jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2004/7/29 2003/16/0135

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.07.2004

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/06 Verkehrsteuern;

Norm

ABGB §361;
ABGB §828;
ABGB §936;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger, Dr. Köller, Dr. Thoma und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde des DDr. F in L, vertreten durch Dr. Fritz Miller, Rechtsanwalt in 6780 Schruns, Gerichtsweg 2, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Feldkirch, vom 16. Juli 2003, Zl. RV/0117-F/02, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Aus den in den Verwaltungsakten einliegenden Urkunden ergibt sich folgender - unbestrittene - Sachverhalt:

Am 22. April 1994 schloss der Beschwerdeführer mit dem Eigentümer der Liegenschaft EZ. 1174 in F (in der Folge kurz: Verkäufer) eine als "Vorvertrag zu einem Kauf- und Miterrichtervertrag Top 8, 9, 10 + 11" bezeichnete Vereinbarung, in der sich Die Vertragsparteien verpflichteten,

"für sich und ihre Rechtsnachfolger, unverzüglich nach Bildung der Miterrichtergemeinschaft, Vorliegen der zur Verfassung des endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages auszuarbeitenden Unterlagen ... spätestens bis zum 18.5.1994 einen Kaufvertrag zu nachstehenden Bedingungen abzuschließen" sowie "alle Erklärungen und

Unterschriften in der erforderlichen Form abzugeben, die zum Abschluss und zur Verbücherung des endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages sowie zum Abschluss des Miterrichtervertrages und des Beschlusses zur Konstituierung einer Bauherrengemeinschaft erforderlich sind."

Auszugsweise heißt es in diesem Vertrag weiter:

"Bauvorhaben:

Auf einer Teilfläche der Liegenschaft ... soll die

'Wohnanlage M' errichtet werden. Das Bauvorhaben umfaßt 11

Wohnungen und eine Tiefgarage mit 14 Einstellplätzen. ... Die

näheren Einzelheiten ergeben sich aus der Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste, sowie den Plänen und Kalkulationen der Baukosten, die vom (Verkäufer) verfasst wurden und die ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind.

Diese Unterlagen sind für die Käuferseite nicht bindend oder verpflichtend. Sie stellen lediglich einen Vorschlag dar, wie und zu welchen Kosten das Bauvorhaben Wohnanlage M realisiert werden kann. Die Käuferseite nimmt zur Kenntnis, daß es ihr als Miterrichter im Zusammenwirken mit den übrigen Miterrichtern freisteht, diese Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste, sowie die Pläne und die Kalkulation jederzeit zu ändern. Die Miterrichter haben auch die Möglichkeit sich eines anderen Architekten zur Realisierung des Bauvorhabens zu bedienen. In diesem Fall haben sie aber dem Verkäufer die bisher von ihm getragenen Kosten zusätzlich zum Kaufpreis für das Grundstück zu ersetzen.

Die Erteilung des Architektenauftrages, die endgültige Festlegung und Ausarbeitung der Pläne und die Baueingabe wird durch die noch zu bildende Miterrichtergemeinschaft erfolgen. Diese wird das Bauvorhaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichten. .....

Insbesondere sind alle Vorkehrungen zu treffen, dass die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr nur vom Grundanteil bezahlt wird, ...

Nachträgliche Änderungen sind nur dann möglich, wenn alle

Miterrichter ihnen zustimmen. ...

Kaufgegenstand und Kaufpreis:

... Top 8, 9, 10 und 11 mit insgesamt 217/810 Grundanteile.

...Kaufpreis... S 1.072.000,-...

Dieser Kaufpreis umfasst nur die Grundanteile und ist nach Unterzeichnung des Miterrichtervertrages innert 14 Tagen ... einzubezahlen.

Die Baukosten sind in diesem Kaufpreis nicht enthalten. Sie sind mit S 5.792.748,--- ... kalkuliert und zusätzlich von der Käuferseite aus eigenem aufzubringen.

Rechtliche Durchführung: 'Die Käuferseite beauftragt den

(Beschwerdeführervertreter) ... mit ...der Errichtung und ...

Durchführung aller Verträge ... der Bildung und rechtlichen

Betreuung der Miterrichtergemeinschaft,..."

