

TE Vwgh Erkenntnis 1983/2/17 82/16/0143

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.02.1983

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lit a;

GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3 lit b;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 82/16/0144 82/16/0145 82/16/0146
82/16/0150 82/16/0148 82/16/0149 82/16/0147

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Kobzina und die Hofräte Dr. Salcher, Dr. Närr, Mag. Meinl und Dr. Kramer als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Novak, über die Beschwerden des
1) Dkfm. KW in S, 2) des Dkfm. HK in S, 3) der B AG in K, 4) der

L Gesellschaft m.b.H. in W, 5) des WW in S, 6) der AW in S, sowie

7) des SK in S und 8) des Dr. PL in S, alle vertreten durch Dkfm. DDr. Wilfried Dorazil, Rechtsanwalt in Wien I, Wipplingerstraße 24-26, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 23. August 1982 (in oben angeführter Reihenfolge, Zl. 177/3-IV-1980, Zl. 179-IV-1980, Zl. 175/1-IV-1980, Zl. 170-IV-1980, Zl. 181-IV-1980, Zl. 183-IV-1980, Zl. 173-IV-1980 und Zl. 171/1-IV-1980, alle betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt: 7) des SK in S und 8) des Dr. PL in S, alle vertreten durch Dkfm. DDr. Wilfried Dorazil, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Wipplingerstraße 24-26, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 23. August 1982 (in oben angeführter Reihenfolge, Zl. 177/3-IV-1980, Zl. 179-IV-1980, Zl. 175/1-IV-1980, Zl. 170-IV-1980, Zl. 181-IV-1980, Zl. 183-IV-1980, Zl. 173-IV-1980 und Zl. 171/1-IV-1980, alle betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 2.400,- (zusammen S 19.200,-) binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Nach der Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens hatte HT, die grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 322 der KG S, für welche aufgrund der Baupläne des Baumeisters HH ein von der Stadtgemeinde S mit Bescheid vom 24. Februar 1970 genehmigtes Bauprojekt bestanden hatte, am 13. November 1975 der P, Architekt Dipl. Ing. HZ

und Dipl. Ing. EC, eine Option eingeräumt, nach welcher diese das Grundstück innerhalb von drei Monaten um einen Kaufpreis von S 850.000,-- erwerben konnte. In Punkt 15 dieses Optionsvertrages war festgehalten worden, daß die Abwicklung des Projektes in Zusammenarbeit mit der A-Gesellschaft m.b.H. in K erfolge. Diese Gesellschaft werde den Verkauf, die Interessentenwerbung sowie die Hausverwaltungsaufgaben übernehmen.

Am Tage der Einräumung der Option, dem 13. November 1975, hatte die Liegenschaftseigentümerin der P auch die Vollmacht erteilt, sie in allen jenen Angelegenheiten, die die Baureifmachung und Verbauung dieses Grundstückes betreffen, zu vertreten.

Mit Kaufvertrag vom 17. Februar 1976 hatte Architekt Dipl. Ing. HZ die Liegenschaft EZ 322 der KG S, bestehend aus dem Grundstück 217, Baufläche im Ausmaß von 422 m², um den Kaufpreis von S 850.000,-- erworben.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde S vom 7. Mai 1976 war dem Architekt Dipl. Ing. HZ über sein Ansuchen vom 16. Februar 1976 die baubehördliche Genehmigung erteilt worden, auf dem genannten Grundstück in S, U-Platz nn1, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der Bau dieses Hauses war unmittelbar darnach begonnen und im Mai 1977 beendet worden.

Zwischen Architekt Dipl. Ing. HZ als Auftraggeber einerseits und der A-Gesellschaft m.b.H. in K als Auftragnehmerin andererseits war ein undatiertes Vermittlungs- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen worden, dessen Punkte II und III folgenden Wortlaut hatten: Zwischen Architekt Dipl. Ing. HZ als Auftraggeber einerseits und der A-Gesellschaft m.b.H. in K als Auftragnehmerin andererseits war ein undatiertes Vermittlungs- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen worden, dessen Punkte römisch zwei und römisch drei folgenden Wortlaut hatten:

"II.

Der Auftraggeber beabsichtigt auf diesem Grundstück ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel ein Wohn- und Geschäftshaus im Wohnungseigentum zu errichten. Die einzelnen Bestandseinheiten sollen an Interessenten abverkauft werden. Das Projekt und sein Umfang ergibt sich aus den bei der Stadtgemeinde S als Baubehörde eingereichten und der A-Gesellschaft m.b.H., im Folgenden kurz Auftragnehmerin, bekannten Plänen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, nach erfolgter Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen, und zwar sobald mindestens 80 % der geplanten Nutzfläche abverkauft sind. Äußerster Fertigstellungstermin ist 1 Jahr nach Baubeginn.

III. römisch drei.

Der Auftraggeber erteilt hiemit an die Auftragnehmerin den unwiderruflichen Auftrag zur allgemeinen Vermittlung des Verkaufes dieser Bestandseinheiten an potentielle Interessenten.

Dieser Auftrag ist bis zur Kollaudierung des fertiggestellten Bauvorhabens ein Alleinauftrag.

Die Auftragnehmerin nimmt diesen Auftrag hiemit an.

Der Kaufpreis ist ein Fix- und Pauschalbetrag und wird ca. S 12.000,-- je m² für die Geschäfts- und Büroflächen und S 9.000,-- je m² für die Wohnflächen betragen.

Die endgültige Kalkulation ist noch ausständig, jedoch verpflichtet sich der Auftraggeber, die endgültigen Preise längstens bis zum Vorliegen der Baubewilligung festzusetzen. Der Auftraggeber behält sich auch noch die Entscheidung vor, ob nur die Grundanteile verkauft und mit den Interessenten Baudurchführungsverträge abgeschlossen werden, oder ob er als Bauherr auftritt und die schlüsselfertigen Wohnungen zum Verkauf gelangen."

Mit Vertrag vom 28. September/3. November 1976 war der oben erwähnte, am 17. Februar 1976 abgeschlossene Kaufvertrag zwischen den beiden Vertragsparteien in Ansehung von 58.189/100.000 Anteilen wieder aufgehoben worden. Architekt Dipl. Ing. HZ verblieben sohin 41.811/100.000 Anteile an der genannten Liegenschaft im Eigentum.

Mit gleichlautenden, notariell beurkundeten Kaufverträgen vom 13. August 1976, 28. September 1976 bzw. vom 9. August 1977 (Siebt- und Achtbeschwerdeführer) hatten die acht beschwerdeführenden Parteien von HT unterschiedliche ideelle Miteigentumsanteile an der genannten Liegenschaft, zusammen jedenfalls insgesamt

63.294 (!!)/100.000 Anteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum an dem auf dem gegenständlichen Grundstück zu errichtenden Wohn- bzw. Geschäftshaus erworben.

Die beschwerdeführenden Parteien erteilten, jede für sich, ohne Datierung (lediglich die Vollmacht der Viertbeschwerdeführerin ist mit 15. Mai 1976 datiert) Architekt Dipl. Ing. HZ nachstehende, bei den Akten des

Verwaltungsverfahren erliegende gleichlautende Vollmacht:

"Vollmacht

Ich/Wir

als Bauherr bevollmächtigte(n) Herrn Dipl. Ing. HZ,

Architekt, K, für mich (uns) und in meinem (unserem) Namen alles

zu unternehmen, was zur schlüsselfertigen Erstellung der im

Bauprojekt auf dem Grundstück 217 Baufläche KG. S vorgesehenen

Einheit ... im ... Geschoß im Gesamtausmaß von ... m2 samt

Kellerabteil Nr. ... von ... m2, sowie der allgemeinen

Außenanlagen führt.

