jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/19 89/16/0156

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.04.1995

Index

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

Norm

ABGB §1053;
ABGB §1151;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z4;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z5;
GrEStG 1987 §1 Abs2;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl sowie die Hofräte Dr. Karger, Dr. Steiner, Dr. Fellner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des B in W, vertreten durch Dr. D, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 19. Juni 1989, GA 11 - 747/89, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zu Beginn des Jahres 1988 befand sich auf einem im Bereich der Stadt Wien befindlichen, im Eigentum dreier physischer Personen stehenden Grundstück (in der Folge nur: Grundstück) ein der Straße zugewandtes, denkmalgeschütztes, revitalisierungsbedürftiges Haus. Der restliche Teil des Grundstückes war mit desolaten Wirtschaftsgebäuden bzw überhaupt nicht bebaut.

Am 23. März 1988 richtete HC, der sowohl gemeinsam mit einer zweiten physischen Person ein Atelier für Architektur und Baumanagement betrieb, als auch zunächst als Kommanditist und Prokurist, später als Geschäftsführer einer Bau-

GmbH & Co KG tätig war, an die Baubehörde ein Ansuchen um eine Ausnahmegenehmigung (Entlassung aus der Bausperre) hinsichtlich des Grundstückes, wobei er unter Vorlage von Plänen um Prüfung eines Revitalisierungs- und Neubauprojektes ersuchte. Nach diesen Plänen sollte das denkmalgeschützte Haus revitalisiert und sollten im Zug der Generalsanierung fünf Wohnungen sowie zwei Lokale (wieder) errichtet werden. Die desolaten Wirtschaftsgebäude sollten abgebrochen und sodann im Stil des denkmalgeschützten Hauses auf dem restlichen Teil des Grundstückes Neubauten errichtet werden. Die Baubehörde bezeichnete das Projekt prinzipiell als Grundlage für die Bebauung des durch den wertvollen Altbestand charakterisierten Grundstückes geeignet, gab jedoch Bedingungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bekannt.

Mit Kaufvertrag vom 18. April 1988 erwarben HC und GW, der als Geschäftsführer einer Vermögensanlagen-GmbH tätig war, je zur Hälfte das Grundstück um den Gesamtkaufpreis von 3,670.000 S.

In einem von der Vermögensanlagen-GmbH aufgelegten Prospekt wurde unter dem Titel "Bauherrenmodell.... Ertragreiche Immobilienanlage mit hohem Steuervorteil (auch zur Eigennutzung)" um Anleger geworben. Das Prospekt enthält einen Lageplan des Grundstückes sowie Ansichten, Grundrisse und Zeichnungen der beiden Bauteile. Es wird auf das Projekt hingewiesen und insbesondere ausgeführt, das Modell eigne sich zur Lukrierung steuerlicher Vorteile. Nach Findung aller Interessenten, die am Grundstück bestimmte Anteile erwerben wollten, werde eine Miteigentümerversammlung abgehalten. In dieser werde der Ankauf der jeweiligen Anteile am Grundstück beschlossen. Durch den Abschluß eines entsprechenden Vertrages entstehe eine Miteigentümergemeinschaft. Zweck derselben sei der Ankauf der entsprechenden Anteile am Grundstück sowie die anschließende Bebauung und Vermietung nach Fertigstellung. Nach zehn Jahren könnten die Miteigentümer Wohnungseigentum begründen. Die Aufteilung der anfallenden Baukosten und sonstigen Aufwendungen erfolge nach einem Kostenaufteilungsschlüssel, der einer jeweiligen Wohneinheit entspräche. Die Aufteilung der Einkünfte werde ebenfalls durch diesen Schlüssel vorgenommen. Jeder Miteigentümer hafte lediglich für die Kosten der von ihm übernommenen Anteile. Eine gesamtschuldnerische Haftung werde durch die Vertragsgestaltung und durch die gesonderte Finanzierung ausgeschlossen. Im Miteigentümervertrag sollte den einzelnen Miteigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Bestandsobjekt von der Miteigentümergemeinschaft zu den gleichen Konditionen wie ein Fremder anzumieten. Die Bebauung werde auf Grund einer noch von der Miteigentümergemeinschaft zu beschließenden endgültigen Planung erfolgen. Zu diesem Zweck werde ein noch zu bestimmender Generalunternehmer beauftragt. Zur Vertretung der Interessen der Miteigentümer sowie zur Durchführung der Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft werde anläßlich der Miteigentümerversammlung ein Geschäftsbesorger beauftragt und bevollmächtigt. Im Prospekt wird hinsichtlich der ziffernmäßig konkret dargestellten steuerlichen Konsequenzen ausgeführt, auf Grund der zu etwa zwei Drittel zu erfolgenden Fremdfinanzierung des Modells, der begünstigten Abschreibung und der für das Jahr 1988 geplanten Zinsvorauszahlung ergäben sich bereits im Jahr 1988 sehr hohe und bis zum Jahr 1997 bedeutende Verluste. Ab dem Jahr 1998 ergäben sich sodann steigende Gewinne. Der erworbene Anteil könne nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei veräußert werden. Dem Prospekt war ein Reservierungsschein beigeschlossen, in dem erklärt werden konnte, es bestehe ein ernsthaftes Interesse am Erwerb von Anteilen am Grundstück, um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. Es werde eine Beteiligung in Höhe von .... S angestrebt.

