1994 nicht die grunderwerbsteuerliche Maßgeblichkeit prognostizierter Investitionskosten zu entnehmen. Soweit in dem weiteren von der Amtsbeschwerde zitierten Erkenntnis vom 6. November 2002 die Heranziehung der prognostizierten Gesamtinvestitionskosten unter Zitierung des (von der Amtsbeschwerde nicht berücksichtigten) Erkenntnisses vom 28. Mai 1998, Zl. 97/16/0494, gebilligt wurde, betonte dieses (unter Hinweis auf das zitierte Erkenntnis vom 30. Mai 1994), dass es stets darauf ankomme, zu welcher Leistung sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet habe. Beide Erkenntnisse vom 28. Mai 1998 und vom 6. November 2002 sahen diese Verpflichtung in (im Zeitpunkt der Erlassung

der dort angefochtenen Bescheide) prognostizierten Investitionskosten konkretisiert.

Wenn nun die belangte Behörde im Rahmen des - von Amts wegen wiederaufgenommenen - Verfahrens den die Steuerpflicht auslösenden Sachverhalt und damit die Bemessungsgrundlage präzise festzustellen und einzugrenzen vermag und infolge dessen nur jene tatsächlichen Investitionskosten zugrunde legt, zu deren Tragung sich der Beschwerdeführer (wie auch alle anderen Miteigentümer) als Gegenleistung verpflichtet hatten, subsumierte sie im Ergebnis nur jene (sonstigen) Leistungen unter den Tatbestand des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG, die das Gesetz im Auge hat. Aufgrund der zwischenzeitigen Abwicklung und Abrechnung des Bauprojektes war ein Rückgriff auf die Prognose der Investitionskosten nicht mehr notwendig, zumal nicht anzunehmen ist, dass sich die Käufer (Miteigentümer) dazu verpflichtet hätten, unabhängig von der Höhe der tatsächlichen (abzurechnenden) Kosten pauschaliter Investitionen in der prognostizierten Höhe aus welchem Titel auch immer abzugelten. Wenn nun die belangte Behörde im Rahmen des - von Amts wegen wiederaufgenommenen - Verfahrens den die Steuerpflicht auslösenden Sachverhalt und damit die Bemessungsgrundlage präzise festzustellen und einzugrenzen vermag und infolge dessen nur jene tatsächlichen Investitionskosten zugrunde legt, zu deren Tragung sich der Beschwerdeführer (wie auch alle anderen Miteigentümer) als Gegenleistung verpflichtet hatten, subsumierte sie im Ergebnis nur jene (sonstigen) Leistungen unter den Tatbestand des Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG, die das Gesetz im Auge hat. Aufgrund der zwischenzeitigen Abwicklung und Abrechnung des Bauprojektes war ein Rückgriff auf die Prognose der Investitionskosten nicht mehr notwendig, zumal nicht anzunehmen ist, dass sich die Käufer (Miteigentümer) dazu verpflichtet hätten, unabhängig von der Höhe der tatsächlichen (abzurechnenden) Kosten pauschaliter Investitionen in der prognostizierten Höhe aus welchem Titel auch immer abzugelten.

Dieses Ergebnis vermeidet zudem, den Erstbeschwerdeführer auf eine Herabsetzung der Gegenleistung nach § 17 Abs. 3 GrEStG zu verweisen, die letztlich darauf abzielt, Vorgänge nicht mit Grunderwerbsteuer zu belasten, deren wirtschaftliche Auswirkungen von den Beteiligten innerhalb der im Gesetz gesetzten Frist wieder beseitigt werden (vgl. etwa die in Fellner aaO, unter Rz 1 zu § 17 GrEStG wiedergegebenen Rechtsprechung). Dieses Ergebnis vermeidet zudem, den Erstbeschwerdeführer auf eine Herabsetzung der Gegenleistung nach Paragraph 17, Absatz 3, GrEStG zu verweisen, die letztlich darauf abzielt, Vorgänge nicht mit Grunderwerbsteuer zu belasten, deren wirtschaftliche Auswirkungen von den Beteiligten innerhalb der im Gesetz gesetzten Frist wieder beseitigt werden vergleiche , etwa die in Fellner aaO, unter Rz 1 zu Paragraph 17, GrEStG wiedergegebenen Rechtsprechung).

Daher war auch die Amtsbeschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Daher war auch die Amtsbeschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Zuerkennung von Aufwandsatz an die belangte Behörde im Rahmen des Verfahrens über die Parteibeschwerde gründet sich auf die gemäß § 79 Abs. 11 VwGG idF der Novelle BGBl. I Nr. 122/2013 in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung der §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit § 3 Z 1 der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014 BGBl. II Nr. 518/2013 idF der Änderung BGBl. II Nr. 8/2014 sowie der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Die Zuerkennung von Aufwandsatz an die belangte Behörde im Rahmen des Verfahrens über die Parteibeschwerde gründet sich auf die gemäß Paragraph 79, Absatz 11, VwGG in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung der Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit Paragraph 3, Ziffer eins, der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014 Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung der Änderung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 8 aus 2014, sowie der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , römisch zwei Nr. 455.

Wien, am 30. Jänner 2014

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2013160078.X00

Im RIS seit

27.09.2019

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2019

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at