Maßgebend für Art und Umfang der auszuführenden Leistungen und Lieferungen sowie die ordnungsgemäße Abwicklung des Auftrages sind die Baugenehmigung, die darin enthaltenen besonderen Auflagen sowie die als Bestandteil der Baubewilligung gültigen Pläne samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Der Bevollmächtigte hat daher insbesondere

- a) im Namen des Bauherrn die Aufträge an die von ihm auszuwählenden Unternehmen nach bestem Wissen und Gewissen zu vergeben, wobei vor Vergabe eines jeden Auftrages eine Ausschreibung zu erfolgen hat und mindestens drei Firmen einzuladen sind;
- b) die Rechnungen zu überprüfen und die Weiterleitung zur Bezahlung zu veranlassen;
- c) für den Bauherrn die Bauaufsicht durchzuführen.

Der Bauherr ist verpflichtet, über Anforderung des Bevollmächtigten folgende a conto-Zahlungen auf die voraussichtlichen Gesamtkosten zu leisten:

- 1. a)Litera a
25% bei Unterfertigung dieser Vollmacht;
- 2. b)Litera b
35% bei Fertigstellung des Rohbaues;
- 3. c)Litera c
20% bei Fertigstellung der Installationen einschließlich Heizung;
- d) 20% bei Schlüsselübergabe.

Der Bevollmächtigte ist verpflichtet, binnen vierzehn Tagen nach Kollaudierung dem Bauherrn Einsicht in alle Belege und Abrechnungsunterlagen zu gewähren.

Im Rahmen der Durchführung des gesamten Bauvorhabens übernimmt die B AG S als Treuhänder die ordnungsgemäße Verwaltung der eingezahlten Beträge und die Auszahlung der Rechnungen nach Anweisung des Bevollmächtigten.

Bei Vergabe der Aufträge ist zu berücksichtigen, daß der Gesamtpreis für die Einheit S ... pro m2 inclusive/zuzüglich Mehrwertsteuer nicht übersteigen darf.

Dieser Gesamtpreis wird wie folgt aufgeteilt:

- 1. a)Litera a
Grundanteilskosten,
- 2. b)Litera b
Baukosten,
- 3. c)Litera c
Notariatsgebühren, sonstige Nebenkosten,
- 4. d)Litera d
der restliche Betrag auf den genannten Höchstpreis ist als Architektenhonorar an den Bevollmächtigten

auszuzahlen. Eine Erhöhung dieses Höchstpreises ist nur bei den Baukosten nach Maßgabe des Baukostenindex möglich.

Schließlich verpflichtet sich der Bevollmächtigte dafür zu sorgen, daß dem Bauherrn möglichst rasch der Kaufvertrag für den Erwerb des Grundanteiles zur Unterfertigung vorgelegt wird."

Das Finanzamt Klagenfurt, Stammbetriebsprüfungsstelle, und das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt kamen nach Durchführung von Betriebsprüfungen zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß die beschwerdeführenden Parteien nicht als Bauherren des errichteten Gebäudes angesehen werden könnten, da in den Fixpreisen pro m² nicht nur die Baukosten, sondern auch die Kosten für die Grundanteile enthalten seien und kein Wohnungswerber auf die bauliche Gestaltung mit Ausnahme des Erst- und Zweitbeschwerdeführers einen wesentlichen Einfluß genommen habe. Das Baurisiko und das finanzielle Risiko habe Architekt Dipl. Ing. HZ getragen, nur er könne sohin als Bauherr qualifiziert werden. Nach dem gesamten Erscheinungsbild hätten die beschwerdeführenden Parteien, so ist im Aktenvermerk über die gegenständliche Prüfung im Zusammenhang festgehalten, fix und fertige Eigentumswohnungen erworben. Eine Trennung der Kosten von Grund und Boden und dem errichteten Gebäude sei sohin nicht möglich.

Mit Bescheiden vom 12. Februar 1979 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern gegenüber den Beschwerdeführern die Grunderwerbsteuer in Höhe von 8 % fest, wobei es in die Bemessungsgrundlage neben den Grundkosten auch die gesamten anteilmäßigen Baukosten einbezog. Zur Begründung führte das Finanzamt übereinstimmend aus, in der den gegenständlichen Kaufvertrag betreffenden Abgabenerklärung sei lediglich der auf den erworbenen Grundanteil entfallende Kaufpreis ausgewiesen worden. Die Ermittlungen des Finanzamtes hätten ergeben, daß die beschwerdeführenden Parteien in Wirklichkeit den Grundanteil nicht von der in der Abgabenerklärung ausgewiesenen Verkäuferin, sondern von Architekt Dipl. Ing. HZ erworben hätten, der die gesamte Wohnanlage auf seine Rechnung und Gefahr geschaffen habe; außerdem sei Gegenstand des Erwerbsvorganges nicht nur der Grundanteil, sondern in Verbindung damit auch eine Wohnung (Geschäft) gewesen, sodaß nicht nur die Kosten für den Grundanteil, sondern auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen seien.

Mit völlig gleichlautenden Berufungen bekämpften die beschwerdeführenden Parteien diese Bescheide mit der Begründung, daß sie entgegen der Rechtsauffassung der Abgabenbehörde erster Rechtsstufe als Bauherren anzusehen seien, solcherart das streitgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus selbst geschaffen und daher auch nicht fertige Eigentumswohnungen, sondern nur ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft erworben hätten. Ihren Grundanteil hätten sie nämlich von Frau HT und nicht, wie in den Abgabenbescheiden aktenwidrig dargelegt, von Architekt Dipl. Ing. HZ, erworben. Wohl sei richtig, daß mit der Durchführung der Bauarbeiten der Miteigentümer der genannte Architekt beauftragt worden sei und dieser zu berücksichtigen gehabt habe, daß der Gesamtpreis für die Einheit S 9.000,-- pro m² inclusive Umsatzsteuer (richtig wohl: S 12.000,-- pro m² für die beiden Geschäfte der Viertbeschwerdeführerin und des Siebtbeschwerdeführers) nicht habe übersteigen dürfen. Eine Erhöhung dieses Höchstpreises sei nur nach Maßgabe der Erhöhung des Baukostenindex möglich gewesen. Das streitgegenständliche Gebäude sei, so führten die beschwerdeführenden Parteien im Zusammenhang übereinstimmend aus, aufgrund eines gemeinsamen, auf die Errichtung des Gebäudes abzielenden Beschlusses der Miteigentümer errichtet worden.

Die belangte Behörde entsprach am 22. Juli 1982 dem Antrag der beschwerdeführenden Parteien auf Einvernahme des Notars Dr. DA. Der Einladung der belangten Behörde, am 19. Juli 1982 zur beantragten persönlichen Einvernahme zu erscheinen, entsprachen nach Ausweis der Akten des Verwaltungsverfahrens lediglich der Zweitbeschwerdeführer, ein Vertreter der viertbeschwerdeführenden Partei, sowie der Siebt- und Achtbeschwerdeführer. Im Rahmen der Einwendungen zum gewährten Parteiengehör vom 23. Juli 1982 führten die beschwerdeführenden Parteien mit Schriftsatz vom 18. August 1982 im wesentlichen aus, daß eine Bindung an den ursprünglichen Vertrag zwischen HT und Architekt Dipl. Ing. HZ für die beschwerdeführenden Parteien nicht bestehe, das Projekt des Baumeisters HH sei gravierend verändert worden. Zudem sei Architekt Dipl. Ing. HZ niemals grundbücherlicher Eigentümer der ganzen Liegenschaft gewesen, es sei erst nach den Kontaktaufnahmen mit den beschwerdeführenden Parteien zum Baubeginn gekommen, der Alleinverkaufsvertrag an die A-Gesellschaft m.b.H. schließe einen späteren Zusammenschluß der beschwerdeführenden Parteien zu einer Bauherrneigenschaft nicht aus. Außerdem seien die Auftragserteilungen an die Professionisten von Architekt Dipl. Ing. HZ im Namen seiner Bauherren erteilt worden, die Zahlungen seien über ein Treuhandkonto erfolgt und die Verhandlungen mit den bauausführenden Unternehmungen wären eine Folge der von den beschwerdeführenden Parteien erteilten Generalvollmacht gewesen, eine

Miteigentümergeinschaft sei durch die Besprechungen bei Notar Dr. DA und die Unterzeichnung der Vollmachten an Architekt Dipl. Ing. HZ entstanden. Der Umstand, daß keine schriftlichen Vereinbarungen zwischen den Miteigentümern vorlägen, sei belanglos, maßgebend sei der Wille der beschwerdeführenden Parteien, als Bauherren aufzutreten. Der Umstand, daß Architekt Dipl. Ing. HZ der Baubehörde gegenüber als Bauherr aufgetreten sei, sowie die Angaben der HT seien ohne Bedeutung. Demnach wären die beschwerdeführenden Parteien als Bauherren anzusehen, weshalb die Grunderwerbsteuer auch nur von den Grundstückskosten festzusetzen wäre.