In einer in einer auflagenstarken Tageszeitung veröffentlichten Annonce warb die Vermögensanlagen-GmbH für das Modell mit den Worten "Beteiligung ab 100.000 S Eigenkapital, Verlustzuweisung für 1988 auf Grund von Sonderabschreibungen gemäß Denkmalschutzgesetz 180.000 S je Anteil".

Am 10. Juni 1988 fand eine Versammlung von Interessenten für das Modell statt, wobei HC die Möglichkeiten zur Revitalisierung des denkmalgeschützten Hauses erläuterte und hiezu eine Kostenschätzung vorlegte. GW gab bekannt, es sei mit einem Gesamtfinanzierungsaufwand von rund 15 Mio S zu rechnen. Die anwesenden Interessenten erklärten, das geschätzte Finanzierungsvolumen von rund 15 Mio S übernehmen zu wollen, worauf sich HC verpflichtete, bis zur konstituierenden Miteigentümerversammlung alle Vorplanungen durchzuführen sowie Kostenvoranschläge einzuholen. GW bot an, ebenfalls bis zur konstituierenden Miteigentümerversammlung ein Verwertungskonzept zu erstellen, sowie die rechtliche Gestaltung, die steuerliche und finanzielle Auswirkung des Modells zu erarbeiten und dies entsprechend in Vertragsentwürfen darzustellen. Nachdem sich die Interessenten mit den Ausführungen des HC und GW einverstanden erklärt hatten, gab GW zu bedenken, es müßte auch noch mit Kreditinstituten wegen der Fremdfinanzierung verhandelt, zwecks Kontrolle der Mittel sollte eine Steuerberatungskanzlei eingeschaltet, hinsichtlich der zukünftigen Mieter sollte ein Vermittlungsvertrag abgeschlossen

und müßte noch ein Verwertungskonzept erstellt werden. Zur Abwicklung des Grundkaufes sei ein Notar oder Rechtsanwalt zu bestellen. Schließlich müßte noch ein Geschäftsbesorger, der die Miteigentümergemeinschaft entsprechend betreue und vertrete, bestellt werden. Daraufhin bestimmten die Interessenten eine Steuerberatungskanzlei sowie einen Rechtsanwalt und beauftragten GW, sowohl mit Kreditinstituten zu verhandeln als auch einen Vermittlungsvertrag und ein Verwertungskonzept zu erstellen. Zum Geschäftsbesorger wurde die Vermögensanlagen-GmbH bestellt.