Anfang Mai 1994 hat der Verkäufer im Wesentlichen gleichlautende Vereinbarungen über weitere Wohnungen der "Wohnanlage M" mit den in der Folge als "Miterrichter" auftretenden Personen abgeschlossen.

Am 11. Mai 1994 haben der Verkäufer und weitere zehn "Miterrichter", darunter der Beschwerdeführer, folgende Vereinbarungen getroffen:

I. "Beschluß über die Konstituierung der Bauherrengemeinschaft", in dem es heißt: "Die Anwesenden vereinbaren einstimmig sich zur Bauherrengemeinschaft M. zu konstituieren."

II. "Vertrag zur gemeinsamen Errichtung eines Bauwerkes"

1. Vertragsparteien

Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft ..... Die Vertragsteile werden als Bauherrengemeinschaft Mutterstraße dieses Bauwerk gemeinsam errichten. Zur Organisation dieser gemeinsamen Bauführung der Miteigentümer halten die Vertragsteile die bereits mündlich geschlossene Vereinbarung wie folgt schriftlich fest:

2. Bildung der Bauherrengemeinschaft

Die Vertragsteile bilden hiemit als Miteigentümer der GST-Nr. ... eine Bauherrengemeinschaft unter der Bezeichnung Bauherrengemeinschaft M.

3. Gegenstand der Vereinbarung

Die Vertragsteile führen auf Basis baubehördlich genehmigter Pläne die Planung und Errichtung einer Wohnanlage mit 13 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem genannten Grundstück gemeinsam als Bauherrengemeinschaft durch, wobei die Liegenschaftsanteile der Vertragspartner im Eigentum der Miteigentümer verbleiben und auf dem Objekt Wohnungseigentum durch die Vertragsteile begründet wird. ...

7. Dauer der gemeinschaftlichen Tätigkeit

Die gemeinschaftliche Tätigkeit beginnt mit dem Abschluss des vorliegenden Vertrages....

8. Einzelheiten der Bauführung

Jede Planänderung, die nicht nur das Innere der von den betreffenden Beteiligten zu erwerbenden Miteigentumseinheit betrifft, bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer. III. "Auftrag zur Organisation des Bauwerkes

Auftraggeber: Bauherrengemeinschaft M

Auftragnehmer: (Verkäufer)

1. Vertragsobjekt

....

Die Bauherrengemeinschaft M beauftragt (den Verkäufer) gemäß den vorliegenden Plänen den Bau dieser Wohnlage einschließlich der Gesamtorganisation durchzuführen, für die Bauherrengemeinschaft zu organisieren und alle Arbeiten zu unternehmen, die zur Erstellung dieses Bauvorhabens erforderlich sind. Die Pläne sowie die Baubeschreibung und Ausstattungsliste sind integrierender Bestandteil dieses Auftrages . ....

2. Planung

Auf Basis der behördlich genehmigten Baupläne führt (der Verkäufer) die weitere Planung durch. Er erteilt die entsprechenden Aufträge an Architekten und Sonderfachleute . ....

3. Auftragsabwicklung

(Der Verkäufer) wird alle Offerte, Ausschreibungen und Aufträge für die gemeinsamen Arbeiten im Namen und auf Rechnung der Bauherrengemeinschaft M, für die Einzelaufträge im Namen und auf Rechnung der einzelnen Beteiligten einholen, durchführen und erteilen. ....

4. Entgelt:

....

(Der Verkäufer) rechnet im Namen und auf Rechnung der Bauherrengemeinschaft das Bauwerk ab .....

5. Zahlungsfristen - Zahlungsart

Die Zahlungsfristen für die vereinbarungsgemäß durch jeden der Mitauftraggeber von seinem Entgelt zu leistenden Akontozahlungen bestimmen sich nach dem Bauzeitplan ....

6. Bauliche Sonderwünsche

Bauliche Sonderwünsche jeder Art sind ausschließlich über (den Verkäufer) abzuwickeln . ...