Mit den nunmehr angefochtenen, getrennt ausgefertigten Bescheiden, wies die Finanzlandesdirektion für Kärnten die einzelnen Berufungen der beschwerdeführenden Parteien gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt vom 12. Februar 1979 in Ansehung der Grunderwerbsteuer ab. In der Begründung dieser Bescheide führte die Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und des Berufungsvorbringens übereinstimmend aus, soweit die beschwerdeführenden Parteien in der Berufung rügten, daß als Erwerbsvorgang der Kaufvertrag mit HT, in der Begründung der Bescheide jedoch ein Erwerb von Architekt Dipl. Ing. HZ herangezogen worden sei, sei darauf zu verweisen, es sei für die Besteuerung maßgebend, daß der jeweilige Erwerbsvorgang konkretisiert und individualisiert werde. Durch die Anführung der formellen Kaufverträge zwischen den beschwerdeführenden Parteien und HT, in welchen auch die jeweils zugehörige Wohn- und Geschäftseinheit angeführt sei, sei aber klargestellt, welcher Erwerbsvorgang der Besteuerung unterzogen worden sei. Die erfolgte Einbeziehung der anteiligen Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG begründete die belangte Behörde mit dem Mangel der Bauherreneigenschaft (§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG) der beschwerdeführenden Parteien und führte hiezu zusammenfassend im wesentlichen aus, ein Grundstück werde aufgrund eines Kaufvertrages im allgemeinen in dem Zustand veräußert, in dem es sich im Zeitpunkt der Veräußerung befindet. Im vorliegenden Fall habe Architekt Dipl. Ing. HZ die Verpflichtung übernommen, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Diese Verpflichtung ergebe sich schon aus dem mit HT abgeschlossenen Kaufvertrag, in welchem der genannte Architekt die Verpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens des Baumeisters HH übernommen habe, aus dem Auftrag an die A-Gesellschaft m.b.H. sowie aus den Kaufverträgen mit den einzelnen Interessenten, die nicht nur deren Grundstückserwerb, sondern auch die Verschaffung der Verfügungsmacht über eine mit dem Grundstücksanteil verbundene, bestimmte Wohneinheit als Kaufobjekt umfaßt hätten. Der genannte Architekt sei aber gleichzeitig berechtigt gewesen, selbst über die Liegenschaft ausschließlich zu verfügen. Zwar sei der Kaufvertrag mit HT teilweise wieder aufgehoben worden, es sei jedoch zu keiner Rückzahlung des Kaufpreises gekommen. Die für die Grundstücksanteile geleisteten Zahlungen der beschwerdeführenden Parteien seien auch nicht HT zugeflossen, sondern Architekt Dipl. Ing. HZ. Im Streitfall habe, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, jeder Interessent ohne Verbindung mit den übrigen beschwerdeführenden Parteien Rechte und Pflichten nur hinsichtlich seiner eigenen Wohneinheit begründet. Zwar könnten Grundanteile verbunden mit Wohnungseigentum erworben werden, es könne jedoch nicht der Auftrag erteilt werden, eine Eigentumswohnung losgelöst vom gesamten übrigen Wohnhaus zu errichten. In den Beschwerdefällen wäre die Veräußerung des Grundstücksanteiles nicht ohne die Übernahme der Gebäudeherstellungspflicht vereinbart worden. Architekt Dipl. Ing. HZ habe ausgesagt, er habe sich die Baudurchführung sichern wollen und zu diesem Zweck die gesamte Liegenschaft erworben. In allen Verhandlungen zwischen den beschwerdeführenden Parteien und dem genannten Architekten sei damit außer Streit gestellt gewesen, daß der Grundstücksanteil nur gemeinsam mit dem vom genannten Architekten geplanten und bereits bescheidmäßig bewilligten Projekt habe erworben werden können. Mit den nunmehr angefochtenen, getrennt ausgefertigten Bescheiden, wies die Finanzlandesdirektion für Kärnten die einzelnen Berufungen der beschwerdeführenden Parteien gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Klagenfurt vom 12. Februar 1979 in Ansehung der Grunderwerbsteuer ab. In der Begründung dieser Bescheide führte die Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und des Berufungsvorbringens übereinstimmend aus, soweit die beschwerdeführenden Parteien in der Berufung rügten, daß als Erwerbsvorgang der Kaufvertrag mit HT, in der Begründung der Bescheide jedoch ein Erwerb von Architekt Dipl. Ing. HZ herangezogen worden sei, sei darauf zu verweisen, es sei für die Besteuerung maßgebend, daß der jeweilige Erwerbsvorgang konkretisiert und individualisiert werde. Durch die Anführung der formellen Kaufverträge zwischen den beschwerdeführenden Parteien und HT, in welchen auch die jeweils zugehörige Wohn- und Geschäftseinheit angeführt sei, sei aber klargestellt, welcher Erwerbsvorgang der Besteuerung unterzogen worden sei. Die erfolgte Einbeziehung der anteiligen Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gemäß Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG begründete die belangte Behörde mit dem Mangel der Bauherreneigenschaft (Paragraph

