jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2002/11/6 99/16/0204

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.11.2002

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §2 Abs1;
GrEStG 1987 §2 Abs3;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldner und die Hofräte Dr. Fellner und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerde des D in L, vertreten durch Dr. Erhard Hanslik, Rechtsanwalt in 1040 Wien, Brucknerstraße 2, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 11. Jänner 1999, Zl. RV/0633-09/06/97, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer erwarb mit dem von ihm am 18. November 1991, von der Verkäuferin am 27. November 1991 unterfertigten Kaufvertrag 268/10000stel Anteile an der Liegenschaft EZ. 751 von der F Wohnbau-GesmbH um den vereinbarten Kaufpreis von S 522.600,-- . Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass auf der Liegenschaft ein Altmiethaus steht und dass für einzelne Wohnungen noch Bestandverhältnisse bestünden. Die Verkäuferin verpflichtete sich, die Liegenschaft bis spätestens 30. Juni 1992 auf eigene Kosten bestandfrei zu machen; widrigenfalls wurde eine Kaufpreisminderung vereinbart.

Für diesen Kaufvertrag setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zunächst mit vorläufigem Bescheid vom 12. Mai 1992 Grunderwerbsteuer von S 527.826,-- (Kaufpreis plus die laut Abgabenerklärung übernommenen Vertragserrichtungskosten von S 5.226,--) fest. Mit Bescheid vom 27. Jänner 1994 erfolgte antragsgemäß eine Herabsetzung, weil es wegen nicht fristgerechter Räumung zu einer Kaufpreisminderung auf S 489.368,-- gekommen war.

Mit endgültigem Bescheid vom 17. Jänner 1997 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 2.787.839,95 fest. In einer gesonderten Begründung wurde ausgeführt, dass die Überprüfung des Projektes , folgendes Bild ergeben habe:

"Mit unterschiedlichen Rollen und Funktionen treten auf Seiten des Projektanbieters, Projektbetreibers bzw. Organisators folgende Firmen und Personen auf: F Wohnbau-Ges.m.b.H., IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Ges.m.b.H., IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung AG, Institut für Wirtschaftsberatung Ges.m.b.H., IS Immobilien-Service Ges.m.b.H. (alle per Adresse 4020 Linz, Anzengruberstr. 3), Arch. DI Gerhard Steffl, SÜD-OST-Treuhand AG, STRABAG Österreich AG, RA Dr. Andreas Braunbruck, Wirtschaftstreuhänder Dr. Wolfgang Halm. Es mag dahin gestellt bleiben, wer von den beteiligten Firmen und Personen letztlich intern 'federführend' an der Verwertung der EZ. 751 über ein 'Bauherrenprojekt' gewesen ist.

Die Grundstücke 1255/7, 1259W6/1 und 1256/2, inneliegend in der EZ. 751 , haben in den Jahren 1989 - 1991 mehrfach den Besitzer gewechselt und standen letztlich seit 13. 5.1991 im Eigentum der Fa. F. Auf der Liegenschaft befand sich ein Altmiethaus mit bestehenden Bestandverhältnissen.

Im September 1991 haben die Anlageberater der IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung AG begonnen, Gespräche betreffend Ankauf und gemeinsamer Verwertung der Liegenschaft mit diversen Interessenten zu führen und 3 Interessentenversammlungen, an denen jeweils 18, 5 und 6 der zukünftigen 32 Miteigentümer (darunter auch 3 Anlageberater der IFA, ein Prokurist der SÜD-OST-Treuhand AG und Arch. DI Steffl) persönlich teilnahmen, abgehalten. In diesen Versammlungen wird bereits von der Möglichkeit des Abbruchs des Althauses gesprochen bzw. hat bereits eine kurze Besichtung durch Arch. DI Steffl, dem späteren Planverfasser und Miteigentümer, stattgefunden und dieser wird auch auf Vorschlag der Anlageberater mit der Überprüfung der Altsubstanz, Ausarbeitung der Verwendungsmöglichkeiten sowie der Erstellung einer Grobplanung und Grobkostenschätzung für die verschiedenen Sanierungs- und Ausbau- bzw. Neubauvarianten beauftragt.