Zwischen dem 13. und dem 31. Mai 1994 schloss der Verkäufer mit den übrigen "Miterrichtern" einen "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag", in dem es im Punkt "I. Kaufvertrag" unter anderem heißt:

"(Der Verkäufer) verkauft und übergibt nun an nachstehend angeführte Personen und diese kaufen und übernehmen von ihm in ihr alleiniges Eigentum folgende Anteile an der Liegenschaft EZ. 1174 ...

Der für das Grundstück angemessene Kaufpreis beträgt S 4.000.000, 00 Davon entfällt auf jeden Käufer der aliquote Teilbetrag, der seinem Miteigentumsanteil entspricht ...

Besitz und Genuß, Wagnis und Gefahr am Kaufgegenstand gehen um 24.00 Uhr des Tages auf den Käufer über, an dem der gesamte Kaufpreis bezahlt wurde. ...

Der Verkäufer leistet nur für sein Eigentum am Kaufsobjekt und dessen Pfandlastenfreiheit Gewähr. ...

Im Punkt "II. Wohnungseigentumsvertrag" heißt es auszugsweise:

"Die Vertragsteile werden Eigentümer der in der nachfolgenden

Nutzwerttabelle angeführten 13 Einheiten deren Größe und Lage aus

dem Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen für das

Bauwesen, Baumeister ... hervorgeht. ...

Die Vertragsparteien errichten als Miterrichtergemeinschaft M

auf der Liegenschaft ... eine Wohnanlage mit 13 Wohnungen, und

einer Tiefgarage. Die vertraglichen Beziehungen dieser Miterrichtergemeinschaft sind in einem eigenen Vertrag festgelegt."

Mit Bescheid vom 4. Juli 1994 setzte das Finanzamt Feldkirch auf der Grundlage des vom Beschwerdeführer in seiner Abgabenerklärung gemäß dem "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 31. Mai 1994" genannten Kaufpreises in der Höhe von 1,072.000,-

- als Gegenleistung für den in Rede stehenden Liegenschaftsanteil die Grunderwerbsteuer - gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig - mit S 37.520,-- fest.

Mit Bescheid vom 6. Juli 1998 erließ das selbe Finanzamt einen endgültigen Bescheid gemäß § 200 Abs. 2 BAO, mit dem für denselben Rechtsvorgang auf Basis einer Gegenleistung von S 7,613.882,55 die Grunderwerbsteuer mit S 266.486,-- festgesetzt wurde, woraus sich eine Nachforderung von S 228.966,-- gegenüber dem Beschwerdeführer ergab. Nach der gesondert erfolgten Begründung seien die Parteien der Miterrichtergemeinschaft, somit auch der Beschwerdeführer, nicht Bauherren der Wohnungen gewesen, sondern hätten fertige Wohnungen erworben. Die Grunderwerbsteuer sei daher auch von den Baukosten zu erheben. Die Baukosten seien anhand der vorgelegten Abrechnungen ermittelt worden.

Die dagegen erhobene Berufung hat die erstinstanzliche Behörde mit Berufungsvorentscheidung vom 19. Februar 1999 als unbegründet abgewiesen.

Nach antragsgemäßer Vorlage der Berufung an die belangte Behörde hat diese die Berufung mit dem angefochtenen Bescheid ebenfalls als unbegründet abgewiesen.

In der Begründung gab die belangte Behörde zunächst den Gang des Verwaltungsverfahrens wieder und stellte die einschlägige Rechtslage dar. Ergänzend zu dem eingangs wiedergegeben Urkundeninhalt traf sie noch folgende Feststellungen:

"Bereits im Vorfeld, beginnend Mitte 1993, wurde vom (Verkäufer) ein Projekt dem Gestaltungsbeirat vorgelegt, wobei offenbar Änderungen verlangt wurden. Auf Grund der durchgeführten Änderung wurden mit einem Mitglied des Gestaltungsbeirates die Änderungen besprochen und positiv beurteilt. Danach mit den eingearbeiteten Änderungen das Bauansuchen gestellt.

25. Oktober 1993: Aktenvermerk (Verkäufer) 'Nach einem ausführlichen Gespräch mit Herrn Arch. MM am 20.8.93 in Z wurde das Projekt am 20.9.93 dem Gestaltungsbeirat vorgelegt und ausführlich beraten. Die vorliegenden Planunterlagen werden nun ergänzt und in den nächsten Tagen das Baugesuch überreicht.