eins, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG) der beschwerdeführenden Parteien und führte hiezu zusammenfassend im wesentlichen aus, ein Grundstück werde aufgrund eines Kaufvertrages im allgemeinen in dem Zustand veräußert, in dem es sich im Zeitpunkt der Veräußerung befindet. Im vorliegenden Fall habe Architekt Dipl. Ing. HZ die Verpflichtung übernommen, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Diese Verpflichtung ergebe sich schon aus dem mit HT abgeschlossenen Kaufvertrag, in welchem der genannte Architekt die Verpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens des Baumeisters HH übernommen habe, aus dem Auftrag an die A-Gesellschaft m.b.H. sowie aus den Kaufverträgen mit den einzelnen Interessenten, die nicht nur deren Grundstückserwerb, sondern auch die Verschaffung der Verfügungsmacht über eine mit dem Grundstücksanteil verbundene, bestimmte Wohneinheit als Kaufobjekt umfaßt hätten. Der genannte Architekt sei aber gleichzeitig berechtigt gewesen, selbst über die Liegenschaft ausschließlich zu verfügen. Zwar sei der Kaufvertrag mit HT teilweise wieder aufgehoben worden, es sei jedoch zu keiner Rückzahlung des Kaufpreises gekommen. Die für die Grundstücksanteile geleisteten Zahlungen der beschwerdeführenden Parteien seien auch nicht HT zugeflossen, sondern Architekt Dipl. Ing. HZ. Im Streitfall habe, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, jeder Interessent ohne Verbindung mit den übrigen beschwerdeführenden Parteien Rechte und Pflichten nur hinsichtlich seiner eigenen Wohneinheit begründet. Zwar könnten Grundanteile verbunden mit Wohnungseigentum erworben werden, es könne jedoch nicht der Auftrag erteilt werden, eine Eigentumswohnung losgelöst vom gesamten übrigen Wohnhaus zu errichten. In den Beschwerdefällen wäre die Veräußerung des Grundstücksanteiles nicht ohne die Übernahme der Gebäudeherstellungspflicht vereinbart worden. Architekt Dipl. Ing. HZ habe ausgesagt, er habe sich die Baudurchführung sichern wollen und zu diesem Zweck die gesamte Liegenschaft erworben. In allen Verhandlungen zwischen den beschwerdeführenden Parteien und dem genannten Architekten sei damit außer Streit gestellt gewesen, daß der Grundstücksanteil nur gemeinsam mit dem vom genannten Architekten geplanten und bereits bescheidmäßig bewilligten Projekt habe erworben werden können. Die vertragsmäßige Verbindung der unterschiedlichen Leistungspflichten (Grunderwerb einerseits, Lieferung einer Baueinheit andererseits) bedeute aber, daß der Grundstücksanteil nicht in unbebautem Zustand, sondern bebaut verkauft werden solle. Ob ein einheitlicher Vertrag gegeben sei, hänge auch davon ab, ob nach dem Willen der Vertragsparteien ein einheitliches Geschäft vorliegen solle. Maßgebend sei somit nicht der Wunsch der Interessenten, als Bauherren aufzutreten, sondern die Tatsache, ob ein Grundstücksanteil allein oder bereits verbunden mit einer Wohneinheit Vertragsgegenstand sein solle. Entscheidend sei hiebei die tatsächliche Abwicklung des Geschäftes sowie der Wille, ein einheitliches Geschäft abzuschließen. Dies könne auch dann der Fall sein, wenn über die Vereinbarungen mehrere Vertragsurkunden errichtet worden seien. Denn der Wille zum Abschluß eines einheitlichen Vertrages ergebe sich aus dem gesamten durch die Vereinbarungen erkennbar gewordenen Interessen der Vertragsschließenden. Die Absicht des Architekten Dipl. Ing. HZ, das Gebäude zu errichten und Eigentumswohnungen zu bauen und zu verkaufen, werde schon durch seinen Auftrag an die A-Gesellschaft m.b.H. erwiesen, durch welchem diese beauftragt worden sei, Käufer für ausstattungsmäßig und größenmäßig sowie auch preislich fixierte Einheiten zu suchen. Der Alleinvermittlungsauftrag an die A-Gesellschaft m.b.H. zeige eindeutig, daß der genannte Architekt nach Erwerb der Liegenschaft, Planung des Projektes und Einreichung der Baupläne das Wohn- und Geschäftshaus auf jeden Fall errichtet hätte und nur noch Interessenten gesucht habe, die die einzelnen Einheiten abnehmen sollten. Dies werde auch durch die Aussagen des genannten Architekten bestätigt, nach welchen er bei Abschluß des Kaufvertrages mit HT bereits zu 100 % sicher gewesen sei, daß er das Projekt verwirklichen werde. Die beschwerdeführenden Parteien hätten im vorliegenden Falle nach dem Inhalt der Kaufverträge und der von ihnen erteilten Vollmachten bei Nichterfüllung der Verpflichtung des Architekten Dipl. Ing. HZ, das Gebäude zu errichten, nur die Gesamtvereinbarung kündigen können. Sie hätten von vornherein keine Möglichkeit gehabt, über das Grundstück oder auch nur einen Grundstücksanteil frei zu verfügen, sondern nur den Grundstücksanteil verbunden mit einer fertig geplanten Geschäfts- oder Wohneinheit erwerben können. Diese Beurteilung der vertraglichen Vereinbarungen als rechtlich einheitlichen Vertrag entspreche auch der Interessenlage der beschwerdeführenden Parteien. In den Berufungen und in den Stellungnahmen der beschwerdeführenden Parteien werde zwar stets darauf verwiesen, daß sie als Bauherren hätten auftreten wollen, doch gehe aus den Aussagen der beschwerdeführenden Parteien ebenso wie aus der Aussage des Architekten Dipl. Ing. HZ hervor, daß die beschwerdeführenden Parteien stets nur bestrebt gewesen seien, eine ihren Vorstellungen entsprechende Büro-, Geschäfts-, Wohn-Einheit zu erwerben und nicht einen bloßen Grundstücksanteil, um darauf ein Gebäude zu errichten. Architekt Dipl. Ing. HZ habe das zu errichtende Gebäude bereits geplant und mit dem Bau begonnen, als der Kaufvertrag mit den beschwerdeführenden Parteien abgeschlossen worden sei. Der Kauf des Grundstücksanteiles habe unter diesen Umständen nur darauf gerichtet sein

können, eine bezugsfertige Einheit in dem vom genannten Architekten zu errichtenden Gebäude zu erwerben, da im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Erwerb eines Grundstücksanteils zur Errichtung des Gebäudes durch Zusammenschluß der künftigen Wohnungseigentümer weder rechtlich noch wirtschaftlich durchführbar gewesen sei. Weiters könne, so führte die belangte Behörde im Zusammenhang weiter aus, bei einer Eigentümermehrheit der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses nur von der Gesamtheit aller Eigentümer erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich sei. Ein derartiger Beschluß liege im vorliegenden Falle von seiten der beschwerdeführenden Parteien nicht vor. Der Bau des Wohnhauses sei nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt worden, sondern jeder einzelne Wohnungsinteressent habe Rechte und Pflichten nur für die von ihm erworbene Wohneinheit übernommen. Die Begründung der Rechte in bezug auf die jeweilige Geschäftseinheit sei direkt zwischen dem einzelnen Käufer und Architekt Dipl. Ing. HZ erfolgt, nicht aber durch eine Vereinbarung innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Eine Gemeinschaft der Miteigentümer sei jedenfalls nicht gegründet worden. Nach den Aussagen der beschwerdeführenden Parteien seien sie auch nach Erwerb der Miteigentumsanteile nur zufällig zusammengetroffen, sodaß eine Einflußnahme auf die Bauführung schon praktisch nicht möglich gewesen sei. Die beschwerdeführenden Parteien seien jedenfalls nicht in der Lage gewesen, durch den Erwerb der Einzelanteile die Durchführung des Projektes zu beeinflussen. Denn Alleineigentümer des Grundstückes sei aufgrund des Kaufvertrages vom 17. Februar 1976 Architekt Dipl. Ing. HZ gewesen, welchem auch die Vollmachten von den beschwerdeführenden Parteien erteilt worden seien. Die Teilaufhebung dieses Kaufvertrages sei am 3. November 1976 erfolgt. In dem Zeitraum vom 17. Februar 1976 bis 3. November 1976 sei sohin der genannte Architekt nicht nur wirtschaftlich, sondern auch rechtlich ausschließlich über die Liegenschaft Verfügungsberechtigt gewesen. In diesem Zeitraum seien aber alle entscheidenden Maßnahmen und Vereinbarungen über Grundstückserwerbe und die Bauführung erfolgt. Die Initiative zur Errichtung des Gebäudes sei nicht von den beschwerdeführenden Parteien ausgegangen, die im vorliegenden Falle auch rechtlich nicht die Möglichkeit gehabt hätten, auf einem im Eigentum von Architekt Dipl. Ing. HZ stehenden Grundstück eine Geschäfts- und Wohnhausanlage zu errichten. Im Streiffalle habe der genannte Architekt das Risiko für einen zufälligen Untergang oder eine Verschlechterung des Kaufgegenstandes bis zu dessen Übergabe getragen. Maßgebend für die Beurteilung der Bauherrneigenschaft sei insbesondere nach der Umstand, wer das Bauherrnrisiko getragen habe. Wie aus den Vollmachten der beschwerdeführenden Parteien und dem Vermittlungs- und Verwaltungsvertrag mit der A-Gesellschaft m.b.H. eindeutig zu entnehmen sei, sei die Bausumme inclusive Grundanteil mit einem Betrag von S 12.000,-- pro m² für die Geschäfts- und Büroflächen und von S 9.000,-- pro m² für die Wohnflächen bestimmt gewesen. Die beschwerdeführenden Parteien seien verpflichtet gewesen, den auf dieser Grundlage errechneten Preis in bestimmten Intervallen auf das Verrechnungskonto einzuzahlen. Das Kostenrisiko der beschwerdeführenden Parteien sei durch diese Fixpreisvereinbarung weitestgehend ausgeschaltet gewesen. Sie seien nicht verpflichtet gewesen, eine Ausfallshaftung zu tragen, und bei Nichtverkauf einzelner Eigentumseinheiten hätte sich der von ihnen zu entrichtende Kaufpreis nicht anteilmäßig erhöht. Hinsichtlich der Preiserstellung durch Architekt Dipl. Ing. HZ habe sich lediglich die Besonderheit ergeben, daß die Differenz zwischen den vereinbarten Fixpreisen und den effektiven Baukosten das Architektenhonorar bilden sollte. Auch das bauliche Risiko habe ausschließlich Architekt Dipl. Ing. HZ getragen, der noch in der Zeit, in der er Alleineigentümer der Liegenschaft gewesen sei, wie auch nach den Grundstückserwerben durch die beschwerdeführenden Parteien in seinem eigenen Namen das gesamte Bauvorhaben bei der Behörde durchgeführt habe und der auch für die Erfüllung aller Auflagen durch die Behörden verantwortlich gewesen sei, den beschwerdeführenden Parteien gegenüber aber für die Erfüllung ihrer Sonderwünsche und die schlüsselfertige Übergabe der Geschäfts- Wohnungseinheiten einzustehen gehabt habe.