Tatsächlich ist das Abbruchansuchen bereits am 14.5.1991 von der Firma gestellt worden, die sodann die Grundstücke an die Fa. F" verkauft hat. F selbst hat gegenüber der MA 37 am 6.9.1991 nur mehr die Zustimmung zum bereits gestellten Abbruchansuchen erklärt und ersucht, Herrn Arch. DI Steffl als Grundeigentümervertreter zur Abbruchverhandlung zu laden. Eine diesbezügliche Vollmacht wurde dem Schreiben (undatiert) beigelegt. Der Abbruchbescheid ist erst am 16.3.1993 an die Veräußerin der Grundstücke als Bauwerber und an F als Grundeigentümer z. Hdn. Arch. DI Steffl ergangen.

Am 30.10.1991 fand die 1. Miteigentümerversammlung statt, wobei zu diesem Zeitpunkt bereits

von Arch. DI Steffl die Grobplanskizzen mit den Nutzflächen

erstellt sind,

der Abbruch beschlossen ist,

feststeht, dass die Begründung von Wohnungseigentum derzeit ausgeschlossen wird (für den Rechtsnachfolger jederzeit möglich sein soll)

der Ankauf der Anteile so erfolgt, dass eine Zuordnung zu bestimmten Wohn-, Geschäfts- oder Büroeinheiten möglich ist,

die Kaufverträge betr. ggst. Grundstücke (Entwurf Dr. Braunbruck) vorliegen, diese noch am selben Tag ergänzend ausgefüllt, von den Miteigentümern unterfertigt und vom Notar Dr. Friedrich Stefan beglaubigt werden,

die Fa. IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Ges.m.b.H. beauftragt wird, ein Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft und weiters ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und Berechnungen zu legen,

die Fa. IS Immobilien-Service Ges.m.b.H. beauftragt wird, ein Anbot für die Durchführung der Hausverwaltung zu legen,

die Fa. IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung AG beauftragt wird, ein Anbot für die Finanzierungsbeschaffung zu legen,

vereinbart wird, den Kaufpreis für die Grundstücke bzw. das Anlageberatungshonorar in den nächsten Tagen auf ein Treuhandkonto zur Einzahlung zu bringen.

Die konstituierende Bauherrenversammlung fand am 27.11.1991 statt und laut Protokoll waren bereits sämtliche Vorstellungen und Anregungen der Miteigentümer in die Planentwürfe des Arch. DI Steffl eingearbeitet. Von allen diskutiert wurde lediglich die Gestaltung der Fassade sowie der sonstigen Gemeinschaftsanlagen und Allgemeinteile. Die Miteigentümer übernehmen sämtliche Berechnungen der IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Ges.m.b.H. gegen Kostenersatz, es liegen auch bereits Finanzierungsanbote der Sparkasse St. P ölten vor. Bezüglich der zukünftigen Vermietungen, Finanzierungsbeschaffung, Investitionsberechnungen gab es nur Anbote der Firmen IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Ges.m.b.H., IS Immobilien-Service Ges.m.b.H., IFA Institut für Anlageberatung und Vermögensplanung AG, Institut für Wirtschaftsberatung Ges.m.b.H., die nach 'eingehender Erörterung' angenommen wurden. Am selben Tag unterfertigte auch die F Wohnbau Ges.m.b.H. die Kaufverträge für die Grundstücke, der Miteigentümervertrag wurde abgeschlossen und die Fa. IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Ges.m.bH. erhält den Auftrag, die Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft auszuführen und diese zu vertreten. Laut Protokoll der

4. Bauherrenversammlung vom 13.12.1991 ist die Planung bereits abgeschlossen und erfolgt die Auftragsvergabe betreffend Generalplanung an Arch. DI Steffl. In der Zeit vom 16.12. bis zum 23.12.1991 wurden sodann sämtliche weitere Verträge mit den Steuerberatern, mit den Firmen IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Ges.m.b.H., IFA Institut für Wirtschaftsberatungs-Ges.m.b.H. und der Sparkasse St. Pölten abgeschlossen. Das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung wurde am 12.3.1992 von Arch. DI Steffl im eigenen Namen und namens der noch außerbücherlichen Miteigentümer bei der MA 37 eingebracht.

