

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/3/26 96/14/0011

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.03.1996

## Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
32/04 Steuern vom Umsatz;  
32/06 Verkehrsteuern;

## Norm

GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;  
GrEStG 1955 §11;  
GrEStG 1955 §4 Abs1;  
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;  
GrEStG 1987 §5;  
UStG 1972 §12 Abs1 Z1;  
UStG 1972 §6 Z9 lit a;  
VwGG §63 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Karger, Dr. Graf, Mag. Heinzl und Dr. Zorn als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Traudtner, über die Beschwerde der Bauherrngemeinschaft X in Y, bestehend aus N und weiteren 188 Miteigentümern einer Liegenschaft laut angeschlossener Liste, alle vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Tirol (Berufungssenat I) vom 20. November 1995, Zl. 70.894-7/95, betreffend Umsatzsteuer 1986, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von 12.950 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Zur Vorgeschichte und zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das hg. Erkenntnis vom 5. August 1993, 93/14/0044, verwiesen. Daraus ist ersichtlich, daß die belangte Behörde mit Bescheid vom 2. Februar 1993, Zl. 30.887-3/92, den Antrag der beschwerdeführenden Miteigentümergeinschaft auf Wiederaufnahme der mit Berufungsentscheidung vom 8. Juli 1988, Zl. 30.029-3/88, abgeschlossenen Verfahren (Umsatzsteuer 1984 bis 1986 und Umsatzsteuervorauszahlungen für Jänner bis August 1987) abwies, und zwar im wesentlichen mit der Begründung,

der Beschwerdeführerin komme mangels Bauherreneigenschaft nicht die Unternehmereigenschaft zu. Die Beschwerdeführerin habe nicht die gesamte Planung inklusive Planänderung in Auftrag gegeben. Diese sei zur Zeit der Gründung der Bauherrengemeinschaft bereits zur Gänze abgeschlossen gewesen. Nach dem Prospekt seien Investoren (Anleger) geworben bzw. gesucht worden. Das Projekt habe bereits das gesamte Objekt mit 150 "Residenzen" verbunden mit einer Konzeption eines First-Class-Sporthotels, eine genaue Kostenaufstellung der einzelnen Residenzen für Grundstück, Residenz, Möblierung und Kfz-Abstellplatz, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Eigennutzungsvergütungen und eine genaue Beschreibung umfaßt. Die Miteigentumsgemeinschaft sei auch nicht gegenüber der Baubehörde als Baukonsenswerber aufgetreten. Die baubehördliche Genehmigung sei mit Bescheid vom 3. Februar 1984, somit vor Gründung der Bauherrengemeinschaft, erfolgt, wobei die Aufhebung des Baubescheides und dessen idente Neuerlassung am 16. August 1984 vorwiegend in der fehlenden Flächenwidmung ihre Ursache gehabt habe. Der Bauauftrag mit dem neuen Generalunternehmer zu einem Pauschalpreis sei durch die Treuhand-GmbH & Co KG am 26. Mai 1983, also bereits vor Errichtung der Beschwerdeführerin, ausgehandelt worden. Die GmbH, die 1979 die Grundstücke gekauft habe, habe schon damals, also ebenfalls vor Gründung der Beschwerdeführerin, mit der Gemeinde eine Nutzungsvereinbarung mit Betriebspflicht hinsichtlich eines Grundstückes abgeschlossen gehabt und mit der Hotelverwaltungs-GmbH & Co KG einen Fruchtgenußvertrag über 50 Jahre. Die Rolle des Bauherren könne daher "nur dem Initiator des Bauherrenmodelles" und nicht der Beschwerdeführerin zugeordnet werden.

