jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1992/1/23 90/16/0154

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.01.1992

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §1053;
ABGB §825;
AVG §37;
AVG §39 Abs2;
BAO §115 Abs1;
BAO §119 Abs1;
BAO §21 Abs1;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Dr. Kramer, Dr. Fellner und Dr. Höfinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Ladislav, über die Beschwerde des Dr. H in K, vertreten durch Dr. D, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 15. Juni 1990, Zl. GA 11 - 998/15/90, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit der im Spruch dieses Erkenntnisses näher bezeichneten Berufungsentscheidung gab die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (in der Folge: belangte Behörde) der Berufung des Beschwerdeführers gegen den gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufigen Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der

Folge: FA) vom 30. Juni 1989, mit dem gegenüber dem Beschwerdeführer für einen noch darzustellenden Erwerbsvorgang Grunderwerbsteuer (ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in der Höhe von S 1,426.133,--) mit einem Betrag von S 49.915,-- (vorläufig) festgesetzt worden war, teilweise Folge, änderte die Bemessungsgrundlage bzw. den Grunderwerbsteuerbetrag auf S 1,401.213,-- bzw. S 49.042,-- ab, erklärte diese Abgabenfestsetzung als endgültige und wies die Berufung im übrigen als unbegründet ab. Dies im wesentlichen mit folgender Begründung:

Im vorliegenden Fall sei strittig, ob als Bemessungsgrundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen (an dem in W gelegenen Grundstück mit einem alten Wohn- und Geschäftshaus) im Rahmen eines "Investitionsvorhabens" der Wertbetrag laut Abgabenerklärung (S 168.000,--) heranzuziehen sei oder ob im Zusammenhang mit dem Grunderwerb eine einzige, einheitliche Leistungsverpflichtung bestanden habe, deren Wert die angegebene Gegenleistung übersteige, und DIESER höhere Wert die Bemessungsgrundlage bilde.

Gegenleistung - und somit Bemessungsgrundlage - sei im Sinne der Bestimmung des § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 (in der Folge: GrEStG) alles, was der Käufer einsetzen müsse, um das Grundstück zu erhalten (Hinweis auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Mai 1984, Zl. 82/16/0121, und vom 22. November 1984, Zl. 83/16/0162).

Es sei auch nicht entscheidend, daß der Käufer alle seine Leistungen dem Verkäufer gegenüber verspreche (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. Dezember 1988, Zlen. 88/16/0056-0059).

Im nunmehrigen Fall sei das Grundkonzept des "Miteigentümermodells" dem Erwerber durch die "Dokumentationsmappe - September 1988" zugekommen. Die Zielrichtung dieses Konzepts sei die Verknüpfung der Interessenvorstellungen von Kapitalanlage, Steuervorteilen und Eigentum an einem Grundstück.

In einer bereits vor dem 23. November 1988 abgegebenen "Teilnahmeerklärung" des Erwerbers sei der betragsmäßige Anteil an den Gesamtinvestitionskosten (Grund- und Baukosten und Nebenkosten) festgestanden.

In freier Beweiswürdigung sei als erwiesen anzunehmen, daß keiner der Interessenten Zugang gehabt habe, bloß Miteigentümer am Grundstück zu werden, daß also niemand habe Grundeigentümer werden können, ohne auch gleichzeitig das Gesamtkonzept mit seinen Leistungsverpflichtungen anzunehmen.

Für die vermittelnden und organisierenden Personen seien als Erwerber nur solche Personen in Betracht gekommen, die dem Gesamtkonzept und damit der Gesamtleistungspflicht von vornherein zustimmten.

Weder die Tagesordnungspunkte laut Protokoll vom 23. November 1988 in zeitlicher und numerischer Folge 2., Liegenschaftserwerb, 3., Planung und Bauausführung, noch das Berufungsvorbringen könnten diese getroffene Sachverhaltsfeststellung erschüttern.

Es habe sich nicht so verhalten, wie glauben gemacht werden wolle, die Interessenten hätten zunächst NUR den Miteigentumsanteil am Grundstück erworben, es habe kein reines Grundkaufgeschäft gegeben. Es gebe keine isoliert zu betrachtende Vertragsnorm des Grundkaufgeschäftes (es werde darauf hingewiesen: Die Kaufvertragsurkunde sei nicht die Vertragsnorm). Jede Vertragsnorm habe IHRE individuelle Entstehungsgeschichte, wie Vertragsanbahnung (Anbot usw.), den Vorgang eines Interessenausgleiches (gegenseitiges Nachgeben von Preisvorstellungen), die gesonderte Willensbildung als Ergebnis der Vertragsverhandlungen usw. Der Erwerber hätte im Abgabenverfahren die rechtliche Isoliertheit des Grundstückkaufvertrages glaubhaft machen können. In diesem Fall hätte Beweisthema sein können: Anbot des Miteigentumsanteiles allein, ohne daß Interessenten mit der Investitionsverpflichtung "berührt" worden wären. Von der Veräußererseite (Eigentümer oder Träger der wirtschaftlichen Verfügungsmacht, Organisator) habe niemand ein Interesse, was mit der abverkauften Liegenschaft geschehe. Auch ein Geschäftsvermittler, der eben nur einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück vermittle, habe kein Interesse, in welcher Weise der Käufer das Grundstück nutze. Gesamtinvestitionskosten paßten dann nicht in eine solche Art von Verkaufsgesprächen.

Im vorliegenden Fall sei die Bauherrneigenschaft nicht im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 zu "beweisen", denn es gehe nicht um die Prüfung der Tatbestandsvoraussetzung, ob der Erwerber ein "Schaffender" sei, sondern um die Feststellung: Um welche Art von Rechtsgeschäft handle es sich, was sei Gegenstand der Leistungspflicht, welchen Umfang habe sie, welcher Wert komme in ihr zum Ausdruck. Die vom Verwaltungsgerichtshof geprägten Kriterien, die den Bauherrn erkennen ließen, lieferten für den gegenständlichen Fall nur Beweisthemen.

Nur wenn der Erwerber wirklich Bauherr sei, könne der Schluß gezogen werden, er habe tatsächlich zunächst nur einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück erworben und über die Leistung des Grundstückskaufpreises hinaus

treffe ihn nach Abschluß des Kaufgeschäftes zunächst keine weitere Leistungspflicht.

Das Kriterium Planung: Was habe der Erwerber selbst schon geplant bzw. zur Planung in Auftrag gegeben? Eine Planung habe ihren Ursprung in einer völligen Dispositionsfreiheit, diese erstrecke sich von der Möglichkeit, überhaupt nicht zu planen, bis zu einer Vielzahl von Planungsvarianten in ihren Ursprüngen. Davon, daß der Erwerber als Miteigentümer die Freiheit gehabt hätte, überhaupt nicht zu planen, sei es auch nur für einen Augenblick gewesen, könne nicht die Rede sein.