Gegen diese acht Berufungsentscheidungen richten sich die vorliegenden, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes der angefochtenen Bescheide und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften in einem Schriftsatz erhobenen Beschwerden.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Akten des Verwaltungsverfahrens und die von der belangten Behörde erstatteten Gegenschriften vor, in welchen die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt wird. Der Erstbeschwerdeführer erstattete hiezu eine Gegenäußerung.

Der Gerichtshof hat die Beschwerden wegen ihres engen sachlichen und rechtlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und hierüber erwogen:

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die beschwerdeführenden Parteien nach ihrem

Vorbringen in dem Recht auf Nichteinbeziehung des auf den Baukostenanteil entfallenden Betrages in die jeweilige Abgabenbemessungsgrundlage verletzt. In Ausführung des so aufzufassenden Beschwerdepunktes tragen die beschwerdeführenden Parteien unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes der angefochtenen Bescheide im Einklang mit ihrem Vorbringen in der Verwaltungsebene vor, die tatsächlich gegebene Einheitlichkeit eines Auftrages an Architekt Dipl. Ing. HZ könne nicht dadurch in Frage gestellt werden, daß die einzelnen Miteigentümer den genannten Architekten in einzelnen gleichlautenden Vollmachten zur Werkleistung beauftragt hatten, da dies sehr wohl im Endergebnis zu einem einheitlichen Gesamtbauauftrag geführt habe. Weiters treffe die Annahme der belangten Behörde, es habe zwischen den beschwerdeführenden Parteien keine Gemeinschaft bestanden, nicht zu, weil eine solche ex lege in dem Zeitpunkt entstanden sei, nachdem der letzte Miteigentümer seinen Anteil erworben habe. Weiters sei die im § 6 des Kaufvertrages vom 17. Februar 1976 von Architekt Dipl. Ing. HZ übernommene Verpflichtung, das Bauwerk zu errichten, ohne Zustimmung der beschwerdeführenden Parteien nicht erfüllbar gewesen. Weiters verkenne die belangte Behörde die Rechtslage, wenn sie feststelle, daß die Initiative zur Errichtung des streitgegenständlichen Gebäudes nicht von den beschwerdeführenden Parteien ausgegangen sei, und auch daraus abzuleiten versuche, daß ihnen keine Bauherrneigenschaft zukomme. Von rechtlicher Bedeutung sei nämlich nicht, von wem die Initiative hiezu ausgegangen sei, sondern von Bedeutung seien ausschließlich die rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten, die im Streitfall so gelöst worden seien, daß sie die Bauherren sein sollten und es auch waren. Die Annahme der belangten Behörde, daß die beschwerdeführenden Parteien kein Kostenrisiko getragen hätten, weil die Bausumme inclusive Grundanteil mit einem Betrag von S 12.000,-- pro m² für die Geschäfts- und Büroflächen und von S 9.000,-- pro m² für die Wohnflächen festgelegt und vereinbart worden sei, treffe aber nicht zu, da eine Erhöhung dieser Beträge bei einer Erhöhung der Baukosten nach dem Baukostenindex möglich gewesen sei. Die beschwerdeführenden Parteien hätten solcherart sehr wohl ein Preisrisiko getragen. Daß in diese Preisabmachung der Grundanteil eingebunden worden sei, sei rechtlich nicht relevant, weil durch Architekt Dipl. Ing. HZ die Gesamtabrechnung erfolgt sei. Letztlich könne der Wunsch der beschwerdeführenden Parteien, Bauherren zu sein, in wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht durch den Hinweis auf vertragliche Gestaltungen in sein Gegenteil verkehrt werden. Nicht zutreffend sei ferner der Hinweis auf den Vermittlungsauftrag an die A-Gesellschaft m.b.H., da keine der beschwerdeführenden Parteien durch Vermittlung dieser Gesellschaft zum Projekt gestoßen sei. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof erachten sich die beschwerdeführenden Parteien nach ihrem Vorbringen in dem Recht auf Nichteinbeziehung des auf den Baukostenanteil entfallenden Betrages in die jeweilige Abgabenbemessungsgrundlage verletzt. In Ausführung des so aufzufassenden Beschwerdepunktes tragen die beschwerdeführenden Parteien unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes der angefochtenen Bescheide im Einklang mit ihrem Vorbringen in der Verwaltungsebene vor, die tatsächlich gegebene Einheitlichkeit eines Auftrages an Architekt Dipl. Ing. HZ könne nicht dadurch in Frage gestellt werden, daß die einzelnen Miteigentümer den genannten Architekten in einzelnen gleichlautenden Vollmachten zur Werkleistung beauftragt hatten, da dies sehr wohl im Endergebnis zu einem einheitlichen Gesamtbauauftrag geführt habe. Weiters treffe die Annahme der belangten Behörde, es habe zwischen den beschwerdeführenden Parteien keine Gemeinschaft bestanden, nicht zu, weil eine solche ex lege in dem Zeitpunkt entstanden sei, nachdem der letzte Miteigentümer seinen Anteil erworben habe. Weiters sei die im Paragraph 6, des Kaufvertrages vom 17. Februar 1976 von Architekt Dipl. Ing. HZ übernommene Verpflichtung, das Bauwerk zu errichten, ohne Zustimmung der beschwerdeführenden Parteien nicht erfüllbar gewesen. Weiters verkenne die belangte Behörde die Rechtslage, wenn sie feststelle, daß die Initiative zur Errichtung des streitgegenständlichen Gebäudes nicht von den beschwerdeführenden Parteien ausgegangen sei, und auch daraus abzuleiten versuche, daß ihnen keine Bauherrneigenschaft zukomme. Von rechtlicher Bedeutung sei nämlich nicht, von wem die Initiative hiezu ausgegangen sei, sondern von Bedeutung seien ausschließlich die rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten, die im Streitfall so gelöst worden seien, daß sie die Bauherren sein sollten und es auch waren. Die Annahme der belangten Behörde, daß die beschwerdeführenden Parteien kein Kostenrisiko getragen hätten, weil die Bausumme inclusive Grundanteil mit einem Betrag von S 12.000,-- pro m² für die Geschäfts- und Büroflächen und von S 9.000,-- pro m² für die Wohnflächen festgelegt und vereinbart worden sei, treffe aber nicht zu, da eine Erhöhung dieser Beträge bei einer Erhöhung der Baukosten nach dem Baukostenindex möglich gewesen sei. Die beschwerdeführenden Parteien hätten solcherart sehr wohl ein Preisrisiko getragen. Daß in diese Preisabmachung der Grundanteil eingebunden worden sei, sei rechtlich nicht relevant, weil durch Architekt Dipl. Ing. HZ die Gesamtabrechnung erfolgt sei. Letztlich könne der Wunsch der beschwerdeführenden Parteien, Bauherren zu sein, in wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht durch den Hinweis auf vertragliche

Gestaltungen in sein Gegenteil verkehrt werden. Nicht zutreffend sei ferner der Hinweis auf den Vermittlungsauftrag an die A-Gesellschaft m.b.H., da keine der beschwerdeführenden Parteien durch Vermittlung dieser Gesellschaft zum Projekt gestoßen sei.