Am 29. Juni 1988 fand die konstituierende Miteigentümerversammlung statt. Insgesamt übernahm die Miteigentümergemeinschaft 3.000/10.000 Anteile am Grundstück, was gemessen am gesamten Grundstück dem denkmalgeschützten, revitalisierungsbedürftigen Haus samt Grundanteil entsprach. Hiebei wurde festgelegt, ein Finanzierungsanteil am Gesamtprojekt entspräche der Übernahme von

50 Miteigentumsanteilen. Die Finanzierung von

50 Miteigentumsanteilen erfolge durch Einzahlung der Eigenmittel von 100.000 S sowie der Übernahme eines Fremdfinanzierungsanteiles von 150.000 S. Der Wert der 3.000/10.000 Anteile am Grundstück wurde hiebei mit 1,2 Mio S beziffert. Die Miteigentümer stimmten sodann einer der drei von HC vorgelegten Planvarianten (Revitalisierung von vier Wohnungen und zwei Lokalen) sowie den ihnen vorgelegten Verträgen über die Vergabe des Generalunternehmerauftrages an die Bau-GmbH & Co KG, den Auftrag und die Vollmacht an die zum Geschäftsbesorger bestellte Vermögensanlagen-GmbH, die Verwertung der finanziellen und wirtschaftlichen Konzeption durch GW, den Auftrag zur Vermittlung von Erstmietern durch GW, den Auftrag und Vertrag zur Finanzierungsvermittlung durch GW und die Zusammenführung und Konzeption mit der Vermögensanlagen-GmbH zu, nahmen sämtliche Bau- und Planungskosten zustimmend zur Kenntnis, bestellten die von GW vorgeschlagene Steuerberatungskanzlei zwecks Kontrolle der Mittel und stimmten schließlich auch dem von GW vorgeschlagenen Finanzierungsangebot (Darlehenspromesse samt zugehöriger Pfandbestellungsurkunde) zu. Unmittelbar nach den eben dargestellten Handlungen der Miteigentümer unterfertigten sie vor einem Rechtsanwalt bzw einem Notar die beschlossenen Verträge, Vollmachten sowie die jeweilige Darlehenspromesse samt zugehöriger Pfandbestellungsurkunde. Vor Abschluß der Miteigentümerversammlung wies GW die Miteigentümer nochmals daraufhin, die Eigenmittel seien bis morgen Mittag auf das bekannte Konto einzuzahlen und werde die Bau-GmbH & Co KG ebenfalls morgen mit der Bautätigkeit beginnen.

Mit Einreichplan vom 25. August 1988 suchte HC am 1. September 1988 im eigenen Namen bei der Baubehörde um die Erteilung der Baubewilligung (Revitalisierung) für das denkmalgeschützte Haus an. Auch in einem am 4. November 1988 bei der Baubehörde eingereichten (ergänzenden) Bauansuchen scheint als Bauwerber HC auf. Erst im nachhinein wurde der Name HC durchgestrichen und durch die Angabe GW und Mitbesitzer ersetzt.

Im Zug der konstituierenden Miteigentümerversammlung erwarb der Beschwerdeführer 600/10.000 Anteile am Grundstück, wofür er am 30. Juni 1988 Eigenmittel von 1,2 Mio S überwies. Sein übernommenes Darlehen betrug 1,8 Mio S.

In der am 25. Juli 1988 beim Finanzamt eingelangten Abgabenerklärung gab der Beschwerdeführer unter Anschluß des Kaufvertrages vom 29. Juni 1988 bekannt, er habe 600/10.000 Anteile am Grundstück um einen Kaufpreis von 240.000 S von HC und GW erworben. Im Punkt I. des Kaufvertrages wird festgehalten, Kaufobjekt seien nur Liegenschaftsanteile am Grundstück. Im Punkt III. des Kaufvertrages wird ausgeführt, der Kaufpreis werde bar bei Unterfertigung durch den Käufer an die Verkäufer zu Handen Dr. RK (das ist der bereits erwähnte, am Schluß der konstituierenden Miteigentümerversammlung anwesend gewesene Rechtsanwalt) mit einem Treuhandauftrag zur Auszahlung bezahlt.