Aber auch die ausgeübte "Planungstätigkeit" laut Protokoll vom 23. November 1988 habe doch nur "Alibifunktion" gehabt. Der "Planungsbeitrag" wie "Holzfenster", "Keramische Platten in den Naßräumen", "Parkettböden" könne nicht überzeugen, weil es sich hiebei um nicht wesentliche Details handle. Auch die Zuordnung eines Raumes von der Wohnung Nr. 7 zur Wohnung Nr. 6 durch den Beschwerdeführer berühre nicht das Grundkonzept.

In der Berufung werde vorgebracht, der Beschwerdeführer sei am 23. November 1988 einer "Miteigentümergemeinschaft" beigetreten. Greife man diesen Hinweis auf, so sei doch dieser Beitritt zu der "Gemeinschaft" der Zugang zum Erwerb des Grundstückes schlechthin, eben das ("andere") Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung (§ 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG) begründe. Die Gegenleistung hiefür, gleichsam der "Eintrittspreis", sei eben eine GESAMTLEISTUNG.

Es habe sich doch nicht so verhalten, daß investitionswillige Personen sich zu einer Gemeinschaft zusammengeschlossen hätten, um nach abgeschlossenem Beitritt Ausschau nach einem passenden Grundstück zu halten und sich dann untereinander zu einigen, welches Grundstück zu welchem bestimmten Preis erworben werden solle.

Der "Einstandspreis", das sei der Wert, den der Beschwerdeführer laut "Teilnahmeerklärung" zu erbringen habe, sei eindeutig auf den Erwerb der konkreten, "gegenständlichen" Liegenschaft bezogen. Dazu werde auch auf die Dokumentationsmappe verwiesen. Die "Eigenmittel", also der zu leistende Barbetrag (= Barkaufpreis) seien exakt abgestimmt auf den Erwerb der betreffenden Liegenschaft.

Der Beschwerdeführer bringe vor, es seien von den am 23. November 1988 anwesenden "Miteigentümern" einhellige Beschlüsse gefaßt worden. Z.B. "Errichtung der Kaufverträge ..."

Mit diesem Hinweis könne für den Standpunkt der Berufung nichts gewonnen werden. Tatsache sei, die betreffende Kaufvertragsurkunde sei vom Beschwerdeführer bereits am 4. November 1988 unterfertigt worden. Laut Protokoll über die "Konstituierende Versammlung" vom 23. November 1988, Punkt 2 Abs. 1, sei festgestellt worden, bereits alle Interessenten hätten vor Beginn der Versammlung die Kaufvertragsurkunden unterschrieben gehabt. Bei dieser Versammlung seien aber keine konstruktiven Beschlüsse aus einer Dispositionsfreiheit heraus gefaßt worden. Die zuzuordnenden Wohnungen seien doch schon vor der Versammlung festgelegt gewesen. Von den 34 "Miteigentümern" seien bei der Versammlung nicht mehr als 9 anwesend gewesen. Dieser Umstand deute auch darauf hin, daß die wahre Willensbildung bereits vor der Versammlung stattgefunden habe, diese aber nicht ZWISCHEN allen Interessenten zustande gekommen sei. Die "Miteigentümerliste" zeige, daß die Erwerber in Orten ihren Wohnsitz hätten, die über ganz Österreich verstreut seien, von 34 seien 2 in Wien wohnhaft. Eine gestalterische Kommunikation zwischen all diesen Personen habe, das könne nach den Erfahrungen des täglichen Lebens gesagt werden, nicht stattgefunden. Nach der Vielzahl der akademischen Titel handle es sich um eine Zielgruppe (Ärzte, Apotheker u.ä. Berufe), die beworben worden sei. Bei dieser liege das Interesse jedenfalls von der Werbung her an einer gewinnbringenden Investitionsbeteiligung. Tatsächlich seien gleichartige Einzelerklärungen DEM ORGANISATOR gegenüber abgegeben worden, der die Interessenten in vorbereitenden Vertragsentwürfen zusammengeführt habe.

Die Bezeichnung des Vertragsgebildes "Miteigentümervertrag" sei nicht echt im Sinne der Wortbedeutung, wahr, wirklich, wie es die Bezeichnung ausdrücke (Hinweis auf Duden, Bedeutungswörterbuch).

Am 23. November 1988 hätten nicht 34 "Miteigentümer", also Rechtspersonen, die Träger des Eigentumsrechtes (an einem Grundstück) seien, einen Vertrag geschlossen. Denn zu diesem Zeitpunkt seien diese Personen laut Abgabenerklärung (danach seien sie es erst mit dem 28. Dezember 1988) noch nicht Eigentümer, auch nicht außerbücherliche, gewesen.

Folgende Anhaltspunkte sprächen für eine Gesamtgegenleistung:

Die Grundkonzeption stamme nicht vom Erwerber.

Die Prospekte sprächen von Investitionsvorhaben.

In der Dokumentationsmappe sei von GESAMTINVESTITIONSKOSTEN die Rede.

Erklärung des Erwerbers, die Dokumentationsmappe und den Entwurf des Miteigentümervertrages zu kennen und die dort vorgeschlagene Regelung der Rechtsbeziehungen zur Grundlage seines Beitrittes in die Miteigentümergemeinschaft zu machen.

Der Erwerber habe sich schon vor der Versammlung am 23. November 1988 bereit erklärt, einen Barbetrag, der genau anteilig den Eigenmitteln laut Dokumentationsmappe entspreche, zu übernehmen.

Jedem Erwerber sei eine bestimmte Wohnung (später in Wohnungseigentum) zugeordnet (Hinweis auf Miteigentümerliste).

In einem solchen Fall, zumal auch die Bezeichnung der Vertragsurkunde (z.B. Miteigentümervertrag) nicht tatsächlich das sei, was sie bezeichne, treffe die Partei eine erhöhte Mitwirkungspflicht, wenn sie behaupte, ausschlaggebende Gegenleistung für den Grunderwerb sei nur der in der Abgabenerklärung angegebene Wert gewesen.

Die Behörde habe sich bemüht, den Sachverhalt zu klären, habe ausführliche Vorhalte zugesandt (1. März 1989, 11. Jänner 1990), bei der IFW erhoben und damit der Partei ausreichend Gelegenheit gegeben, darzutun, ein Kaufgeschäft betreffend das Grundstück sei vertragsrechtlich isoliert und unabhängig von anderen Abmachungen zustande gekommen, daher sei es glaubhaft, daß nur der in der Abgabenerklärung erklärte Wert maßgeblich sei.

Schon die erste Frage "Sind Sie auf das gegenständliche Objekt durch ein Zeitungsinserat aufmerksam gemacht worden?"

- sie habe die Vertragsanbahnung ausloten sollen - sei weder

mit Ja noch mit Nein beantwortet, sondern es sei zunächst eine

ausweichende Antwort abgegeben worden: "Die nunmehrigen

Miteigentümer waren primär als Interessenten ... vorgemerkt

bzw. wurden teilweise auch durch persönliche Gespräche im

Bekanntenkreis ... aufmerksam gemacht."