Der Planer, (Verkäufer), wird im Namen der Miterrichter die Behörde bitten, das Verfahren so rasch wie möglich durchzuziehen.'

9. November 1993: Baugesuch an das Bauamt der Stadt F 'Laut den beiliegenden Unterlagen beabsichtigt eine Miterrichtergemeinschaft eine Wohnanlage mit 11 Wohneinheiten zu errichten.

Antragsteller: Miterrichtergemeinschaft M, vertreten durch den Treuhänder (Beschwerdeführervertreter) Dzt. Noch außerbücherlicher Eigentümer: 'Bmstr. (Verkäufer)'

Unterzeichnet ist das Baugesuch von (Beschwerdeführervertreter) als Treuhänder und dem (Verkäufer) als Planer.

10. November 1993: Schreiben (Beschwerdeführervertreter) an DB, Rechtsanwalt. V betreff Kaufvertragssache K Immobilien Verwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. - IR

'Bis jetzt sind für die geplanten 11 Eigentumswohnungen bereits 6 konkrete Interessenten vorhanden. Nach Erteilung der Baugenehmigung werden sie entsprechende Verträge unterzeichnen und die Hypobank in B wird den Restkaufpreis zwischenfinanzieren.'

...

19. Mai 1994: Bau-Verhandlungsschrift

Antragsteller und Planverfasser: Bmstr. (Verkäufer) 26. Juli 1994: Baubewilligungsbescheid des Amtes der Stadt F

Bescheid lautet auf (den Verkäufer)

25. Oktober 1994: Anzeige in der 'Neuen Vorarlberger Tageszeitung

'F-M, in bester Wohnlage noch 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen frei ....

Information-Planeinsicht-Finanzierungsmodelle:

'D Wohnbau- und Immobilien Ges.m.b.H. oder direkt beim Planer Baumeister (Verkäufer) ...

4. Jänner 1995: Schreiben (Beschwerdeführervertreter) an das Amt der Stadt F betreff Baubewilligungsbescheid vom 26. Juli 1994:

Übermittlung von Kopien des Vertrages vom 11.5.94 zur Errichtung eines Bauwerkes und des Beschlusses über die Konstituierung der Bauherrengemeinschaft sowie des Auftrages zur Organisation des Bauwerkes.

'Wie sich bereits aus dem Baugesuch vom 9.11.93 ergibt, war von Anfang an beabsichtigt, dass eine Miterrichtergemeinschaft das Bauvorhaben realisiert. Die entsprechenden mündlichen Absprachen wurden bereits im Herbst 1993 vor Überreichung des Baugesuches getroffen.'

(Beschwerdeführervertreter) ersucht, den Baubescheid auf 'Die Bauherrengemeinschaft M .... beantragt' zu ändern.

24. April 1995: Anzeige vom (Verkäufer) betreffend Planabweichungen an das Amt der Stadt F: '.. Bedarf einer Hausmeisterwohnung im KG. Im DG (Penthouse) haben wir ebenfalls auf Grund der Miterrichterwünsche eine Unterteilung in zwei Wohnungen vorgenommen.'

8. Juni 1995: Baubewilligungsbescheid des Amtes der Stadt F betreffend Planabweichungen: '...Anstatt 11 Wohneinheiten 13 Wohnungen. Im 1. Hanggeschoss wird eine Wohneinheit (für den Haumeister) errichtet und die Wohnung im Penthouse soll in zwei Einheiten geteilt werden. An der Südwest- und Nordostseite werden in den einzelnen Wohngeschossen die Fenster zu Fenstertüren geändert und davor jeweils kleine Terassen angelegt.'

Zudem stellte die belangte Behörde fest, dass die späteren Miteigentümer der Liegenschaft einander erstmals am 11. Mai 1994 kennen gelernt haben.

Beweiswürdigend führte die belangte Behörde unter anderem Folgendes aus:

"ist es doch auch völlig lebensfremd über derart hohe Geldbeträge im Zusammenhang mit einem Grundstücks/Wohnungserwerb mündlich verbindliche Verträge abzuschließen. ...