Nachdem das Finanzamt umfangreiche Ermittlungen durchgeführt hatte, gelangte es zu dem Schluß, als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sei nicht der in der Abgabenerklärung bekannt gegebene Betrag, sondern die gesamte Gegenleistung von 3 Mio S für Grund- und Baukosten heranzuziehen. Zur Begründung des so erlassenen Grunderwerbsteuerbescheides führte das Finanzamt im wesentlichen aus, nach der gesamten Abwicklung, insbesondere auf Grund der Beschlüsse in der konstituierenden Miteigentümerversammlung ergäbe sich, der Beschwerdeführer habe nur deswegen Miteigentümer des Grundstückes werden können, weil er für die von ihm erworbenen 600 Miteigentumsanteile Eigenmittel von 1,2 Mio S überwiesen sowie ein Darlehen von 1,8 Mio S

übernommen habe. Die Gegenleistung betrage daher 3 Mio S. Gegen die Annahme, der Beschwerdeführer habe nur beabsichtigt, Anteile am Grundstück um 240.000 S zu erwerben, spräche insbesondere die Übernahme vorgefertigter Pläne, Kostenberechnungen und Vertragsentwürfe.

Mit Berufung wandte der Beschwerdeführer im wesentlichen ein, bei dem Projekt handle es sich um ein Bauherrenmodell, das die Revitalisierung des denkmalgeschützten Hauses zum Ziel gehabt habe. Es könne keine Rede davon sein, er hätte die Absicht gehabt, Anteile am revitalisierten Haus zu erwerben. Vielmehr habe er gemeinsam mit anderen Miteigentümern Anteile am Grundstück erworben, eine Miteigentümergemeinschaft gegründet und sodann Verträge abgeschlossen sowie Bauaufträge erteilt. Hiebei habe er im Rahmen der Miteigentümergemeinschaft wesentlichen Einfluß auf das Revitalisierungsprojekt genommen bzw durch den bestellten Geschäftsbesorger nehmen lassen. Er habe auch das Kostenrisiko getragen. Es sei daher nur ein Betrag von 240.000 S der Grunderwerbsteuer zu unterziehen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung unter Hinweis auf §§ 4 und 5 GrEStG 1987 ab, wobei sie unter teilweiser Wiederholung der Begründung des Finanzamtes im wesentlichen ausführte, alle Leistungen des Beschwerdeführers zur Erlangung von Anteilen stünden im kausalen inneren Zusammenhang. Nach dem ermittelten Sachverhalt sei das Revitalisierungsprojekt von langer Hand vorbereitet, jedoch innerhalb kürzester Zeit "durchgezogen" worden. Bei der Art der Abwicklung hätten die Miteigentümer keine wesentlichen Dispositionsbefugnisse mehr gehabt. Sie seien im Endeffekt vor der Wahl gestanden, die vorbereiteten Verträge sowie Aufträge anzunehmen oder nicht. Die Vermittlung von Anteilen am Grundstück, der Baufirma und der Finanzierung erscheine wie in einem Guß, auch wenn unterschiedliche Urkunden vorhanden seien. Die Tatsache, daß HC bereits am 23. März 1988 ein Ansuchen um eine Ausnahmegenehmigung (Entlassung aus der Bausperre) unter Vorlage von Plänen zur Prüfung eines Revitalisierungs- und Neubauprojektes gestellt habe und mit Einreichplan vom 25. August 1988 im eigenen Namen die Erteilung einer Baubewilligung (Revitalisierung) beantragt habe, führe im Endeffekt ebenfalls zu dem Schluß, der Wille des Beschwerdeführers sei auf den Erwerb von Anteilen am revitalisierten Haus und nicht von Anteilen am Grundstück, um sodann im Rahmen einer Miteigentümergemeinschaft das Haus zu revitalisieren, gerichtet gewesen.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 240.000 S verletzt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragt in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Sowohl der Beschwerdeführer als auch die belangte Behörde erstatteten weitere Schriftsätze.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Kaufvertrag vom 29. Juni 1988, mit dem der Beschwerdeführer 600/10.000 Anteile am Grundstück um 240.000 S erworben hat, mit denen jedoch kein Wohnungseigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden wurde, stellt einen dem Haupttatbestand des § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegenden Rechtsvorgang dar. Die Steuer dafür bemißt sich im Sinn des § 4 Abs 1 leg cit nach dem Wert der Gegenleistung. Gemäß § 5 Abs 1 Z 1 leg cit ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen die Gegenleistung. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute oder auch noch nicht entsprechend bebaute Grundstück hinaus aufwenden muß. Erbringt ein Käufer im Hinblick auf die (endgültige) Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgrund zurückzugreifen. Es ist zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfaßt wird.