Auf den Vorhalt - der Beschwerdeführer habe sich zu einer Gesamtleistung verpflichtet - bringe er vor, jeden Aufwand und Ausgabeposten "studiert, bewertet und kalkuliert" zu haben. Die Berufung habe nicht einmal behauptet, der das Grundstück betreffende Kaufvertrag sei isoliert von den anderen Vertragsgebilden zustande gekommen. Es werde vorgebracht, der Beschwerdeführer habe seine MiteigenTUMSRECHTE BEWUßT wahrgenommen. Sei dieses Agieren vor dem 28. Dezember 1988 gewesen, so könne es sich hiebei nur um Erkundigungshandlungen, um ein interessiertes Informieren handeln.

Der Beschwerdeführer habe doch mit 33 "Miteigentümern" nichts ausgehandelt, vielmehr sei durch die "Teilnahmeerklärung" "an die Hand gegeben" gewesen, was er als Ganzes habe annehmen können oder nicht.

Die Behörde habe den Geschäftsführer der IFW im Zuge einer

vorangekündigten Erhebung zur Abwicklung der Grundkaufgeschäfte

befragt (Hinweis auf Niederschrift vom 26. Jänner 1990). Die

IFW sei von den Miteigentümern bevollmächtigt worden

(Generalvollmacht). Bei der Aussage des Geschäftsführers

Dr. P... sei nichts Substantielles hervorgekommen, was für den

Standpunkt der Berufung spräche und die Feststellungen der

Behörde, eine Gesamtinvestitionsverpflichtung sei für den

Grundkauf maßgeblich gewesen, aus den Angeln gehoben hätte. So

habe Dr. P... vorgebracht, es seien zwischen den einzelnen

Interessenten Gespräche geführt worden, wobei z.B.

Planungsentwürfe besprochen und entgegengenommen worden seien.

Die Behörde habe an Ort und Stelle in die Konten der Miteigentümergemeinschaft, die von der IFW als Bevollmächtigter geführt würden, Einsicht nehmen wollen. Hiezu sei auf eine Übermittlung im Zuge einer Vorhaltbeantwortung vertröstet worden.

Die Behörde habe aufgefordert, sämtliche Unterlagen, Urkunden, die mit dem Erwerb im Zusammenhang stünden, zur Einsichtnahme vorzulegen, so insbesondere auch Zahlungsquittungen (Hinweis auf Anfrage vom 1. August 1989). Der Beschwerdeführer habe doch im Zusammenhang mit dem Erwerb eine Zahlung mit Mitteln aus seinem Vermögen geleistet, einen Betrag zunächst in Höhe der Eigenmittel plus Agio. Ein solcher Beleg sei bisher nicht vorgelegt worden. Der Beschwerdeführer und sein angesprochener Vertreter hätten die abverlangten Urkunden zunächst unvollständig und dann nur sehr zögernd vorgelegt (Hinweis auf Antwortschreiben vom 28. April 1989). Es hätten die "Teilnahmeerklärung" (die laut Dr. P... jeder Bewerber ausgehändigt erhalten habe - Hinweis auf Protokoll) und die Zahlungsquittungen über die Ersteinzahlungen (Eigenmittel) - eine solche habe doch jeder Erwerber in seinem "Handakt" bzw. dessen Steuerberater - gefehlt.

Der Beschwerdeführer bringe vor, es sei ihm am 2. Juni 1988 das betreffende Objekt als mögliches Kaufobjekt für eine Revitalisierung angeboten worden. Nach ausführlicher Besichtigung der Bausubstanz - er habe 30jährige Erfahrung in Vermietungssachen - und Besprechung mit Architekten sei er bereit gewesen, sich mit Dr. F... an dem Projekt zu beteiligen. Da der Beschwerdeführer aus seiner Vermietererfahrung aus Kärnten wisse, die Rendite-Erwartung sei bei kleineren Einheiten größer, habe er Umplanungsvorschläge gestattet.

Die mehr oder weniger ambitionierte Prüfung eines Investitionsvorhabens sei nicht ausschlaggebend. ENTSCHEIDEND

SEI, SEI DAS GRUNDSTÜCK ZUNÄCHST NUR UM DEN GRUNDKAUFPREIS

ANGEBOTEN WORDEN UND HÄTTEN DER BESCHWERDEFÜHRER UND ANDERE

MITEIGENTÜMER AUCH ZUGANG ZUM ERWERB DES GRUNDSTÜCKES GEHABT,

WENN SIE SICH BLOSZ ZUR LEISTUNG EINES GRUNDKAUFPREISES UND

NIEMANDEM GEGENÜBER ZU MEHR VERPFLICHTET HÄTTEN. Ein solcher Sachverhalt sei aber auf Grund der Vertragsabwicklung im Gesamten und des Parteienvorbringens in freier Beweiswürdigung nicht als gegeben festzustellen. Daher habe der erklärte Wert nicht als Gegenleistung anerkannt werden können.

Im Hinblick auf die Ausführungen im Vorhalt vom 11. Jänner 1990 seien jene Kostenbestandteile laut Investitionsplan, die mit dem GrundERWERB nicht in Einklang gebracht werden könnten, das seien die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für die Hausverwaltung und die Erstvermietung (Folgekosten), nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden.

Da der Beschwerdeführer weitere Leistungen nicht zu erbringen habe, die mit dem Grunderwerb im Zusammenhang stünden, sei der Bescheid für endgültig zu erklären gewesen.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die vorliegende Beschwerde, in der die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit (seines Inhaltes und infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften) beantragt wird.

Der Bundesminister für Finanzen legte die Verwaltungsakten und die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift vor. In dieser wird die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Der Beschwerdeführer erstattete zu dieser Gegenschrift unaufgefordert eine schriftliche Äußerung und (am 2. Dezember 1991) einen "Hinweis". Der Bundesminister für Finanzen legte eine von der belangten Behörde unaufgefordert (am 19. Dezember 1991) abgegebene schriftliche "Stellungnahme" vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist vor allem die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob der Beschwerdeführer - ausgehend von den aus der angefochtenen Berufungsentscheidung zu entnehmenden Tatsachenfeststellungen (ob diese die Berufungsentscheidung mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von

Verfahrensvorschriften belasten oder nicht, wird noch zu prüfen sein) - einen Anspruch auf Übereignung eines Anteiles der betreffenden Liegenschaft mit dem (wie er vermeint) bloß im Zustand vom (4. November bzw.) 28. Dezember 1988 befindlichen oder (im Sinne der belangten Behörde) schon - nach Durchführung aller noch erforderlich gewesenen (dem Grunde und der Höhe nach unbestrittenen) Maßnahmen und Arbeiten - revitalisierten und aufgestockten Haus erworben hatte.