Die im Vorvertrag gefasste Klausel: - 'Diese Unterlagen sind für die Käuferseite nicht bindend oder verpflichtend' - betrachtet der unabhängige Finanzsenat als reine 'Leerformel', die nur zur gewollten Konstruktion einer Bauherrengemeinschaft formuliert wurde, da auf Grund der bereits fix ausgearbeiteten Baubeschreibungs-, und Ausstattungsliste, des Bauplanes und der kalkulierten Baukosten sowie der sehr zeitnahen Verpflichtung zum Abschluss eines endgültigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages keine tatsächliche Möglichkeit einer Änderung des Gesamtkonzeptes mehr bestanden hat. Es ist hiezu auch anzumerken, dass der Bw. am 22. April 1994 und die

anderen Parteien bis zum 10. Mai 1994 ... die einzelnen Vorverträge unterschrieben haben und wenige Tage danach bzw. nur einen Tag danach, nämlich bereits am 11. Mai 1994, dem Tag also, an dem sich die Gesamtheit der Mitbeteiligten erstmals geschlossen versammelt hat, den Auftrag zur Organisation des Bauwerkes an (den Verkäufer) laut den vorliegenden und bewilligten Plänen gemeinsam unterschrieben haben. Dies hat jede Art einer Änderung betreffend das Projekt allein aus Zeitgründen von vornherein faktisch unmöglich gemacht hat.

Wenn im Vorvertrag festgehalten wird, dass 'In der Vereinbarung zur gemeinsamen Errichtung des Bauwerkes, die vor Baubeginn zwischen den Miterrichtern abgeschlossen werden wird, wird die bauliche Gestaltung des gesamten Bauvorhabens an Hand einer detaillierten Baubeschreibung und Ausstattungsliste festgelegt werden', so wird diesbezüglich auf das im letzten Absatz Angeführte, nämlich die Tatsache, dass die bewilligten Baupläne bereits vorgelegen haben und der Auftrag auf Grundlage dieser Pläne an (den Verkäufer) erfolgte, verwiesen. Keineswegs war es so, was sich eindeutig aus dem engen zeitlichen Zusammenhang und dem geschilderten Sachverhalt ergibt, dass die Mitbeteiligten erst bei ihrer ersten gemeinsamen Sitzung am 11. Mai 1994 eine derartige Baubeschreibungs- und Ausstattungsliste gemeinsam erstellten, gab es doch auch hiezu keinerlei Veranlassung, da ja ihre Ideen laut Angaben des Bw. und auch der anderen Mitbeteiligten teilweise von (dem Verkäufer) in die Planung einbezogen wurden."

In rechtlicher Hinsicht beurteilte die belangte Behörde den Sachverhalt wie folgt:

"Es bestand ... im Zeitpunkt des Übereignungsanspruches und Erwerbsvorganges bereits eine derart starke Bindung an das zu errichtende Gebäude, dass als Gegenstand des Erwerbes in wirtschaftlicher Betrachtungsweise das Grundstück mit dem Gebäude und den darin befindlichen Wohnungen bezeichnet werden muss.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass selbst dann, wenn, wie im Berufungsschriftsatz vorgebracht, vorbereitende Planungen mit dem Architekten stattgefunden haben bzw. Sonderwünsche von Mitbeteiligten vor Begründung des Übereignungsanspruch berücksichtigt wurden, dies im Hinblick auf die damalige Stellung des Bw. und der anderen Mitbeteiligten als bloße Interessenten kein maßgebliches Kriterium für die Beurteilung der Bauherrengemeinschaft ist.