Nach dem ermittelten Sachverhalt ergibt sich für die Abgabenbehörde, dass das Projekt von langer Hand vorbereitet, jedoch innerhalb kürzester Zeit 'durchgezogen' wurde. Bei der Art der Abwicklung hatten die Miteigentümer keine wesentlichen Dispositionsbefugnisse mehr. Sie standen vor der Wahl, die bereits im Wesentlichen vorbereiteten Verträge sowie Aufträge anzunehmen oder nicht. Es erfolgte somit eine Einbindung der Interessenten in ein längst vorgeplantes, komplexes Vertragsgeflecht der Firmen IFW, IFA, IS und Institut für Wirtschaftsberatung, es wurde durch die Miteigentümer kein Einfluss auf die bauliche Gestaltung genommen und sie haben auch keine wesentlichen baulichen Änderungen veranlasst."

In seiner Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, die wirtschaftliche Risikotragung als Hinweis für das Vorliegen einer Bauherreneigenschaft sei daraus zu ersehen, dass im Zeitpunkt des Ankaufes der in Frage stehenden Liegenschaft durch die Eigentümergemeinschaft das Altgebäude noch nicht vollgeräumt war, weil noch Altmietverträge bestanden. Nach zähen Verhandlungen hätten 2 Mieter ihre Wohnrechte aufgegeben, nachdem ihnen von der Bauherrengemeinschaft zwei Ersatzwohnungen in einem anderen Haus zur Verfügung gestellt worden seien. Insbesondere dürften die Ankaufskosten für die beiden Ersatzwohnungen nicht als der Grunderwerbsteuer unterliegend angesehen werden. Auch dürften Honorare für die Überprüfung und Beurteilung der steuerlichen Auswirkung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Analysen etc. nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden. Der Umstand, dass an einen Mieter für die Aufgabe seiner Mietrechte ein Betrag von S 1,350.000,-- bezahlt werden musste, zeige außerdem, wie groß das wirtschaftliche Risiko im Zeitpunkt der Verwirklichung des Projektes gewesen sei. Der Bauunternehmervertrag mit der Firma STRABAG AG sei erst am 24. August 1993 geschlossen worden, also offenbar nach längeren Verhandlungen auch mit anderen Unternehmern. Insbesondere sei ursprünglich ein Vertrag mit der Fa. Neue Reformbau abgeschlossen worden, von welchem dieser Bauunternehmer aber zurückgetreten sei. Zu diesem Thema wurde beantragt, den Arch. Dipl. Ing. Steffl als Zeugen zu vernehmen. Er könne auch darüber Auskunft geben, dass die Kosten für die Fundamentierung sich wesentlich aufwändiger gestalteten als ursprünglich angenommen. All dies wäre jedenfalls im Zeitpunkt des Miteigentümervertrages im November 1991 noch nicht bekannt gewesen.

Nachdem diese Berufung vom Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung abgewiesen worden war, beantragten der Beschwerdeführer und die 31 weiteren Miteigentümer die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Verwiesen wurde abermals auf das Bau- und Kostenrisiko, aus dem sich die Bauherreneigenschaft der Miteigentümer ergebe. Wegen der vorhandenen Altmieter sei das Grundstück damals nicht baureif gewesen. Aufgelistet wurde eine Reihe von Beträgen, die keinesfalls der Gegenleistung zuzurechnen wären. Gerügt wurde, dass der beantragte Zeuge Arch. Dipl. Ing. Steffl nicht vernommen wurde.

Im Zuge des Berufungsverfahrens brachte der Beschwerdeführer vor, der Eigentumserwerb sei bereits am 30. Oktober 1991 deswegen gesichert gewesen, weil der vertragsverfassende Rechtsanwalt Dr. Andreas Braunbruck

gegenüber den Käufern die persönliche Haftung für die Eigentumseinverleibung im Grundbuch unter gleichzeitiger Annahme des Auftrages für die grundbücherliche Einverleibung "durchgeführt" habe. Zum Nachweis dieses Vorbringens, wonach einfaches Miteigentum ohne Einbindung eines vorgegebenen Konzepts erworben worden sei, wurde die Einvernehmung von Rechtsanwalt Dr. Braunbruck als Zeuge beantragt; dies auch zum Beweis dafür, dass bereits am 30. Oktober 1991 außerbücherliches Eigentum durch die gemeinschaftliche Beauftragung und Treuhandschaft begründet worden war.