Gemäß § 12 Abs. 1 erster Satz GrEStG sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes auf alle Erwerbsvorgänge anzuwenden, die - wie im Beschwerdefall - nach dem 30. Juni 1987 verwirklicht wurden. Die hier wesentlichen Regelungen durch das GrEStG bewirkten jedoch keine inhaltliche Änderung der betreffenden Bestimmungen des GrEStG 1955.

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile nach § 2 Abs. 3 letzter Satz GrEStG als ein Grundstück behandelt.

Soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, unterliegen auf Grund des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

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

Auf Grund des § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Der Beschwerdeführer scheint im wesentlichen folgendes zu übersehen:

Der Kaufvertrag kommt - Abschlußschlußwillen vorausgesetzt - durch Einigung über (auch erst zu schaffende oder künftig zu erwerbende) Ware und (zumindest bestimmbaren) Preis zustande (siehe z.B. Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts, Band I8, Wien 1987, S. 307 Abs. 2 und 5).

Zur Lösung der Tatfrage, ob im Beschwerdefall die Einigung bereits das noch zu revitalisierende und aufzustockende Haus mitumfaßt hatte oder nicht, war eine Beurteilung gemäß § 21 Abs. 1 BAO durchaus gestattet (siehe z.B. das Erkenntnis vom 11. April 1991, Zl. 90/16/0040). Im Hinblick darauf, daß der Begriff der Gegenleistung - entgegen der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung - im wirtschaftlichen Sinne (§ 21 Abs. 1 BAO) zu verstehen ist (siehe z.B. das Erkenntnis vom 14. Februar 1991, Zlen 90/16/0103 - 0128), hat der Verwaltungsgerichtshof die Ermittlung der Gegenleistung für Erwerbsvorgänge, die auf Grund einer Werbung oder Aufforderung zum Beitritt zu einer künftigen Miteigentümergemeinschaft für ein in den wesentlichen Punkten bereits geplantes Bauprojekt verwirklicht wurden, unter Bedachtnahme auf das gesamte Vertragsgeflecht in Übereinstimmung mit der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes nicht als rechtswidrig erkannt (siehe z.B. das angeführte Erkenntnis vom 14. Februar 1991 und das vom 27. Juni 1991, Zl. 90/16/0169).

Läßt sich also ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewußt und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicherstellt, daß nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein im wesentlichen vorgegebenes Baukonzept binden, so sind auch die betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag im Zusammenhang mit der Ermittlung der Gegenleistung keinen Unterschied darin zu erblicken, ob eine Personenmehrheit oder eine Einzelperson eine Liegenschaft mit Haus erwirbt, das noch auf Grund im wesentlichen vom Veräußerer oder dessen Beauftragten geplanter Finanzierungs- und Baumaßnahmen revitalisiert und aufgestockt werden muß.

Der Beschwerdeführer, der in Wahrheit in erster Linie die Beweiswürdigung durch die belangte Behörde bekämpft, scheint sowohl seine Mitwirkungspflicht im Abgabenverfahren als auch die Grenzen der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle in bezug auf die Überprüfung der behördlichen Beweiswürdigung zu übersehen.

Der Grundsatz der Amtswegigkeit des Verfahrens befreit nämlich die Partei nicht von der Verpflichtung, zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes beizutragen und Verzögerungen des Verfahrens hintanzuhalten. Daher ist die Verfahrensrüge einer Partei abzulehnen, die im Verwaltungsverfahren untätig blieb, um erst vor dem

Verwaltungsgerichtshof ihre Zurückhaltung abzulegen und das Verfahren als mangelhaft zu bekämpfen, an dem sie trotz gebotener Gelegenheit nicht genügend mitwirkte (siehe z. B. das Erkenntnis vom 18. Jänner 1990, Zlen 89/16/0099, 0100).

Die verwaltungsgerichtliche Kontrolle eines angefochtenen Bescheides beinhaltet u.a. die Aufgabe, zu überprüfen, ob die bei der Beweiswürdigung angestellten Überlegungen der belangten Behörde schlüssig sind oder nicht, d.h., ob sie den Denkgesetzen und dem allgemeinen menschlichen Erfahrungsgut entsprechen. Die Richtigkeit eines Aktes der Beweiswürdigung aber in dem Sinne, daß z.B. eine den Beschwerdeführer belastende Darstellung und nicht dessen Vorbringen den Tatsachen entspricht, kann der Verwaltungsgerichtshof in einem Verfahren über eine Bescheidbeschwerde nicht überprüfen (siehe z. B. das bereits angeführte Erkenntnis vom 18. Jänner 1990).

Nun bot sich der belangten Behörde im wesentlichen folgende Aktenlage dar:

Nach der am 11. November 1988 beim FA eingelangten Abgabenerklärung sei Hans O..., der Alleineigentümer der Liegenschaft gewesen sei, am 9. August 1984 gestorben.

Der Vermögensberater H... (in der Folge: H) in St. Valentin

war von Anfang an Geschäftsführer der Institut für

Anlageberatung und Vermögensplanung Gesellschaft m.b.H. in Wien

gewesen. Mit Beschluß der Generalversammlung vom

4. Oktober 1985 war diese Firma auf IFW geändert worden. Am

1. Juli 1988 war die Bestellung Dris. P... (in der Folge: P)

zum Geschäftsführer der IFW (unter gleichzeitiger Löschung seiner Einzelprokura) im Handelsregister (nunmehr Firmenbuch) eingetragen worden (sowohl H als auch P waren selbständig vertretungsberechtigt gewesen).

Nach Punkt I. Abs. 1 des im wesentlichen im Vervielfältigungsweg hergestellten, von Rechtsanwalt Dr. K... (in der Folge: K) für die Verkäuferin (eine am 1. Dezember 1987 gegründete Gesellschaft m.b.H.) unterfertigten - den Erwerb des Beschwerdeführers von 448/12.000 Anteilen an dieser Liegenschaft um einen Kaufpreis von S 168.000,-- betreffenden - Kaufvertrages vom 28. Dezember 1988 (offensichtlich vom Beschwerdeführer, dessen Unterschrift am 23. Dezember 1988 von einem öffentlichen Notar legalisiert wurde, mit dem Datum "4. 11. 88" versehen) sei die Verkäuferin auf Grund des Kaufvertrages vom 22. Juni 1988 äußerbücherliche Eigentümerin dieser Liegenschaft gewesen.

Nach Punkt III. Satz 2 des Kaufvertrages habe der Beschwerdeführer, der am 4. Dezember 1988 K eine Prozeß- und im Sinne des § 1008 ABGB ergänzte allgemeine Vollmacht mit dem Zusatz "Diese Vollmacht ist eingeschränkt auf die von mir erworbenen Miteigentumsanteile" (an dieser Liegenschaft) unterfertigt hatte, diesen Rechtsanwalt u.a. mit der treuhändigen Verwahrung des Kaufschillings samt Zinsen bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beschwerdeführers beauftragt.