Dem Bauherren obliegt es somit, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenem Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Nach dem Dafürhalten des unabhängigen Finanzsenates ist dem Bw. die Bauherreneigenschaft schon allein aus dem Grund zu versagen, dass er im Zeitpunkt der Projektierung der Wohnanlage weder einen Übereignungsanspruch hatte oder gar Miteigentümer gewesen ist und er daher auch nicht als Bauherr handeln konnte, sondern seine - wenn überhaupt vorvorhandene - Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung lediglich als bloßer Interessent hatte ausüben können; eine wesentliche Einflussnahme durch die behaupteten Planänderungen liegt jedenfalls nicht vor. Im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges war die Planung derart weit gediehen und faktisch abgeschlossen, dass in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Erwerbswille nicht mehr bloß auf das unbebaute Grundstück, sondern vielmehr auf die fertig geplante Eigentumswohnung gerichtet war."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht verletzt, dass ihm Grunderwerbsteuer nur für den Ankauf des Grundstückes vorgeschrieben hätte werden dürfen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes verweist der Beschwerdeführer auf die im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Mai 2003, Zl. 99/15/0238, dargestellten Voraussetzungen für das Vorliegen einer Bauherrengemeinschaft, in dem entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Ansicht ausgedrückt worden sei, dass für das Vorliegen einer Bauherrengemeinschaft nicht wesentlich sei, dass die jeweiligen Erwerber bereits Miteigentümer der Liegenschaft sein müssten; es sei auch nicht wesentlich, dass sie als Miteigentümer auf die bauliche Gestaltung der Wohnanlage Einfluss nehmen könnten und dass sie das finanzielle Risiko und das Baurisiko zu tragen hätten. Tatsächlich genüge es, dass die künftigen Errichter vorerst zumindest einen zivilrechtlich durchsetzbaren Übereignungsanspruch an dem zu bebauenden Grundstück erworben hätten.

Im genannten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Mai 2003 war allerdings die Beantwortung der Frage, ob eine Bauherrengemeinschaft vorliegt, nicht entscheidend. Dort war nämlich das auch im vorliegenden Fall

gegenständliche Bauvorhaben zunächst dahin zu beurteilen, ob die dort beschwerdeführende Miterrichtergemeinschaft vorsteuerabzugsberechtigt sei. Der dort angefochtene Bescheid wurde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufgehoben, weil die dort belangte Behörde im Widerspruch zur hg. Rechtsprechung die Unternehmereigenschaft der dort beschwerdeführenden Miterrichtergemeinschaft verneint und deshalb auch deren Bauherreneigenschaft dahingestellt gelassen hatte. Ohne dass diese Ausführungen im genannten Erkenntnis tragend gewesen wären, hat der Verwaltungsgerichtshof als Voraussetzungen für die Annahme einer Bauherrschaft unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 19. April 1995, Zl. 89/16/0156, die vom Beschwerdeführer in seiner Beschwerde zitierten Merkmale angeführt; Ausführungen zur Eigentumssituation am Grundstück waren beim genannten Ergebnis entbehrlich.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt zur Frage der Eigentumsverhältnisse bei der Bauherrschaft die Auffassung, dass eine solche nicht vorliege, solange den Beteiligten kein Miteigentum an der zu bebauenden Liegenschaft eingeräumt wurde; solange können diese auch nicht als Bauherren handeln. Es kann nämlich nur die Gesamtheit aller Miteigentümer rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück verfügen, die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft ist also nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen (vgl. das eben genannte Erkenntnis vom 19. April 1995 sowie das Erkenntnis 27. Jänner 1999, Zl. 96/16/0142).

In Verkennung dieser Rechtslage vertritt der Beschwerdeführer in der Beschwerde die Ansicht, es genüge ein Anspruch auf Übereignung des zu bebauenden Grundstückes, wobei sich der behauptete Übereignungsanspruch aus dem abgeschlossenen Vorvertrag ergeben soll. Auf Grund eines Vorvertrages haben die Parteien jedoch keinen Anspruch auf die Erfüllung jener Verpflichtung, die Gegenstand des Hauptvertrages sein soll, sondern nur auf Abschluss des Hauptvertrages (vgl. Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I12, 127).

Einen Anspruch auf Einräumung des Eigentums hat auch der mit dem Beschwerdeführer abgeschlossene Vorvertrag nicht eingeräumt. Auf Grund welcher mündlichen Vereinbarung und mit welchen Folgen für den vorliegenden Fall der Beschwerdeführer einen "rechtlich durchsetzbaren Übereignungsanspruch" haben soll, legt er nicht näher dar.