Der Verwaltungsgerichtshof sprach im genannten Erkenntnis 93/14/0044 aus, er teile diese Auffassung der belangten Behörde nicht. Nach dem für die Grunderwerbsteuer und die Umsatzsteuer einheitlichen Begriff des Bauherren sei als solcher der anzusehen, der auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen könne, das Baurisiko zu tragen habe, den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet sei, und der das finanzielle Risiko tragen müsse. Diese Merkmale würden auf die Beschwerdeführerin zutreffen. Erst die beschwerdeführende Bauherrengemeinschaft habe (durch ihre Mitglieder) dem Bauunternehmer den Auftrag erteilt; die vertraglichen Rechte und Pflichten aus dem Bauvertrag seien aber für die Risikoverteilung bestimmend. Was den Baubescheid anlage, sei dieser erst am 16. August 1984, also zu einem Zeitpunkt, in dem die Beschwerdeführerin bereits gegründet gewesen sei, ergangen. Den Feststellungen im angefochtenen Bescheid lasse sich nicht entnehmen, daß die Beschwerdeführerin keine Möglichkeit gehabt hätte, einen wesentlichen Einfluß auf die Planung des Gebäudes und/oder des Bauauftrages zu nehmen. Dem in den Verwaltungsakten erliegenden Protokoll über die Bauherrenversammlung vom 31. März 1984 sei nicht nur zu entnehmen, daß die Beschlüsse einstimmig gefaßt worden seien, sondern auch, daß die Bauherreninteressenten schon während der Bearbeitung der Projektplanung eine Abänderung des Projektes vorgenommen hätten, in der Bauherrenversammlung noch zahlreiche Projektänderungen beschlossen worden seien und die Bauherrenversammlung sich nach Bekanntgabe von zwei eingeholten Angeboten entschlossen habe, dem Angebot des schließlich beauftragten Bauunternehmers zuzustimmen. Die belangte Behörde sei dem Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme zum Vorhalt nicht entgegengetreten, daß die in der Bauherrenversammlung beschlossenen Änderungen von der Baubehörde erst anläßlich der Kollaudierung genehmigt worden seien. Daß der Inhalt des Protokolles nicht der Wahrheit entspreche, habe die belangte Behörde nicht festgestellt. Ihre Behauptung in der Gegenschrift, die Miteigentümer hätten bei Gründung der Bauherrengemeinschaft nur die Möglichkeit gehabt, die vorliegenden Pläne samt den bereits ausgearbeiteten Änderungen und den bereits ausgehandelten Bauaufträgen billigend zur Kenntnis zu nehmen, sei schon deshalb unrichtig, weil in der GesbR einstimmige Beschlußfassung notwendig gewesen sei, sodaß schon bei deren Fehlen eine Abänderung hätte erzwungen werden können. Dafür, daß dies rechtlich oder tatsächlich nicht zugefallen hätte, biete der Akteninhalt keinen Anhaltspunkt.

Im fortgesetzten Verfahren gab die belangte Behörde dem Antrag auf Wiederaufnahme der Verfahren betreffend Umsatzsteuer 1984 bis 1986 unter Hinweis auf § 63 Abs. 1 VwGG Folge. Soweit sich der Antrag auf die Verfahren betreffend Umsatzsteuervorauszahlungen Jänner bis August 1987 bezog, wies sie ihn als unzulässig zurück, weil mittlerweile ein gemäß § 200 BAO vorläufiger Jahresumsatzsteuerbescheid für 1987 ergangen sei, wodurch die Festsetzung der Vorauszahlungen außer Kraft getreten sei und eine neuerliche Festsetzung von Vorauszahlungen für diesen Zeitraum unzulässig sei.

In der Folge setzte das Finanzamt die Umsatzsteuer 1986 erklärungsgemäß mit 10,691.661 S fest.