Nach der erwähnten Abgabenerklärung habe die Verkäuferin die Liegenschaft von der Verlassenschaft nach Hans O... auf Grund des (am 11. Oktober 1988 ?) vom zuständigen Bezirksgericht genehmigten Kaufvertrages (vom 11. Oktober 1988 ?) um S 3,100.000,-- erworben.

Nach der dem Antrag des B an die Abteilung 64 des Magistrates der Stadt Wien vom 14. September 1988 u.a. angeschlossenen Projektbeschreibung des B vom 22. August 1988 ("Erdgeschoßausbau samt Hofüberbauung, Adaptierung des 1. Stockes, Aufstockung eines gesamten Geschoßes, Ausbau des neu herzustellenden Dachgeschoßes, sowie Erweiterung der derzeit vorhandenen Kellerflächen") seien die Auftraggeber informiert worden, daß eine Gebäudeaufnahme samt zugehöriger Plandarstellung für jede weitere Maßnahme nötig sei. Dieselben seien, erschwert durch die Tatsache, daß bis Mitte Juli ca. 50 % der betroffenen Flächen und Räume nicht zugänglich gewesen seien, am 29. Juli 1988 fertiggestellt worden. In der zweiten Juli-Hälfte seien unter Vorlage von Studien für eine Neu- und Umplanung bei den diversen Behördenstellen vorgesprochen und folgende Einvernehmen hergestellt worden. ...

Nach den seinem oben erwähnten Antrag vom 14. September 1988 u.a. angeschlossenen Bestandplänen - Plan Nr. 117/001 bis 006 - hatte B diese Pläne am 8., 27. und 29. Juli, 1. und 3. August 1988 verfaßt.

Am 4. August 1988 hatte B bei der Abteilung 21 des genannten Magistrates um Überprüfung angesucht, ob sich die von "uns" vorgeschlagene Planung (Überbauung der Erdgeschoßfläche, Aufstockung eines Normalgeschoßes, Ausbau des Dachgeschoßes) - Plan Nr. 117/007 vom 3. August 1988 - mit den

do. Planungszielen im betroffenen Gebiet vereinbaren lasse. Diesem Ansuchen war mit dem Hinweis "Grundeigentümer derzeit noch außerbücherlich, siehe Kaufvertrag" u.a. angeschlossen gewesen ein Grundbuchsauszug und eine Vollmacht ohne Datum, mit der B von der Verkäuferin für das hier in Rede stehende Projekt ... Revitalisierung und Aufstockung bevollmächtigt worden war, sie vor allen Behörden, öffentlichen Körperschaften, zu vertreten, Anträge zu stellen, Verfahren anzumelden, schließlich alles vorzukehren, was eine fachgerechte, dringende Erfüllung des Auftrages mit sich bringe.

In dem erwähnten Antrag vom 14. September 1988 hatte sich B als bevollmächtigter Vertreter namens der grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft bezeichnet und um Ausstellung einer Bescheinigung gemäß Art. IV des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 409/1974 in der (damals) geltenden Fassung ersucht. Diesem Antrag war als Vollmacht nur die (bereits erwähnte) B von der Verkäuferin erteilte angeschlossen gewesen und unter den anderen Beilagen hatten sich die von ihm am 19., 22., 24. und 25. August 1988 verfaßten Sanierungspläne - Plan Nr. 117/008 bis 015 - und eine detaillierte Schätzung der Gesamtbaukosten einschließlich Nebenkosten vom 22. August 1988 (insgesamt ca. S 23,729.000,--) sowie eine Ausstattungsbeschreibung vom 8. September 1988 befunden. In diesem Antrag hatte B u.a. ausgeführt:

"Die Vollmachten der einzelnen derzeit außerbücherlichen Eigentümer, gehen Ihnen bis Ende September 1988 zu, da dies derzeit, wegen der alljährlichen Urlaubs- und Sommerhektik nicht möglich war."

Aus dem Schriftverkehr der Abteilungen 19, 21 und 37 des Magistrates der Stadt Wien in der Zeit vom 22. September 1988 bis 25. September 1988 ergibt sich, daß schließlich nicht nur gegen die Überbauung der Erdgeschoßfläche und den Ausbau des Dachgeschoßes, sondern auch gegen die Aufstockung eines Normalgeschoßes kein Einwand mehr bestanden hatte. B teilte in seinem Brief vom 15. Dezember 1989 der Miteigentümergemeinschaft zu Handen des H im wesentlichen mit, auf Grund neuer baubehördlicher Praxis bei der hier erforderlichen Ausnahme in Bausperrgebieten sei das Projekt nochmals begutachtet worden. Danach sei er am 15. Dezember 1989 verständigt worden, daß das Projekt nun endgültig in der vorliegenden Form genehmigt werden würde.

Am 26. Jänner 1990 hatte P bei seiner Vernehmung als Auskunftsperson durch Organwalter des FA u.a. deponiert, die IS in L, die als Makler für die Verkäuferin der Liegenschaft aufgetreten sei, habe diese an die IFW ohne konkreten Auftrag für die Verwertung herangetragen. Es seien nur für einen Kauf entscheidende Informationen über den Zustand der Liegenschaft (einschließlich des von der Verkäuferin bedungenen Kaufpreises von S 4,500.000,--) weitergegeben worden. Die Verkäuferin habe lediglich das Interesse gehabt, die gesamte Liegenschaft um den festgesetzten Kaufpreis zu veräußern. Die IFW habe weder geplant noch Interessenten geworben. Der Entwurfsplan bzw. die technische Abklärung des Projektes sei ohne Auftragsverhältnis durch B erfolgt, der bereit gewesen sei, auf sein Risiko eine Vorplanung durchzuführen. Die IFW habe im September 1988 die Dokumentationsmappe zur Verwertung der Liegenschaft erstellt. Der Kundenstock der IFA in L, zu der die IFW nicht in einem Auftragsverhältnis gestanden sei, habe die Interessenten für das hier in Rede stehende Projekt gestellt. Nach der Vorplanung seien zwischen IFA, IFW und den einzelnen Interessenten Gespräche geführt worden, bei denen z.B. Planungsentwürfe besprochen und entgegengenommen worden seien. Auf Grund dieser Gespräche hätten sich einige Interessenten zum Erwerb eines ideellen Liegenschaftsanteiles entschieden. Die Vollmachten für K seien den Interessenten von der IFA vorgelegt worden. Bei dieser lägen die über die Dokumentationsmappe hinausgehenden Unterlagen über die Verkaufsgespräche (Kaufvertragsentwurf, Vollmacht, Teilnahmeerklärung). Die Interessenten hätten eine Durchschrift der Teilnahmeerklärung erhalten. Darin sei der Anteil an den Gesamtinvestitionskosten ausgewiesen. Nach Abgabe der Teilnahmeerklärung habe die von der IFW, die nicht Verfügungsmacht über die Liegenschaft gehabt habe, organisierte Miteigentümerversammlung am 23. November 1988 stattgefunden. Die von den Erwerbern vor dem 23. November 1988 unterschriebenen Kaufvertragsurkunden seien an die Verkäuferin weitergeleitet und von dieser auch unterfertigt worden. Die Hinterlegung des Kaufpreises sei namens der Miteigentümergemeinschaft im Sinne des Protokolles vom 23. November 1988 durch Überweisung vom Gemeinschaftskonto auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters (K) erfolgt. Verfügungsberechtigt über das Konto sei die Miteigentümergemeinschaft, zeichnungsberechtigt seien die Vertreter der IFW gemeinsam mit den Vertretern des wirtschaftlichen Betreuers gewesen.