Diesem Vorbringen bleibt es verwehrt, die Beschwerde zum Erfolg zu führen.

Gemäß dem § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung bei einem Kauf eines Grundstückes (§ 1 Abs. 1 Z. 1 und § 2 Abs. 1 leg.cit.) ist nach der Anordnung des § 11 Abs. 1 Z. 1 dieses Gesetzes der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Ist im Falle des Kaufes eines Grundstücksanteiles zum Zweck der Erlangung einer Eigentumswohnung der einheitliche Vertragswille auf die Verschaffung einer Eigentumswohnung samt Grundstücksanteil gerichtet, so ist es nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. die Erkenntnisse 6. September 1973, Slg. Nr. 4569/F, vom 29. Jänner 1975, Slg. Nr. 4783/F, vom 24. April 1980, Zl. 177/79, vom 17. Dezember 1981, 16/3798/80, vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79, vom 16. September 1982, Zl. 81/16/0117, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171) nicht rechtswidrig, sowohl die Grund- als auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Auch eine Personenverschiedenheit zwischen dem Verkäufer des Grundstücksanteiles und dem Bauführer hindert die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage dann nicht, wenn die Abreden über den Kauf des Grundstücksanteiles und über die Betrauung mit der Errichtung eines Wohnhauses - wirtschaftlich gesehen - eine vom 29. Jänner 1975, Slg. Nr. 4783/F) und wenn der wohlverstandene einheitliche Vertragswille (§ 914 ABGB) diesem Fall auf den Erwerb einer fertigen Wohnung ideellem Grundstücksanteil gerichtet war (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 18. Februar 1977, Zl. 105/76, vom 17. Februar 1978, Zl. 728/76, vom 3. Juli 1979, Zl. 579/77, vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, und die bereits zitierten Erkenntnisse vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80, vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171). Gemäß dem Paragraph 10, Absatz eins, GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung bei einem Kauf eines Grundstückes (Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins und Paragraph 2, Absatz eins, leg.cit.) ist nach der Anordnung des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer eins, dieses Gesetzes der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Ist im Falle des Kaufes eines Grundstücksanteiles zum Zweck der Erlangung einer Eigentumswohnung der einheitliche Vertragswille auf die Verschaffung einer Eigentumswohnung samt Grundstücksanteil gerichtet, so ist es nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vergleiche , die Erkenntnisse 6. September 1973, Slg. Nr. 4569/F, vom 29. Jänner 1975, Slg. Nr. 4783/F, vom 24. April 1980, Zl. 177/79, vom 17. Dezember 1981, 16/3798/80, vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79, vom 16. September 1982, Zl. 81/16/0117, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171) nicht rechtswidrig, sowohl die Grund- als auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Auch eine Personenverschiedenheit zwischen dem Verkäufer des Grundstücksanteiles und dem Bauführer hindert die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage dann nicht, wenn die Abreden über den Kauf des Grundstücksanteiles und über die Betrauung mit der Errichtung eines Wohnhauses - wirtschaftlich gesehen - eine vom 29. Jänner 1975, Slg. Nr. 4783/F) und wenn der wohlverstandene einheitliche Vertragswille (Paragraph 914, ABGB) diesem Fall auf den Erwerb einer fertigen Wohnung ideellem Grundstücksanteil gerichtet war vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 18. Februar 1977, Zl. 105/76, vom 17. Februar 1978, Zl. 728/76, vom 3. Juli 1979, Zl. 579/77, vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, und die bereits zitierten Erkenntnisse vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80, vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171).

Somit ist zu untersuchen, ob die beschwerdeführenden Parteien nur den ideellen Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück erworben und darauf - mit den anderen, nichtbeschwerdeführenden Miteigentümern Dr. HM und Architekt Dipl. Ing. HZ - das erwähnte Wohn- und Geschäftshaus errichtet oder gib die beschwerdeführenden Parteien von Architekt Dipl. Ing. HZ errichtete Eigentumswohnungen erworben hatten. In Hinsicht darauf lautet die strittige Frage, wer dieses Wohn- und Geschäftshaus und damit die Eigentumswohnungen der beschwerdeführenden Parteien errichtet bzw. geschaffen hatte. Die Begriffe "Schaffung" bzw. "geschaffen hat" können dabei nicht anders verstanden werden als in dem § 4 GrEStG. Zur Auslegung des Begriffes "geschaffen hat" ist daher auch im vorliegenden Falle die vom Verwaltungsgerichtshof zu der zuletzt zitierten Gesetzesstelle entwickelte Rechtsprechung heranzuziehen. Denn wenn der Wohnungswerber nicht als Bauherr (Schaffender im Sinne der zuletzt genannten Gesetzesstelle) angesehen werden kann, so folgt daraus, daß ein einheitlicher, auf den Erwerb einer fertigen Wohnung

samt ideellem Grundstücksanteil gerichteter Vertragswille vorgelegen sein muß (vgl. hiezu u.a. die hg. Erkenntnisse vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171). Somit ist zu untersuchen, ob die beschwerdeführenden Parteien nur den ideellen Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück erworben und darauf - mit den anderen, nichtbeschwerdeführenden Miteigentümern Dr. HM und Architekt Dipl. Ing. HZ - das erwähnte Wohn- und Geschäftshaus errichtet oder gib die beschwerdeführenden Parteien von Architekt Dipl. Ing. HZ errichtete Eigentumswohnungen erworben hatten. In Hinsicht darauf lautet die strittige Frage, wer dieses Wohn- und Geschäftshaus und damit die Eigentumswohnungen der beschwerdeführenden Parteien errichtet bzw. geschaffen hatte. Die Begriffe "Schaffung" bzw. "geschaffen hat" können dabei nicht anders verstanden werden als in dem Paragraph 4, GrEStG. Zur Auslegung des Begriffes "geschaffen hat" ist daher auch im vorliegenden Falle die vom Verwaltungsgerichtshof zu der zuletzt zitierten Gesetzesstelle entwickelte Rechtsprechung heranzuziehen. Denn wenn der Wohnungswerber nicht als Bauherr (Schaffender im Sinne der zuletzt genannten Gesetzesstelle) angesehen werden kann, so folgt daraus, daß ein einheitlicher, auf den Erwerb einer fertigen Wohnung samt ideellem Grundstücksanteil gerichteter Vertragswille vorgelegen sein muß vergleiche , hiezu u.a. die hg. Erkenntnisse vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171).

Daß im Zeitpunkt des Kaufvertrages auf dem Grundstück noch kein Gebäude gestanden war, steht für sich allein der Annahme, daß die Vorstellungen der Vertragspartner auf den Kauf bzw. Verkauf eines Anteiles eines Grundstückes mit Gebäude gerichtet waren, nicht entgegen. Denn Gegenstand eines Kaufvertrages kann auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen (siehe u.a. das Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1971, Zl. 1251/69, Slg. Nr. 4234/F, das Erkenntnis vom 6. September 1973, Zl. 1517/72, Slg. Nr. 4569/F, und das Erkenntnis vom 18. November 1982, Zl. 82/16/0094).