Nach dem Erkenntnis eines verstärkten Senates des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. Mai 1971, 1251/69, Slg Nr 4234/F, ist für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Das muß nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht wird. Daß sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 29. Juni 1988 auf dem Grundstück ein denkmalgeschütztes Haus, welches revitalisiert werden sollte, befand, steht der Annahme nicht entgegen, der Beschwerdeführer wollte - im Sinn des von der Vermögensanlagen-GmbH aufgelegten Prospektes -

gegen Leistung der Eigenmittel von 1,2 Mio S und Übernahme eines Darlehens von 1,8 Mio S, somit insgesamt eines Fixpreises von 3 Mio S, Anteile am revitalisierten, denkmalgeschützten Haus erwerben, um so steuerliche Vorteile lukrieren zu können. Denn Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach dem erwähnten Erkenntnis eines verstärkten Senates ohne weiteres auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Haus gebunden, dann ist es nicht rechtswidrig, den Kauf eines Grundstückes mit - einem herzustellenden (hier: zu revitalisierenden) - Haus anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung ein gesonderter Werkvertrag (hier: Generalunternehmerauftrag) geschlossen wird.

Wenn - wie im vorliegenden Fall - zwei Grundstückseigentümer Anteile am Grundstück samt dem sich darauf befindlichen revitalisierungsbedürftigen Haus liefern, der Beschwerdeführer als Käufer aber Anteile am bereits revitalisierten Haus erhält, daher rechtens nicht selbst als Bauherr anerkannt werden kann, so ist es zwingend, daß ein Bauherr zwischengeschaltet gewesen sein muß.

Als Bauherr - dieser Begriff ist für die Grunderwerb- und die Umsatzsteuer einheitlich auszulegen - ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl beispielsweise das hg Erkenntnis vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, Slg Nr 6614/F, mwA) der Käufer nur dann anzusehen, wenn er

a)

auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,

b)

das Baurisiko zu tragen hat, dh den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

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

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bauwerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Bei richtiger rechtlicher Würdigung der tatsächlichen Geschehensabläufe ist diese Rolle, wenn nicht davon ausgegangen werden kann, der Erwerber im Bauherrenmodell habe zusammen mit anderen Miteigentümern das Grundstück bebaut, nur dem jeweiligen Initiator des Bauherrnmodells zuzuordnen. Dabei muß selbstverständlich berücksichtigt werden, daß diese Bezeichnung rechtlich nicht definiert ist. Das Vertragsbündel des Bauherrnmodells besteht aus zahlreichen Verträgen zwischen dem - in der Regel durch einen sogenannten Geschäftsbesorger vertretenen - Bauherrn auf der einen Seite und dem Grundstückseigentümer, Bauunternehmer, Baubetreuer sowie weiteren "Funktionsträgern" auf der anderen Seite. Trotz Verknüpfung im Entstehen und Bestand behält jeder Vertrag die Qualifikation und den Inhalt, der ihm zukommt. Ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründet (§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987), wird außer mit dem Grundstückseigentümer mit keinem der anderen Vertragspartner des Bauherrn abgeschlossen. Es ist aber zu prüfen, ob und inwieweit die Abhängigkeit der Einzelverträge eine Aussage verdeckt, welche zu einer anderen Qualifikation der Vertragsbeziehungen und zu einem anderen Grunderwerbsteuertatbestand führt.