Nach dem Inhalt der mit September 1988 datierten, im Vervielfältigungsweg hergestellten Dokumentationsmappe sei ihr Herausgeber die IFW, die die Verantwortung für die Sachabschnitte Allgemeiner Teil, Durchführung des Investitionsvorhabens, Investitionsplan und Wirtschaftlichkeitsvorschau habe. Mit dem Beitritt zur Miteigentümergemeinschaft erkläre sich der Miteigentümer mit der Regelung für die Verantwortung einverstanden. Der Beginn der Baumaßnahmen wird mit voraussichtlich Ende 1988 angeführt und die vorgesehene Bauzeit betrage höchstens 15 Monate. Die IFW habe im Auftrag einzelner vorgemerkter Investitionswilliger eine Konzeption und einen Durchführungsplan für die Instandsetzung und den Ausbau des Altbestandes des erwähnten Hauses erstellt. Den Investoren werde der Ankauf des Grundstückes mit dem darauf befindlichen Altbestand und die Konstituierung als "Miteigentümergemeinschaft ..."

vorgeschlagen. Im Rahmen einer Bauherrenversammlung sollten die Miteigentümer die verschiedenen Planvorschläge diskutieren und sich auf eine gemeinsame Lösung einigen und anschließend gemeinsame Beschlüsse über die Instandsetzungs- und Ausbauarbeiten fassen. Nach Durchführung der Revitalisierungsarbeiten sollten die dem heutigen Standard entsprechenden Wohneinheiten gemeinsam langfristig vermietet werden.

Weiters wird in dieser Dokumentationsmappe u.a. folgendes ausgeführt:

"Die Investoren unterfertigen notariell beglaubigte Kaufverträge zum Erwerb der Liegenschaft und des Altbestandes. Die Annahme durch die Verkäuferseite bzw. deren Machthaber soll vor der konstituierenden Sitzung erfolgen.

Für die Durchführung wird den künftigen Miteigentümern - vorbehaltlich deren Beschlußfassung in der konstituierenden Sitzung - folgende Vorgangsweise vorgeschlagen:

Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft und Beschluß

zur Durchführung des Investitionsvorhabens.

...

Grundlage hiezu sind die vorliegende Dokumentationsmappe

und der Entwurf des Miteigentümervertrages.

Bis zur konstituierenden Versammlung werden die erforderlichen Finanzierungsangebote für die Bauzwischen- und Endfinanzierung eingeholt.

...

Folgende Vertragsangebote zur Durchführung des Investitionsvorhabens sollen den künftigen Miteigentümern zur gemeinsamen Beschlußfassung vorgelegt werden:

1. Generalunternehmerangebot

...

Der angebotene Preis soll ein Höchstpreis sein, der den Generalunternehmer nach Abschluß der Arbeiten jedoch nicht davon entbindet, dem Bauherrn eine Abrechnung seiner Leistungen und der tatsächlichen Baukosten zu übergeben.

Die Baukosten sollen noch im Jahr 1988 vorausbezahlt werden. Damit soll eine entsprechende Preisreduktion der Generalunternehmerangebote erreicht werden.

...

Die Miteigentümer haben auch unmittelbar und uneingeschränkt Einfluß auf die Bauausführung, werden sich jedoch zur Wahrnehmung ihrer Rechte eines Beauftragten bedienen.

Die Baugenehmigung liegt zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Dokumentationsmappe noch nicht vor. Die Miteigentümer haben daher auch uneingeschränkt Einfluß auf die zur Ausführung gelangende Planung.

...

2. Planung und technische Betreuung

Im Vertrag sollen alle Leistungen laut GOA wie Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausschreibung, technische, kaufmännische und künstlerische Oberleitung und die örtliche Bauaufsicht bzw. technische Baubetreuung sowie Statik und Haustechnik enthalten sein.

Die gesamten Kosten für die Planung und technische Betreuung sollen noch im Jahr 1988 vorausbezahlt werden, um eine entsprechende Preisreduktion zu erreichen.

...

3. Wirtschaftliche Betreuung

Es werden derzeit Angebote von geeigneten Gesellschaften zur Übernahme einer wirtschaftlichen Betreuung und Mittelverwendungskontrolle eingeholt.

...

4. Steuerliche Beratung

Mit der Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft soll die mit der steuerlichen Konzeption befaßte Steuerberatungsgesellschaft Vertragspartner der Miteigentümergemeinschaft werden und mit der Wahrnehmung sämtlicher steuerlichen Tätigkeiten während der Bauzeit beauftragt werden.

...

5. Vermietung und Verwaltung

Zur Durchführung aller Aufgaben, die mit der Hausverwaltung und der Erstvermietung des von der Miteigentümergemeinschaft instandgesetzten bzw. ausgebauten Altbestandes anfallen, soll ein geeigneter Partner eingeschaltet werden, sodaß die zur Vermietung gelangenden Einheiten rechtzeitig am Immobilienmarkt angeboten werden und die bestmögliche Vermietung der gemeinsam geschaffenen Einheiten sowie eine ordnungsgemäße Hausverwaltung nach Abschluß des Investitionsvorhabens erreicht wird.

...

6. Auftrag und Vollmacht

Der Herausgeber der Dokumentationsmappe, die ... IFW ... stellt der Miteigentümergemeinschaft für den Fall ihrer Konstituierung und der Beschlußfassung zur Durchführung des Investitionsvorhabens das Angebot, die Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft für alle gemeinsam durchzuführenden Maßnahmen abzuwickeln.

Es wird ein Gemeinschaftskonto für die Miteigentümergemeinschaft eingerichtet, über das alle Zahlungsvorgänge für die Investitionsmaßnahmen abgewickelt werden. Verfügungen über dieses Konto können nur gemeinsam mit dem wirtschaftlichen Betreuer als Mittelverwendungskontrolleur erfolgen.

Der Beauftragte darf Änderungen und Ergänzungen der abgeschlossenen Verträge nach pflichtgemäßem Ermessen vornehmen, um die bestmögliche Realisierung der einzelnen Beschlüsse der Miteigentümer zu erreichen.

Der Beauftragte hat Auszahlungen entsprechend den von der Miteigentümergemeinschaft abgeschlossenen Verträgen und deren sonstigen Beschlüsse zu tätigen. Nach Beendigung des Investitionsvorhabens erstellt er einen Schlußbericht und übergibt das Konto dem Verwalter.