Die Frage, ob ein Grundstück in unbebautem Zustand oder mit einem zu errichtenden Gebäude verkauft wird, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Bei allen mit "Schaffung, schaffen, Errichtung, errichten" in Zusammenhang stehenden besonderen Ausnahmen von der Besteuerung ist davon auszugehen, daß "Schaffender" (Errichtender oder Bauherr) derjenige ist, in dessen Vermögen sich das wirtschaftliche Risiko der Bauführung auswirkt (siehe u.a. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, vom 5. November 1981, Zlen. 16/3143, 3144/80, vom 16. September 1982, Zlen. 81/16/0231, 0232, 0233, und vom 18. November 1982, Zl. 82/16/0094). Bei einem Erwerb von Anteilen einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kommt noch hinzu, daß nur von der Eigentümergemeinschaft - nicht hingegen von den einzelnen Erwerbern - der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist (vgl. hiezu u.a. die hg. Erkenntnisse vom 25. Juni 1981, Zl. 16/1637/80, vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80, vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, und vom 16. September 1982, Zlen. 81/16/0231, 0232, 0233). Die Frage, ob ein Grundstück in unbebautem Zustand oder mit einem zu errichtenden Gebäude verkauft wird, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Bei allen mit "Schaffung, schaffen, Errichtung, errichten" in Zusammenhang stehenden besonderen Ausnahmen von der Besteuerung ist davon auszugehen, daß "Schaffender" (Errichtender oder Bauherr) derjenige ist, in dessen Vermögen sich das wirtschaftliche Risiko der Bauführung auswirkt (siehe u.a. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, vom 5. November 1981, Zlen. 16/3143, 3144/80, vom 16. September 1982, Zlen. 81/16/0231, 0232, 0233, und vom 18. November 1982, Zl. 82/16/0094). Bei einem Erwerb von Anteilen einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kommt noch hinzu, daß nur von der Eigentümergemeinschaft - nicht hingegen von den einzelnen Erwerbern - der Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden kann, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist vergleiche , hiezu u.a. die hg. Erkenntnisse vom 25. Juni 1981, Zl. 16/1637/80, vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80, vom 3. Juni 1982, Zl. 81/16/0059, und vom 16. September 1982, Zlen. 81/16/0231, 0232, 0233).

Die belangte Behörde geht in den angefochtenen Bescheiden davon aus, daß die von § 4 GrEStG geforderte rechtserhebliche Tatsache der "Schaffung" durch eine aus den beschwerdeführenden Parteien zusammengesetzte Eigentümergemeinschaft nicht gegeben sei, weil der Bau des streitgegenständlichen Wohn- und Geschäftshauses nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt, sondern im Zeitpunkt des

steuerpflichtigen Erwerbsvorganges von Architekt Dipl. Ing. HZ bereits vollständig geplant und festgelegt, somit dessen Ausführung von den beschwerdeführenden Käufern der ideellen Grundstücksanteile nicht mehr beeinflußbar gewesen sei. Die belangte Behörde geht in den angefochtenen Bescheiden davon aus, daß die von Paragraph 4, GrEStG geforderte rechtserhebliche Tatsache der "Schaffung" durch eine aus den beschwerdeführenden Parteien zusammengesetzte Eigentümergemeinschaft nicht gegeben sei, weil der Bau des streitgegenständlichen Wohn- und Geschäftshauses nicht von der Gesamtheit der späteren Miteigentümer veranlaßt und durchgeführt, sondern im Zeitpunkt des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges von Architekt Dipl. Ing. HZ bereits vollständig geplant und festgelegt, somit dessen Ausführung von den beschwerdeführenden Käufern der ideellen Grundstücksanteile nicht mehr beeinflußbar gewesen sei.

Dieser Auffassung zugrunde liegende tatbestandsbezogene Sachverhaltsannahme der belangten Behörde erweist sich als nicht rechtswidrig.

Wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides in Übereinstimmung mit der Aktenlage ausführt, erfolgte die Begründung der Rechte in Bezug auf die jeweilige Eigentumswohnung durch Erteilung der oben wörtlich wiedergegebenen Einzelvollmacht jeder beschwerdeführenden Partei an Architekt Dipl. Ing. HZ. Dieser die angefochtenen Bescheide stützenden Sachverhaltsannahme vermögen die beschwerdeführenden Parteien im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Stichhältiges nicht entgegenzusetzen. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof kam nicht hervor, daß eine aus den beschwerdeführenden Parteien bestehende Miteigentümergemeinschaft es gewesen wäre, die sich über die Planung und die Kosten des Wohn- und Geschäftshauses geeinigt, den Baubeschluß gefaßt und in der Folge dem Bauträger den Auftrag erteilt hatte. Vielmehr geht aus den vorliegenden Vollmachten hervor, daß die beschwerdeführenden Parteien das anteilige Miteigentum samt dem Wohnungseigentum an den ihnen zugewiesenen Eigentumswohnungen zu einem bestimmten Fixpreis von S 12.000,-- bzw. S 9.000,-- erwerben sollten. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. die hg. Erkenntnisse vom 24. April 1980, Zl. 177/79, und vom 16. September 1982, Zl. 81/16/0231, 0232, 0233) schafft jedoch bei Vereinbarung eines Fixpreises nicht der Erwerber, sondern der Verkäufer das Bauwerk. Daß die Übernahme eines auf der Vereinbarung eines Baukostenindex basierenden Kostenrisikos den Wohnungswerber noch nicht, wie die beschwerdeführenden Parteien meinen, zum Bauherrn und zum Träger des Baurisikos werden läßt, hat der Verwaltungsgerichtshof schon mehrfach dargetan (vgl. die Erkenntnisse vom 14. September 1972, Slg. Nr. 4425/F, vom 17. Februar 1978, Zl. 1949/77, und vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80). Wie die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheides in Übereinstimmung mit der Aktenlage ausführt, erfolgte die Begründung der Rechte in Bezug auf die jeweilige Eigentumswohnung durch Erteilung der oben wörtlich wiedergegebenen Einzelvollmacht jeder beschwerdeführenden Partei an Architekt Dipl. Ing. HZ. Dieser die angefochtenen Bescheide stützenden Sachverhaltsannahme vermögen die beschwerdeführenden Parteien im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Stichhältiges nicht entgegenzusetzen. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof kam nicht hervor, daß eine aus den beschwerdeführenden Parteien bestehende Miteigentümergemeinschaft es gewesen wäre, die sich über die Planung und die Kosten des Wohn- und Geschäftshauses geeinigt, den Baubeschluß gefaßt und in der Folge dem Bauträger den Auftrag erteilt hatte. Vielmehr geht aus den vorliegenden Vollmachten hervor, daß die beschwerdeführenden Parteien das anteilige Miteigentum samt dem Wohnungseigentum an den ihnen zugewiesenen Eigentumswohnungen zu einem bestimmten Fixpreis von S 12.000,-- bzw. S 9.000,-- erwerben sollten. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vergleiche, u.a. die hg. Erkenntnisse vom 24. April 1980, Zl. 177/79, und vom 16. September 1982, Zl. 81/16/0231, 0232, 0233) schafft jedoch bei Vereinbarung eines Fixpreises nicht der Erwerber, sondern der Verkäufer das Bauwerk. Daß die Übernahme eines auf der Vereinbarung eines Baukostenindex basierenden Kostenrisikos den Wohnungswerber noch nicht, wie die beschwerdeführenden Parteien meinen, zum Bauherrn und zum Träger des Baurisikos werden läßt, hat der Verwaltungsgerichtshof schon mehrfach dargetan vergleiche, die Erkenntnisse vom 14. September 1972, Slg. Nr. 4425/F, vom 17. Februar 1978, Zl. 1949/77, und vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80).

Außerdem war - wie eingangs dargestellt - nicht der aus den beschwerdeführenden Parteien bestehenden Miteigentümergemeinschaft, sondern lange vor Abschluß der Kaufverträge und vor Erteilung der Vollmachten dem Architekten Dipl. Ing. HZ die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses erteilt worden. Kam jedoch den beschwerdeführenden Parteien im Verhältnis zur Baubehörde die Eigenschaft eines Bauwerbers nicht zu, so stellt auch dies ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme ihrer Bauherreneigenschaft dar.