Die Beschwerdeführerin berief gegen diesen Bescheid und beantragte dessen Aufhebung. Sie brachte im

Verwaltungsverfahren vor, der Verwaltungsgerichtshof habe in den Erkenntnissen vom 30. Mai 1994, 93/16/0095 und 93/16/0096, erkannt, daß den in der beschwerdeführenden Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossenen Miteigentümern und späteren Wohnungseigentümern die Bauherreneigenschaft nicht zukomme. Initiator des Bauprojektes sei jene Firmengruppe, die fertige Einheiten an die "Bauherren" verkauft habe. Somit habe diese Firmengruppe gemäß § 6 Z 9 lit. a UStG 1972 befreite Umsätze getätigt, für welche Grunderwerbsteuer vorgeschrieben worden sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Der Verwaltungsgerichtshof habe im Erkenntnis 93/14/0044 ausführlich zur Frage der Bauherreneigenschaft der Berufungswerberin Stellung genommen und festgestellt, daß die belangte Behörde der Beschwerdeführerin zu Unrecht die Bauherreneigenschaft abgesprochen habe. In dem von der Beschwerdeführerin angezogenen Erkenntnis 93/16/0096 habe der Verwaltungsgerichtshof festgehalten, daß eine Bindung an das Erkenntnis 93/14/0044 nicht bestehe, weil mit diesem nicht auch in Angelegenheit der Grunderwerbsteuer abgesprochen worden sei. Seit Erlassung des Bescheides der belangte Behörde vom 2. Februar 1993, Zl. 30.887-3/92, sei eine Änderung des Sachverhaltes nicht eingetreten. Bei unveränderter Sach- und Rechtslage sei es der belangten Behörde aber gemäß § 63 Abs. 1 VwGG verwehrt, eine von jener des Verwaltungsgerichtshofes abweichende Auslegung der Entscheidung zugrunde zu legen.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde. Wenn ein Grundstück in bebautem Zustand erworben werde, erstrecke sich der Grundstücksumsatz auch auf das Gebäude. Die Lieferung sei umsatzsteuerbefreit, unterliege aber der Grunderwerbsteuer. Wenn ein Grundstück in unbebautem Zustand erworben werde und erst der Erwerber ein Bauwerk errichte, so umfasse der umsatzsteuerbefreite Grundstücksumsatz nur die unbebaute Liegenschaft; die Errichtung des Gebäudes führe zu einer umsatzsteuerpflichtigen Leistung. Werde ein Grundstück erworben und sei in diesem Zusammenhang die Errichtung eines Bauwerkes vorgesehen, so stelle sich die Frage, ob Gegenstand des Umsatzes ein bebautes oder ein unbebautes Grundstück sei, was wiederum davon abhängt, wem die Bauherreneigenschaft zukomme. Der Bauherrenbegriff sei hinsichtlich Umsatz- und Grunderwerbsteuer gleich auszulegen. Gegenüber einzelnen Mitgliedern der Beschwerdeführerin seien die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Mai 1994, 93/16/0095 und 93/16/0096 ergangen. Diese würden Grunderwerbsteuervorschriften für den Erwerb von Miteigentumsanteilen betreffen. Der Verwaltungsgerichtshof habe in den genannten Erkenntnissen ausgesprochen, daß weder der Beschwerdeführerin noch ihren Mitgliedern Bauherreneigenschaft zukomme, sodaß den einzelnen "Bauherren" sohin die Stellung von Käufern von Wohnungseigentumseinheiten zukomme. Die Beschwerdeführerin vertrete nunmehr - entgegen ihrem im hg. Beschwerdeverfahren 93/14/0044 vertretenen Rechtsstandpunkt - die Auffassung, daß sie keine umsatzsteuerpflichtige Leistung erbracht habe. Dazu zwingt sie im Hinblick auf die hg. Erkenntnisse 93/16/0095 und 93/16/0096 die einheitliche Auslegung des Bauherrenbegriffes im Bereich der Umsatz- und der Grunderwerbsteuer und weiters die Befreiungsbestimmung des § 6 Z. 9 lit. a UStG 1972, welche die Beurteilung der Vorfrage nach dem Vorliegen eines Grundstücksumsatzes den für die Verwaltung der Verkehrsteuern zuständigen Dienststellen überlasse. Im Umsatzsteuerverfahren sei eine grundlegende Neuerung eingetreten, weil die Vorfrage des Vorliegens eines umsatzsteuerbefreiten Grundstücksumsatzes mit den Erkenntnissen 93/16/0095 und 93/16/0096 anders entschieden worden sei. Aufgrund der Fehlbeurteilung des § 63 Abs. 1 VwGG habe es die belangte Behörde unterlassen, das von der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren dargestellte Ergebnis der gegen die einzelnen "Bauherren" durchgeführten Grunderwerbsteuerverfahren festzustellen.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und beantragte in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Protokoll über die Bauherrenversammlung der Bauherrengemeinschaft (Beschwerdeführerin) vom 31. März 1984 wird ausgeführt, daß "alle Miteigentumsanteile am Grundstück an die künftigen Bauherren veräußert" seien.