Aus grunderwerbsteuerrechtlicher Sicht ist es das Ziel jedes Bauherrnmodells, den grunderwerbsteuerpflichtigen Zwischenerwerb eines Grundstückes durch den Bauträger zu vermeiden, um so dem Käufer den Erwerb eines unbebauten oder auch noch nicht entsprechend bebauten Grundstückes zur niedrigeren Bemessungsgrundlage zu ermöglichen (vgl das bereits erwähnte hg Erkenntnis vom 27. Juni 1991). Dieses Ziel versucht der Initiator des Bauherrnmodells in der Regel insofern zu erreichen, als er sich das Grundstück rechtlich verbindlich "fest an die Hand" geben läßt. Er entwickelt den Plan und realisiert ihn, indem er als Dritter die Erwerber gewinnt und veranlaßt, Eigentum (ideelle Miteigentumsanteile) vom Grundstückseigentümer zu erwerben und im eigenen Namen die von ihm praktisch bis zum Baubeginn vorbereiteten und das Projekt genau kalkulierenden Verträge mit den Bauunternehmern usw zu schließen. Es darf aber in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben, daß der Initiator als

Verwertungsbefugter im Sinn des § 1 Abs 2 GrEStG 1987 den Erwerber im Bauherrnmodell zum Kaufvertrag zuläßt (Verschaffung des Kaufangebotes nach § 1 Abs 1 Z 4 und 5 GrEStG 1987). Die Anwendung dieser Bestimmungen als Besteuerungstatbestand beruht darauf, daß der verwertungsbefugte Initiator nicht das Eigentum am Grundstück verschafft, sondern nur den Zugang zum Kaufangebot des Grundstückseigentümers.

Im Rahmen eines Bauherrnmodells unterliegen damit der Grunderwerbsteuer - als zwei getrennte Steuerfälle -

1) der Verkauf des unbebauten oder auch noch nicht entsprechend bebauten Grundstückes (Miteigentumsanteiles) durch den Grundstückseigentümer an den Erwerber im Bauherrnmodell zum Kaufpreis nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 und 2) die Verschaffung der Möglichkeit zum Kaufabschluß durch den verwertungsbefugten Initiator nach § 1 Abs 1 Z 4 und 5 in Verbindung mit § 1 Abs 2 GrEStG 1987. Als Bemessungsgrundlage des letztgenannten Erwerbes ist die gesamte Gegenleistung heranzuziehen, soweit sie über den Kaufpreis für das unbebaute oder auch noch nicht entsprechend bebaute Grundstück hinausgeht.

Nach dem im wesentlichen unbestrittenen Sachverhalt bestanden zwischen den (außerbücherlichen) Grundstückseigentümern, dem Initiator, der in der Folge zum Geschäftsbesorger des Bauherrnmodells bestellt wurde, und dem Generalunternehmer enge Beziehungen. Waren doch stets die selben physischen Personen - wenn auch teilweise als Organe von juristischen Personen - tätig und oblag es somit ihren Willensentschlüssen, das Bauherrnmodell zur Revitalisierung des denkmalgeschützten Hauses zu entwerfen und in der Folge auch tatsächlich durchzuführen. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, daß HC erst am 29. September 1988 Geschäftsführer der Bau-GmbH & Co KG wurde. Auf Grund seiner Stellung als Kommanditist und Prokurist der Bau-GmbH & Co KG war es ihm nämlich möglich, auf deren wirtschaftliche Gestion auch vor dem 29. September 1988 entscheidend Einfluß zu nehmen. Es war daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich, daß sich sowohl der Initiator des Bauherrnmodells als auch der Generalunternehmer das Grundstück rechtlich verbindlich "fest an die Hand" geben ließen.