Die Berufungsbehörde führte die Einvernahme des Dipl. Ing. Steffl durch; von der Einvernahme des RA Dr. Braunbruck wurde Abstand genommen.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung insofern Folge, als die Bemessungsgrundlage auf S 2,245.840,-- herabgesetzt wurde. Im Übrigen wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Auf Grund der von der Berufungsbehörde aufgenommenen Beweise ergänzte die Berufungsbehörde die ausdrücklich übernommenen Feststellungen des Finanzamtes. Sie kam nach Einsichtnahme in Firmenbuchauszüge der befassten Unternehmungen zum Ergebnis, dass sowohl die Auswahl der zukünftigen Käufer, die Abwicklung des Projekts, die Verwaltung des Hauses, die wirtschaftliche Betreuung und die Beschaffung der Finanzierung durch Unternehmen, an denen Herr Rudolf Huber oder Frau Marianne Huber direkt oder indirekt beteiligt sind bzw. Organstellung ausübten, erfolgte. Frau Marianne Huber war im Jahr 1991 auch die Alleingesellschafterin der Verkäuferin F Wohnbau Ges.m.b.H.. Ergänzend festgestellt wurde weiters, dass bei der "konstituierenden Bauherrenversammlung" vom 27. November 1991 (das ist der Tag der Unterzeichnung des gegenständlichen Vertrages durch die Verkäuferin) festgehalten worden sei, dass nunmehr insgesamt 30 Wohneinheiten, ein Geschäftslokal, Büroflächen im ersten Obergeschoss sowie 44 Tiefgaragenplätze errichtet würden. Schon bei der Versammlung vom 30. Oktober 1991 seien die Baukosten mit etwa S 38,0 bis S 41,0 Mio. beziffert worden. Bei der nächsten Versammlung vom 13. Dezember 1991 sei von der Miteigentümergemeinschaft beschlossen worden, den Generalplanungsauftrag an Dipl. Ing. Steffl zu vergeben. Es wurde festgehalten, dass sich unter Berücksichtigung sämtlicher bereits erteilter bzw. an diesem Tag noch zu erteilender Aufträge samt Nebenkosten eine voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme von S 83,800.000,-- ergebe.

Rechtlich beurteile die belangte Behörde diesen Sachverhalt dahingehend, dass erst durch die Unterfertigung des Kaufvertrages vom letzten Erwerber am 20. November 1991 verbindlich festgestanden sei, aus welchen Personen sich die Miteigentümergemeinschaft zusammensetze, sodass auf Grund der Unterzeichnung durch die Verkäuferin am 27. November 1991 im Sinne einer entsprechenden Vertragsbestimmung zu diesem Zeitpunkt die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile an die Käufer erfolgte. Nach Punkt VI des Kaufvertrages erfolgte die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Mieteigentumsanteile an jenem Tag, an dem der Vertrag beiderseits unterschrieben sei. Ob Rechtsanwalt Dr. Braunbruck schon früher persönliche Haftung für die Eigentumseinverleibung übernommen habe, sei hingegen für die Frage des Zeitpunktes des Eigentumsüberganges unerheblich. Für die Berufungsbehörde habe sich auf Grund des durchgeführten Beweisverfahrens ergeben, dass der Wille der Erwerber nicht darauf gerichtet gewesen sei, nur ein Altobjekt von der Fa. F zu erwerben, sondern dass den Erwerbern von der Firmengruppe IFA/IFW/IS-Immobilien/F von Anfang an ein Investitionsprojekt präsentiert worden sei, dessen Ziel es gewesen sei, eine ertragsbringende Vermietung zu ermöglichen und von den Erwerbern auch von Anfang an vorausgesetzt worden sei, dass nicht nur ein Ankauf von Liegenschaftsanteilen erfolgte, sondern auch die Abwicklung des weiteren Projektes über die Firmengruppe IFA/IFW/IS erfolgen werde. Bereits am Tag der Begründung der Miteigentümerschaft, dem 27. November 1991, sei von den Miteigentümern die Höhe der Baukosten mit S 39 Mio und der Generalplanung mit S 5 Mio akzeptiert und eine umfassende Vollmacht an die Fa. IFW erteilt worden, erforderliche Verträge im Namen der Miteigentümergemeinschaft abzuschließen. Damit sei sichergestellt worden, dass die weitere Organisation des Vorhabens durch die Firmengruppe IFW/IFA erfolge, und ließen sich die Erwerber in das von der Fa. IFW bereits im Wesentlichen vorbereitete Vertragsgeflecht einbinden. Es komme nicht entscheidend darauf an, dass einzelne Verträge, wie z.B. jener über die Generalplanung mit Dipl. Ing. Steffl, erst kurz nach Begründung der Miteigentümergemeinschaft abgeschlossen worden seien. Die Bindung der Honoraransprüche der Fa. IFW an die gesamte Investitionssumme von S 83,800.000,-- zeige, dass die Erwerber in ein Gesamtprojekt einstiegen und im Zeitpunkt der Begründung der Miteigentumsgemeinschaft auch bereit gewesen seien, Gesamtkosten für die Verwirklichung des Projektes von S 83,800.000,-- zu übernehmen. Dass der Generalunternehmervertrag mit der