Neben dem Eigentum am Grundstück als Merkmal einer Bauherrschaft differenziert die Rechtsprechung noch folgendermaßen:

Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesen zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist von einem Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude auszugehen, selbst wenn über dessen Herstellung ein gesonderter "Werkvertrag" geschlossen wird (vgl. das Erkenntnis vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169). Lässt sich ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewusst oder gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicherstellt, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein vorgegebenes Baukonzept binden, so sind auch die betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerretlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (vgl. das Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl. 93/16/0095, mwN).

Vor diesem Hintergrund vermag der - in der Beschwerde zutreffend gerügte - Umstand, dass die belangte Behörde fälschlich davon ausging, die bewilligten Baupläne seien schon bei Errichtung der Miterrichtergemeinschaft am 11. Mai 1994 vorgelegen, die Richtigkeit der rechtlichen Beurteilung im angefochtenen Bescheid nicht in Frage zu stellen. Die am 19. Mai 1994 abgehaltene Bauverhandlung sowie der Baubewilligungsbescheid vom - richtig - 26. Juli 1994 standen nämlich in einem solchen zeitlichen Zusammenhang mit der Unterzeichnung des Vertragswerkes, dass die zentrale Schlussfolgerung der belangten Behörde, das lange vor diesem Tag eingereichte Bauvorhaben sei am 11. Mai 1994 im Hinblick auf die Planung schon derart fortgeschritten bzw. abgeschlossen gewesen, sodass die Miterrichter keinen die Bauherreneigenschaft begründenden Einfluss mehr darauf gehabt hätten, auch in Anbetracht des - nicht erheblichen - Verfahrensfehlers zutreffend ist. Die belangte Behörde hat demnach zutreffend nicht nur den Kaufpreis für die Miteigentumsanteile, sondern auch den Gegenwert der vom Beschwerdeführer gekauften Wohnungen für die Bemessung der Grunderwerbsteuer berücksichtigt.

Soweit der Beschwerdeführer in seiner Rechtsrüge Teile von Aussagen von im Verwaltungsverfahren vernommenen Personen wiedergibt und daraus Schlussfolgerungen in rechtlicher Hinsicht zieht, hält er sich nicht an den - im Übrigen unbekämpft gebliebenen - Sachverhalt, weshalb die Rechtsrüge insoweit nicht gesetzmäßig ausgeführt worden ist

(§ 41 Abs. 1 VwGG). Dasselbe gilt auch für die Darstellung der zeitlichen Abfolge des Geschehens, die sich "klar und eindeutig aus den Feststellungen der belangten Behörde ... nachvollziehen" lasse; die Behauptungen gehen nicht von den Feststellungen im angefochtenen Bescheid aus.

Behauptet der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, er sei dadurch in seinem Recht gemäß § 87 Abs. 4 und Abs. 6 BAO verletzt worden, dass ihm die Niederschrift über die Beratung des zuständigen Senates der belangten Behörde nach Schluss des Beweisverfahrens nicht übermittelt worden sei, legt er nicht dar, weshalb der von ihm behauptete Verfahrensmangel erheblich sei. Zudem verkennt er, dass es sich bei dem Protokoll über die Beratung nicht um Niederschriften in dem vom Beschwerdeführer gemeinten Sinne handelt: Gemäß § 287 Abs. 3 BAO ist über die Beratung und Abstimmung des Berufungssenates eine Niederschrift aufzunehmen, die vom Vorsitzenden und vom etwa beigezogenen Schriftführer zu unterfertigen ist. Diese Niederschrift ist von der nach § 285 Abs. 7 BAO (über den Verlauf der mündlichen Verhandlung) aufgenommenen Niederschrift zu trennen. Gemäß § 90 Abs. 2 BAO sind solche Beratungsprotokolle von der Akteneinsicht ausgenommen. Es darf nämlich nach außen hin nicht erkennbar sein, ob es sich bei der Entscheidung des Berufungssenates um eine einstimmige oder eine Mehrheitsentscheidung gehandelt hat (vgl. Stoll, BAO-Kommentar, 2777). Den Parteien ist es somit verwehrt, in diese Niederschrift Einsicht zu nehmen.

Insgesamt ist es dem Beschwerdeführer nicht gelungen, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 29. Juli 2004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2003160135.X00

Im RIS seit

03.09.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at