Im Erkenntnis vom 5. August 1993, 93/14/0044, ist der Verwaltungsgerichtshof davon ausgegangen, aus den einstimmig gefaßten Beschlüssen bei der Bauherrenversammlung vom 31. März 1984 ergebe sich, daß die Beschwerdeführerin auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß haben können.

In den Erkenntnissen vom 30. Mai 1994, 93/16/0095 und 93/16/0096, hat der Verwaltungsgerichtshof zum Ausdruck

gebracht, daß eine gemeinsame, organisierte Inangriffnahme des Bauvorhabens durch sämtliche Miteigentümer nicht erfolgt sei. Im Zeitpunkt der Bauherrenversammlung vom 31. März 1984 seien nämlich nur ca. die Hälfte der Miteigentumsanteile verkauft gewesen; erst danach im Zeitraum von Juli bis September 1984 seien weitere Kaufverträge mit ca. 60 Wohnungseinheiten abgeschlossen worden. Bei einem Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden solle, könne zur Erreichung der Bauherreneigenschaft der Auftrag zur Errichtung der Wohnungseinheit nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich sei. Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft sei nur gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig würden und das Risiko trügen. Solange Personen Miteigentum nicht eingeräumt sei und eine solche Miteigentümergemeinschaft nicht bestehe, könnten diese nicht als Bauherren handeln. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer seien, ja nicht einmal einen ÜBEREIGNUNGSANSPRUCH am Grundstück erworben hätten, seien bloß unverbindliche Anregungen; mit ihnen würden nicht in der Stellung eines Bauherren gründende, durchsetzbare Rechte geltend gemacht. Aus dem Verwaltungsakt betreffend Grunderwerbsteuer ergebe sich, daß ein gemeinsamer Beschluß aller "Bauherren" bereits in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer nicht vorgelegen sei. Den Miteigentümern komme daher die Bauherreneigenschaft nicht zu.

Die Beschwerdeführerin hat in dem der Erlassung des angefochtenen Bescheides vorangegangenen Verwaltungsverfahren durch Bezugnahme auf die hg. Erkenntnisse 93/16/0095 und 93/16/0096 auch die diesen Erkenntnissen zugrundeliegende Sachverhaltsannahme eingewendet.