Baufirma STRABAG erst wesentlich später abgeschlossen worden sei, spiele deshalb keine Rolle, weil bereits im Generalplanungsvertrag mit Dipl. Ing. Steffl die wesentlichen Konditionen für die Ausschreibung des Generalunternehmervertrages festgelegt worden seien.

Bezüglich der fehlenden Bestandfreiheit führte die Berufungsbehörde aus, dass die Erwerber trotzdem bereits im November/Dezember 1991 diverse Einzelverträge abgeschlossen hätten, die der Durchführung des Investitionsprojektes dienten. Die Berufungsbehörde ging davon aus, dass es den einzelnen Erwerbern nicht möglich gewesen wäre, einen Liegenschaftsanteil zu erwerben, ohne sich zugleich in das im Wesentlichen vorbereitete Gesamtkonzept einbinden zu lassen und ohne sich dazu bereit zu erklären, Gesamtinvestitionskosten von S 83,800.000,-- zu übernehmen. Gegenstand des Erwerbsvorganges sei nicht nur das Grundstück mit dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses darauf befindlichen Althaus, sondern das Grundstück samt einem im Wesentlichen ausgearbeiteten Konzept für den Abbruch und den Neubau eines Wohnhauses zum Zwecke der späteren Vermietung gewesen. Da für die Ermittlung der Gegenleistung die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld maßgeblich seien, würden nachträglich bei der Verwirklichung unerwartet aufgelaufene Kosten, wie z.B. im gegenständlichen Fall für die Anschaffung von Ersatzwohnungen, nicht zur Gegenleistung zählen. Zur Gegenleistung zählten alle in knappem zeitlichem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag eingegangen Verpflichtungen der Erwerber. Diesbezüglich ermittelte die Berufungsbehörde eine Summe, die höher als die schon genannte gesamte Investitionssumme von S 83,800.000,-- war, weshalb der zuletzt genannte Betrag als Mindestbetrag angesehen wurde, um dem Gesamtkonzept beizutreten. Auf dieser Bemessungsgrundlage beruhte die neue Festsetzung im Berufungsbescheid.

Die Behandlung der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof lehnte der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 14. Juni 1999, B 340/99, ab und trat die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. Der Beschwerdeführer begehrt vom Verwaltungsgerichtshof die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich dieser Rechtsvorgang auf inländische Grundstücke bezieht.

Unter Grundstücken iSd des GrEStG 1987 sind dabei nach § 2 Abs 1 dieses Gesetzes Grundstücke iSd bürgerlichen Rechtes zu verstehen.

Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorganges kann insbesondere ein Grundstück (§ 2 Abs 1 GrEStG) oder ein Anteil an einem Grundstück (§ 2 Abs 3 Satz 2 GrEStG) sein. 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. Gegenstand ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge zwar nicht durch den Willen der Parteien rechtlich verknüpft sind, zwischen den Verträgen jedoch ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist der Fall, wenn der Veräußerer auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis annähernd zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann (vgl Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II (Grunderwerbsteuer), § 1, Rz 117b und 118 mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer verbleibenden Nutzungen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 29. April und vom 28. Mai 1998, Zlen. 97/16/0234-0238 und 97/16/0494 (welche ebenfalls "Bauherrenmodelle" der F Wohnbau GmbH bzw. der IFW betrafen), unter Berufung auf seine ständige Rechtsprechung klargestellt hat, ist die Bauherreneigenschaft der Erwerber von Miteigentumsanteilen u.a. dann zu verneinen, wenn die Erwerber von vornherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden.