Wie sich aus dem von der Vermögensanlagen-GmbH aufgelegten Prospekt, der in einer auflagenstarken Tageszeitung veröffentlichten Annonce sowie insbesondere aus den Modalitäten beim Erwerb von Finanzierungsanteilen ergibt, wollte der - keineswegs eine Wohnung für sich anstrebende, sondern nur steuerliche Vorteile zu lukrieren suchende - Beschwerdeführer nicht nur Anteile am Grundstück mit einem revitalisierungsbedürftigen Haus, sondern vielmehr Anteile am bereits revitalisierten Haus auf Grund der in den wesentlichen Punkten bereits festgestandenen Planung erwerben. Bei der dargestellten Vertragsgestaltung trug der Beschwerdeführer weder ein Bau- noch ein Finanzierungsrisiko. Überdies haben nicht die Miteigentümer, sondern hat HC am 1. September 1988 um die Erteilung der Baubewilligung (Revitalisierung) für das denkmalgeschützte Haus angesucht und dieses Ansuchen am 4. November 1988 ergänzt. Der Umstand, daß der Name HC - aus welchen Gründen auch immer - im nachhinein in den Ansuchen durchgestrichen und durch die Angabe GW und Mitbesitzer ersetzt worden ist, ändert nichts an der Tatsache, daß die Ansuchen von HC gestellt worden sind. Es kann der belangten Behörde daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie bei Würdigung aller Umstände zu dem Schluß gelangt ist, der Beschwerdeführer sei nicht als Bauherr und damit als Schaffender des revitalisierten Hauses anzusehen.

Letztlich kommt auch der Rüge in der Replik, die belangte Behörde habe zu Unrecht stillschweigend die Rechtsprechung des (deutschen) Bundesfinanzhofes, ein Bauherrnmodell liege schon dann nicht vor, wenn der Erwerber in ein Vertragsgeflecht eingebunden werde, das sicherstellen sollte, daß nur solche Interessenten Anteile am Grundstück erwerben könnten, die sich an ein vorgegebenes Baukonzept binden, zugrunde gelegt, schon deshalb keine Berechtigung zu, weil sich der Verwaltungsgerichtshof in nunmehr ständiger Rechtsprechung (vgl das hg Erkenntnis vom 30. April 1994, 92/16/0144, mwA) dieser lebensnah und einleuchtend begründeten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes angeschlossen hat.

Die behaupteten Verletzungen von Verfahrensvorschriften liegen nicht vor. Der von der belangten Behörde ihrer Entscheidung zugrunde gelegte Sachverhalt findet in den vorgelegten umfangreichen Verwaltungsakten Deckung und ist auch im wesentlichen unbestritten. Was die Ansuchen um die Erteilung der Baubewilligung betrifft, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die belangte Behörde hat auch niemals behauptet, am 29. Juni 1988, dem Tag der konstituierenden Miteigentümerversammlung, sei bereits ein ausgearbeiteter Bauplan vorgelegen. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt das gesamte Revitalisierungsprojekt als solches bereits ausgearbeitet. Daß die Miteigentümergemeinschaft formell keinen Bauauftrag erteilt hätte, hat die belangte Behörde nicht behauptet. Es war auch keineswegs erforderlich, alle abgeschlossenen Verträge und Vereinbarungen im gesamten Umfang

wiederzugeben. Die Abgabenbehörde hat schließlich entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ein umfangreiches Ermittlungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise auf den an den Beschwerdeführer gerichteten Vorhalt vom 20. Oktober 1988, den er nur unvollständig beantwortet hat, sowie auf das Ergebnis der abgabenbehördlichen Prüfung vom Jänner 1989 verwiesen. Es ist daher nicht erkennbar, daß die belangte Behörde Verfahrensvorschriften außer acht gelassen hätte, bei deren Einhaltung sie zu einem anderen Bescheid hätte kommen können.

Die Beschwerde erweist sich somit insgesamt als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen.

Die vom Beschwerdeführer beantragte Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs 2 Z 6 VwGG unterbleiben, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen ließen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten läßt.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung

BGBl Nr 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1989160156.X00

Im RIS seit

11.07.2001

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at