Das hg. Erkenntnis 93/14/0044 ging in sachverhaltsmäßiger Hinsicht davon aus, daß im Zeitpunkt der Bauherrenversammlung alle Miteigentumsanteile am Grundstück an die "Bauherren" veräußert waren und somit die bürgerlichen und "außerbürgerlichen" Miteigentümer in ihrer Gesamtheit die Bauherrengemeinschaft gebildet haben. Dies ergibt sich schon daraus, daß das Protokoll über die Bauherrenversammlung eine derartige Feststellung trifft und im Erkenntnis 93/14/0044 ausgesprochen wird, die belangte Behörde habe nicht festgestellt, daß der Inhalt des Protokolls nicht der Wahrheit entspreche. Der mit dem Erkenntnis 93/14/0044 aufgehobene Bescheid der belangten Behörde vom 2. Februar 1993, Zl. 30.887-3/92, enthält in diesem Zusammenhang die Feststellung, dem Finanzamt sei durch einen Vertreter der Beschwerdeführerin mitgeteilt worden, daß am 31. März 1984 "die bürgerlichen und außerbürgerlichen Miteigentümer" eine Bauherrenversammlung abgehalten und die Bauherrengemeinschaft gebildet hätten. Dieser Bescheid führt zwar u.a. auch aus, daß - außer den in den Jahren 1981 bis 1983 abgeschlossenen Verträgen - weitere Kaufverträge am 30. November 1983, am 27. Dezember 1983, am 12., 16., 25. Juli, 17. August und 27. September 1984, also zu einem Zeitpunkt, zu dem "für eine große Anzahl die Bauherrengemeinschaft bereits gegründet und auch der Bauauftrag vergeben war (31.3.1984)", abgeschlossen worden seien. Abgesehen davon, daß diese Aussage für die Verträge des Jahres 1983 inhaltlich unverständlich ist, ergab sich aus ihr aber im Gesamtzusammenhang nicht, die belangte Behörde hätte im Sachverhaltsbereich ausgeschlossen, daß die genannten Kaufverträge des Jahres 1984 lediglich die grundbuchsfähigen Urkunden gewesen seien und nicht vorher Vereinbarungen mit allen "Bauherren" zustande gekommen wären, aus denen sich ein Übereignungsanspruch ergeben hätte. Ohne Zweifel gehen aber die Erkenntnisse 93/16/0095 und 93/16/0096 davon aus, daß am 31. März 1984 für bestimmte "Bauherren" weder ein Übereignungsanspruch noch Eigentum bestanden habe.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof ist der Begriff "Bauherr" für die Umsatzsteuer und die Grunderwerbsteuer grundsätzlich einheitlich auszulegen. Wie es in den Erkenntnissen 93/16/0095 und 93/16/0096 zur Grunderwerbsteuer zum Ausdruck gebracht wurde, trifft es auch für die Umsatzsteuer zu, daß die für die Bauherreneigenschaft unabdingbare Voraussetzung der Möglichkeit der Einflußnahme auf die bauliche Gestaltung nur dann erfüllt ist, wenn alle Bauherren mitzuwirken in der Lage sind. Wenn der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis 93/14/0044 die Möglichkeit der Mitwirkung an der Bauherrenversammlung vom 31. März 1984 als ausreichende Möglichkeit der Einflußnahme auf die Planung und Gestaltung des Hauses beurteilt hat, so wäre trotzdem dann eine Voraussetzung der Bauherreneigenschaft der Beschwerdeführerin nicht gegeben, wenn sich im fortgesetzten Verwaltungsverfahren betreffend Umsatzsteuer in sachverhaltsmäßiger Hinsicht herausgestellt hätte, daß am 31. März 1984 nicht sämtliche "Bauherren" entweder Miteigentümer gewesen wären oder einen Übereignungsanspruch gehabt hätten. Solcherart hat sich für die belangte Behörde aus der den Erkenntnissen 93/16/0095 und 93/16/0096 zugrundeliegenden Sachverhaltsannahme - die Beschwerdeführerin hat sich im Verwaltungsverfahren auf diese

Erkenntnisse berufen - die Verpflichtung ergeben, ergänzende Sachverhaltsfeststellungen über die Stellung der "Bauherren" zum Stichtag 31. März 1984 zu treffen. Aus dem hg. Erkenntnis 93/14/0044 ergibt sich in keiner Weise, daß die Stellung SÄMTLICHER "Bauherren" zum 31. März 1984 nicht von Relevanz wäre.

Die Bindung an eine Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes iSd § 63 Abs. 1 VwGG besteht nur in Fragen, zu denen sich der Verwaltungsgerichtshof geäußert hat (vgl. die bei Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit<sup>3</sup>, 733, zitierte hg. Judikatur). Die belangte Behörde hat daher die Rechtslage verkannt, wenn sie es unter Hinweis auf § 63 Abs. 1 VwGG unterlassen hat, die aufgrund des Vorbringens der Beschwerdeführerin im fortgesetzten Verfahren erforderlich gewordenen Sachverhaltsfeststellungen zu treffen.

Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Auf das weitere Beschwerdevorbringen war somit nicht einzugehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VOBGBI. 416/1994.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1996140011.X00

#### **Im RIS seit**

20.11.2000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

30.01.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)