Auch im vorliegenden Fall ist die Bauherreneigenschaft der Anteilserwerber zu verneinen.

Der Beschwerdeführer wollte, wie sich auf Grund der Protokolle über die Interessentenversammlungen unzweifelhaft ergibt, nicht einen Anteil an einem Substandardhaus (siehe zu dieser Qualifikation ausdrücklich das Schreiben des steuerlichen Vertreters der Miteigentümergemeinschaft vom 16. April 1996), sondern ein Anlageobjekt erwerben. Unter Heranziehung der in der Beschwerde mehrfach geforderten wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergibt sich das Interesse der Erwerber einerseits an der Bauführung unter weitestgehender Fremdfinanzierung (siehe die im Akt befindliche Miteigentümerliste, aus der Verlustzuweisungen für jeden Miteigentümer hervorgehen), damit verbunden eine Vermögensschaffung, und anderseits an der Lukrierung späterer Mieteinnahmen. Dafür wurde von der auch hier auftretenden Firmengruppe ein Konzept geboten, in welches sich die Interessenten einbinden ließen. 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; auf die rechtliche Möglichkeit eines solchen Vorhabens braucht daher nicht eingegangen zu werden.

Entscheidend ist im vorliegenden Fall, dass der Beschwerdeführer am 18. November 1991 auf Grund des Ergebnisses der Versammlung vom 30. Oktober 1991 den Kaufvertrag unterfertigte, als die Errichtung eines Neubaues um S 38 bis 41 Mio. sowie die Fremdfinanzierung und die Beteiligung der Unternehmungen der Verkäuferseite bereits beschlossen war. Die weiters eingegangen Verpflichtungen anlässlich der Versammlung vom 27. November und vom 13. Dezember 1991 (unter Bekanntgabe des Gesamtinvestitionsvolumens) standen in einem so engen zeitlichen Zusammenhang, dass von einem Vertragsgeflecht im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auszugehen ist. Der Beschwerdeführer wollte im Zeitpunkt seines Erwerbes weder ein unbebautes noch ein mit einem Substandardhaus bebautes Grundstück, sondern ein Grundstück mit einem Anlageobjekt zu einem Gesamtinvestitionsvolumen von S 83,800.000,-- anteilsmäßig erwerben.

Dass im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges die Bestandfreimachung noch nicht vollständig abgeschlossen war, spielt keine Rolle. Aufwendungen für Ausmietungen bestehen bei derartigen Projekten typischerweise; der besondere Aufwand, der hier getätigt werden musste, fand bei der Bestimmung der Bemessungsgrundlage keine Berücksichtigung.

Der Beschwerdeführer ist auch nicht im Recht, wenn er die Höhe der Bemessungsgrundlage bekämpft. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass als Gegenleistung alles anzusehen ist, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss um es zu erhalten. Wenn der Verwaltungsgerichtshof im Falle des oben zitierten Erkenntnisses vom 28. Mai 1998 die Heranziehung der prognostizierten Gesamtinvestitionskosten gebilligt hat, so hat diese Betrachtungsweise auch hier Platz zu greifen, weil es stets darauf ankommt, zu welcher Leistung sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet hat (so schon das Erkenntnis vom 30. Mai 1994, Zl. 92/16/0144). Der Umstand, dass bei der Versammlung vom 8. Dezember 1992 sich ein Unternehmen der Verkäuferseite verpflichtet hat, einen Zuschuss von S 445.000,-- auf Grund der Schwierigkeiten bei der Ausmietung zu leisten, kann ebenso wenig Berücksichtigung finden, wie die Tatsache, dass bei dieser Versammlung die Gesamtinvestitionskosten nunmehr mit S 87,300.000,-- prognostiziert wurden.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war. Im Hinblick auf die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum "Bauherrnmodell" konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001. Wien, am 6. November 2002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:1999160204.X00

Im RIS seit

27.03.2003

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at