Mit Annahme dieses Angebotes durch die Miteigentümergemeinschaft soll der Beauftragte eine entsprechende Vollmacht zur Durchführung dieses Auftrages erhalten.

7. Treuhandschaft

Die Verwendung der Eigen- und Fremdmittel soll über einen Treuhänder erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, daß Auszahlungen aus Eigen- oder Fremdmitteln erst dann erfolgen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

...

Finanzierung

Den Miteigentümern wird vorgeschlagen, für ca. 60 % der Gesamtinvestitionskosten eine Fremdfinanzierung in Anspruch zu

nehmen.

...

1. Voraussichtlicher Investitionsplan (ohne Umsatzsteuer)

Kaufpreis Liegenschaft

Kaufpreis Grundstück 2,000.000

Kaufpreis Altgebäude 2,500.000

Nebenkosten aus Liegenschaftskauf 500.000

5,000.000

Investitionskosten

Gesamtbaukosten (inkl. Vertragser-

füllungsgarantie), Planung, tech-

nische Baubetreuung 24,000.000

Konzeption, Marketing, Rechts-

und Steuerberatung 2,515.000

Aufgaben des Bevollmächtigten,

wirtschaftliche Betreuung, Treu-

handschaft 2,035.000

Hausverwaltung und Erstvermietung 1,010.000

Finanzierungsbeschaffung und

-bearbeitung, Kredit- und Ein-

tragungsgebühren, Reserve 1,540.000

Zinsen für die Zwischenfinanzierung

bis 31. 03. 1990 2,600.000

voraussichtliche Gesamt-

investitionskosten 38,700.000

..."

Der Beschwerdeführer hatte eine - abgesehen von den individuellen Angaben - vorgedruckte, an die IFA gerichtete "Teilnahmeerklärung zur Miteigentümergemeinschaft" unterfertigt. U.a. war das Datum "22. 11. 1988" mit Schreibmaschine eingesetzt worden. In dieser Urkunde hatte der Beschwerdeführer u.a. folgendes erklärt:

"Ich kenne die Dokumentationsmappe der IFW ... vom

September 1988.

Ich möchte 396/12.000 Miteigentumsanteile an der

Liegenschaft ... erwerben.

Die dabei von mir zu übernehmenden anteiligen Investitionskosten werden voraussichtlich öS (durchgestrichen 1,277.100,--, handschriftlich ausgebessert auf) 448.800,-- exkl. USt. betragen, davon werde ich öS 396.000,-- Eigenkapital aufbringen.

Ich kenne den Entwurf des Miteigentumsvertrages und erkläre hiemit, daß ich die dort vorgeschlagene Regelung der Rechtsbeziehung zur Grundlage meines Beitrittes in die Miteigentümergemeinschaft machen will.

Ich beauftrage die IFA ... die Finanzierung zu vermitteln wie sie in der Dokumentationsmappe vorgeschlagen wurde.

...

Wenn ich den Beitritt nicht mitvollziehe, schulde ich der IFA weder Honorar noch Aufwandsentschädigung.

Ich erkläre, daß mir keine von der Dokumentationsmappe

abweichenden Angaben gemacht worden sind.

...

Sollte bis zum 31. 12. 1988 die Miteigentümergemeinschaft nicht konstitutiert sein oder sollte bis zu diesem Zeitpunkt das Grundstück von der Miteigentümergemeinschaft nicht erworben werden, werde ich allfällige auf das Konto der Miteigentümergemeinschaft ... gezahlte Beträge (Eigenkapital und Provision) zurückerhalten.

...

Dem Zeichner ist bekannt, daß die IFA bzw. mit ihr verbundenen Gesellschaften im Zusammenhang mit der Durchführung der Instandsetzung des Projektes ... neben der oben erwähnten Vermittlungsgebühr für die Zusammenführung der Miteigentümergemeinschaft vom Projektpartner für weitere Leistungen Vergütungen erhalten.

..."

In dem Protokoll der konstituierenden Versammlung vom 23. November 1988 wird u.a. im Abs. 1 zu dem Tagesordnungspunkt 2. (Liegenschaftserwerb) festgehalten:

"Die Kaufverträge zum Erwerb der Liegenschaftsanteile und des Altbestandes sind von den Kaufinteressenten bereits unterfertigt. Die Verkäuferseite ist verpflichtet, diese nach Vorlage umgehend gegenzuzeichnen."

Im Abs. 4 zu dem Tagesordnungspunkt 3. (Planung und Bauausführung) wird von den Bauherrn insbesondere vorgeschlagen, die Top Nr. 6 auf der Galerie um den an Top Nr. 7 angrenzenden Raum zu vergrößern und die Top Nr. 7 entsprechend zu verkleinern.

Im Abs. 1 zu dem Tagesordnungspunkt 6. (Details zur Konzeption und Inhalte der zu fassenden Beschlüsse, Allfälliges) wird eingangs festgehalten:

"Herr H erläutert die wesentlichsten Inhalte der zur Abwicklung ausgearbeiteten Vertragsentwürfe ..."

Zu Beginn des Abs. 6 zu diesem Tagesordnungspunkt 6. stimmen die Bauherrn zu, daß der Beschwerdeführer und Dr. F..., denen bei Begründung von Wohnungseigentum die Top Nr. 6 bzw. 7 zugeordnet werden, nach Fertigstellung des Objektes jederzeit Wohnungseigentum begründen können.

Laut Beilage zu diesem Protokoll seien außer der Konstituierung der Miteigentümergemeinschaft gemäß dem Miteigentümervertrag noch folgende Beschlüsse der persönlich anwesenden bzw. vertretenen Miteigentümer gefaßt worden:

1. Honorierung der Vermittlungstätigkeit der IS zum Erwerb der Liegenschaftsanteile und des Altbestandes - Provision:

S 135.000,-- zuzüglich USt.

2. Errichtung der Kaufverträge und deren grundbücherliche Durchführung sowie Sicherstellung der Fremdfinanzierung durch K - Honorar: S 135.000,-- zuzüglich USt.

3. Erstellung der weiteren Planung unter Zugrundelegung der Entwurfsplanung von B gemäß den heutigen Festlegungen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung unter Berücksichtigung der von den Bauherrn angeregten Änderungen, Ergänzungen und Vorschläge.

4. Generalplanung und technische Betreuung durch B...

-

Vergütung: S 2,900.000,-- zuzüglich USt.

...

6. Durchführung der gegenständlichen Bauvorhaben im Rahmen eines Generalunternehmervertrages ... - Bau- und Baunebenkosten zu S 21,100.000,-- als Höchstpreis mit Abrechnungspflicht ausgehend von einer vorläufigen Kostenschätzung ...

7. Durchführung der Investitionen auf Grund der heute

getroffenen Bauherrnentscheidungen unter Zugrundelegung der

Vorschläge des Grundkonzeptes der IFW, das im Auftrag der

Bauherrn erstellt wurde und Abschluß einer diesbezüglichen

Vereinbarung ... - Vergütung: S 2,120.000,-- zuzüglich USt.