(vgl. die hg. Erkenntnisse vom 17. Februar 1978, Zlen. 728/76 und 1949/77, vom 16. September 1982, Zl. 81/16/0117, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171). Der Erteilung der Benützungsbewilligung vom 25. Juni 1980 kommt keine rechtliche Relevanz zu. Zu einem organisierten Zusammenwirken der beschwerdeführenden Parteien konnte es nach Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens auch gar nicht gekommen sein, da der Siebt- und Achtbeschwerdeführer ihre Kaufverträge am 9. August 1977, sohin nach der im Mai 1977 erfolgten Baufertigstellung, abgeschlossen und somit fertige Eigentumswohnungen erworben hatten. Im übrigen vermögen, wie der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80, und vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79, zum Ausdruck gebracht hat, inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern den erforderlichen gemeinsamen, auf Errichtung des gesamten Bauwerkes gehenden, Beschluß der Eigentümergemeinschaft nicht zu ersetzen. Daß den beschwerdeführenden Parteien ein Recht und eine Möglichkeit der Einflußnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens (der gesamten Wohnstättenanlage) oder das Recht zu wesentlichen Änderungen des Projektes zugestanden wäre (vgl. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, vom 11. Juni 1981, Zl. 16/1287/80, und vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79), wurde von den beschwerdeführenden Parteien anlässlich ihrer mündlichen Vernehmung nicht dargetan, die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen widersprechen daher der Aktenlage. Daß über Forderung des Erst- und Zweitbeschwerdeführers für ihre beiden zu errichtenden Großraumbüros im 2. Obergeschoß ein neues Stützsystem aufgebaut werden mußte, ist in Ansehung der von Architekt Dipl. Ing. HZ erfolgten Gesamtplanung nicht von rechtlicher Relevanz. Außerdem war - wie eingangs dargestellt - nicht der aus den beschwerdeführenden Parteien bestehenden Miteigentümergemeinschaft, sondern lange vor Abschluß der Kaufverträge und vor Erteilung der Vollmachten dem Architekten Dipl. Ing. HZ die baubehördliche Genehmigung zur Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses erteilt worden. Kam jedoch den beschwerdeführenden Parteien im Verhältnis zur Baubehörde die Eigenschaft eines Bauwerbers nicht zu, so stellt auch dies ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme ihrer Bauherrneigenschaft dar vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 17. Februar 1978, Zlen. 728/76 und 1949/77, vom 16. September 1982, Zl. 81/16/0117, und vom 20. Jänner 1983, Zl. 81/16/0171). Der Erteilung der Benützungsbewilligung vom 25. Juni 1980 kommt keine rechtliche Relevanz zu. Zu einem organisierten Zusammenwirken der beschwerdeführenden Parteien konnte es nach Lage der Akten des Verwaltungsverfahrens auch gar nicht gekommen sein, da der Siebt- und Achtbeschwerdeführer ihre Kaufverträge am 9. August 1977, sohin nach der im Mai 1977 erfolgten Baufertigstellung, abgeschlossen und somit fertige Eigentumswohnungen erworben hatten. Im übrigen vermögen, wie der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 17. Dezember 1981, Zl. 16/3798/80, und vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79, zum Ausdruck gebracht hat, inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern den erforderlichen gemeinsamen, auf Errichtung des gesamten Bauwerkes gehenden, Beschluß der Eigentümergemeinschaft nicht zu ersetzen. Daß den beschwerdeführenden Parteien ein Recht und eine Möglichkeit der Einflußnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens (der gesamten Wohnstättenanlage) oder das Recht zu wesentlichen Änderungen des Projektes zugestanden wäre vergleiche , die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 7. Mai 1981, Zl. 16/1064/80, vom 11. Juni 1981, Zl. 16/1287/80, und vom 17. Juni 1982, Zl. 16/1283/79), wurde von den beschwerdeführenden Parteien anlässlich ihrer mündlichen Vernehmung nicht dargetan, die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen widersprechen daher der Aktenlage. Daß über Forderung des Erst- und Zweitbeschwerdeführers für ihre beiden zu errichtenden Großraumbüros im 2. Obergeschoß ein neues Stützsystem aufgebaut werden mußte, ist in Ansehung der von Architekt Dipl. Ing. HZ erfolgten Gesamtplanung nicht von rechtlicher Relevanz.

Im Beschwerdefalle war nun nach der Aktenlage der Vertragswille der die "Vollmachten" erteilenden beschwerdeführenden Parteien auf den Erwerb von schlüsselfertigen Eigentumswohnungen zum Fixpreis von S 9.000,- - bzw. S 12.000,- pro m² gerichtet. Der Umstand, daß Architekt Dipl. Ing. HZ den mit HT am 17. Februar 1976 abgeschlossenen Kaufvertrag formell mit Vertrag vom 28. September/3. November 1976 in Ansehung von 58.189/100.000 Anteilen aufhob und HT in der Folge den beschwerdeführenden Parteien gegenüber als Verkäuferin von insgesamt 63.294/100.000 Anteilen figurierte, vermag - immer in wirtschaftlicher Betrachtungsweise gesehen - das Gesamtbild der von der belangten Behörde gezogenen Schlußfolgerung, Architekt Dipl. Ing. HZ sei in Wahrheit der Verkäufer von schlüsselfertig geplanten Eigentumswohnungen gewesen, nicht zu erschüttern. Zum anderen konnte HT anlässlich ihrer am 11. August 1977 erfolgten niederschriftlichen Vernehmung nicht sagen, warum diese Regelung getroffen worden sei, andererseits erfolgte nach ihrer Aussage keine anteilige Rückzahlung des Kaufpreises im Ausmaß der Aufhebung des zwischen ihr und Architekt Dipl. Ing. HZ abgeschlossenen Kaufvertrages vom 17. Februar 1976. Nachdem sohin klargestellt ist, daß die Beschwerdeführer das betreffende Bauwerk nicht geschaffen haben, aber

Erwerbsvorgänge setzten, die auf die Verschaffung von schlüsselfertigen Eigentumswohnungen samt Grundstücksanteilen gerichtet waren, so war es nicht rechtswidrig, sowohl die Grund- als auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Die Beschwerdeeinwände erweisen sich somit als nicht gerechtfertigt. Dies gilt auch für die umfangreiche Verfahrensrüge. Die Begründung der angefochtenen Berufungsentscheidungen zeigt nämlich, daß die belangte Behörde ihrer Beurteilung des Sachverhaltes den Text jener Vereinbarungen zugrunde legte, die die jeweils betroffenen beschwerdeführenden Parteien eingegangen waren. Durch die Würdigung dieser Urkundenbeweise an sich sind die beschwerdeführenden Parteien jedenfalls in ihrem Recht auf Gehör nicht verletzt worden. Durfte aber die belangte Behörde unbedenklicherweise davon ausgehen, daß mit den den Verkauf betreffenden Vollmachten von den beschwerdeführenden Parteien nicht nur Liegenschaftsanteile, sondern zugleich die zugehörigen Eigentumswohnungen erworben werden sollten, war es, wie schon dargelegt, auch nicht rechtswidrig, anteilmäßig Grund- und Baukosten, die von den festgelegten Fixpreisen erfaßt waren, in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Die Replik, in der der Erstbeschwerdeführer auf unzutreffende Darstellungen in der Gegenschrift hinwies, kann der Beschwerde gleichfalls nicht zum Erfolg verhelfen, da die in der Gegenschrift erfolgten Darstellungen nicht zur Grundlage der Entscheidung dienten. Es verkennt der Erstbeschwerdeführer mit diesem Vorbringen, daß ihm die von der belangten Behörde aus den bezeichneten Urkunden gewonnenen und in der Folge im angefochtenen Bescheid verwerteten sachverhaltsbezogenen Umstände im Zuge des Ermittlungsverfahrens zur Kenntnis gebracht wurden und es ihm freigestellt war, sich hiezu zu äußern.

Die solcherart unbegründeten Beschwerden waren daher gemäß dem § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen. Die solcherart unbegründeten Beschwerden waren daher gemäß dem Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 abzuweisen.

Der Kostenausspruch gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221. Der Kostenausspruch gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, Bundesgesetzblatt, Nr. 221.

Soweit im Vorstehenden auf Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen wird, die nicht in der Amtlichen Sammlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse veröffentlicht sind, wird an Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, erinnert. Soweit im Vorstehenden auf Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen wird, die nicht in der Amtlichen Sammlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse veröffentlicht sind, wird an Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965, erinnert.

Wien, am 17. Februar 1983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1983:1982160143.X00

Im RIS seit

17.02.1983

Zuletzt aktualisiert am

15.04.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at