8. Überprüfung und Beurteilung der steuerlichen

Grundkonzeption durch die ALTA - Vergütung: S 176.000,--

zuzüglich USt.

9. Steuerberatung durch die ALTA ... - Vergütung:

S 214.000,-- zuzüglich USt. ...

10. Abschluß einer Treuhandvereinbarung mit ...,

öffentlicher Notar, ... - Überprüfung der

Gesamtfinanzierungssituation, Feststellung des

Liegenschaftserwerbes und des Abschlusses der von der

Gemeinschaft beschlossenen Verträge - Vergütung: S 90.000,--

zuzüglich USt.

11. Hausverwaltung und Erstvermietung durch die IS in Zusammenarbeit mit TECTO Immobilienmakler Gesellschaft m.b.H. in Wien ... - Vergütung: S 1,000.000,-- zuzüglich USt.

12. Auftragserteilung an die IFW zur Durchführung der von den Bauherrn gefaßten Beschlüsse - Abwicklung der von der Miteigentümergemeinschaft gefaßten Beschlüsse in deren Namen und deren Vertretung in sämtlichen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten - Vergütung: S 1,540.000,-- zuzüglich USt. ... Zur Durchführung des Auftrages erhält IFW eine gesonderte, beglaubigt unterfertigte Vollmacht.

13. Wirtschaftliche Betreuung durch die Institut für Wirtschaftsberatung Gesellschaft m.b.H. in Linz - ...

Vergütung: S 390.000,-- zuzüglich USt.

14. Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der heute festgelegten Form und Abschluß einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der IFA ... - Vergütung: S 800.000,--.

Am 19. Dezember 1988 hatte die durch die IFW vertretene als Bauherr bezeichnete Miteigentümergemeinschaft mit der als Generalunternehmer bezeichneten "Freude am Wohnen" Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. in Linz einen schriftlichen, die Revitalisierung des Altbestandes des genannten Hauses betreffenden Generalunternehmervertrag abgeschlossen.

In seinem Schreiben vom 27. Februar 1990 hatte B dem Kanzleikollegen des Vertreters des Beschwerdeführers zunächst mitgeteilt, die Geschäftsanbahnung habe sich wie in der an das FA gerichteten Beantwortung dessen Vorhaltes vom 11. Jänner 1990 (zu Abs. 5) festgehalten zugetragen.

Nach den betreffenden Ausführungen der Vorhaltsbeantwortung sei die Auffassung des Vorhaltes, die Verkäuferseite sei planend eingetreten, total verfehlt.

Der Vorhalt behaupte, B (von der Verkäuferseite) habe bei Wiener Behörden in Angelegenheit der Planung interveniert. Dem sei folgender, jederzeit überprüfbarer Sachverhalt entgegenzustellen, den der Beschwerdeführer mittlerweile recherchiert habe:

Die Verkäuferin habe beabsichtigt, das betreffende Haus um S 4,500.000,-- zu verkaufen. Sie habe die Maklerfirma IS beauftragt, einen oder mehrere Käufer zu bringen. Davon habe H, der Geschäftsführer der IFW, erfahren und begonnen, sich für ein Instandsetzungs- und Ausbauprojekt zu interessieren. Derart sei es etwa im Mai 1988 zu ersten Gesprächen des H mit dem ihm bekannten B gekommen.

Er habe diesem vorgeschlagen, ein ungefähres Konzept technisch und nach Gesamtbaukosten skizzenhaft zu entwerfen und über die IFA am Erwerb von Liegenschaftsanteilen interessierten Kunden über die Investitionsmöglichkeiten zu beraten, sodaß sie voraussichtlich den Ausbau der Liegenschaft initiieren würden. H könne B keinen Auftrag erteilen, aber er könne versuchen, von den von der IFA akquirierten Interessenten für das Grundstück auf Grund seiner Vorarbeiten schließlich einen, den Miteigentümern entsprechenden und von diesen beschlossenen Auftrag für die Planung und allenfalls auch für die Überwachung des Um- und Ausbaues zu erhalten.

Mit den vormaligen Grundstückseigentümern habe B keinerlei vertragliche Verbindung gehabt. Er habe jedoch den Vorschlag des H interessant gefunden und auf sein Risiko vorerst Erhebungen bei der Behörde gepflogen. Richtig sei, daß B am 9. Juni 1988 Planeinsicht in die Bauakten genommen habe; dies jedoch nicht im Auftrag und Interesse "der Verkäuferseite". Diese habe lediglich B auf dessen persönliches Ersuchen die übliche Vollmacht zur Planeinsicht und Intervention bei Behörden unterfertigt, da dies laut Wiener Bauordnung nur mit Vollmacht des grundbücherlichen Eigentümers gestattet sei. Dies koste den Vollmachtsunterzeichner nichts und bedeute für ihn kein Risiko. Die Ausstellung dieser Vollmacht habe daher keinerlei materielle Bedeutung im Zusammenhang mit einem Auftrag und einem Interesse der Verkäuferseite an der von B auf dessen Risiko beabsichtigten Vorplanung.

Ebenso sei es zum von B am 4. August 1988 an die Magistratsabteilung 21 gerichteten Ansuchen um allgemeine Auskunft, nämlich Feststellung der Planungsziele dieser Abteilung, gekommen. Es sei das übliche Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsgrundlagen.

Die in dem Vorhalt genannte Projektbeschreibung mit Aufstellung der Gesamt-, Geschäfts- und Wohnfläche sei eine ideale Voraussetzung, um mit den zukünftigen Miteigentümern, die entsprechende Vorstellungen gehabt hätten, ins Gespräch zu kommen. B sei bereit gewesen, seine Vorarbeiten vorläufig a fonds perdu für die zukünftigen Eigentümer zu leisten, und zwar in der Hoffnung, von ihnen den Auftrag zu erhalten.

Zur Überprüfung der Realisierbarkeit des Projektes im Grundsatz sei es auch erforderlich gewesen, daß B am 14. September 1988 an die Magistratsabteilung 64 ein Ansuchen mit Sanierungsplänen um Ausstellung einer Bescheinigung gemäß Art. IV MRG gestellt habe. All dies sei rein formell mit Vollmacht der Verkäuferseite geschehen, jedoch nicht über deren Auftrag und in deren Interesse, sondern ausschließlich im Interesse des B, den Auftrag zu erhalten.

B habe nach den Informationen des Beschwerdeführers keinerlei Honorar von der Verkäuferseite, aber auch nicht von der IFW oder IFA bezogen. Die einzige Gegenleistung über IFW sei gewesen, daß sie B für einen späteren Gesamtplanungsauftrag bei den Miteigentümern ins Gespräch gebracht und dessen Vorentwürfe vorgelegt habe.

In dem erwähnten Schreiben des B vom 27. Februar 1990 hatte er zur Miteigentümerversammlung vom 23. November 1988 vor allem folgendes mitgeteilt:

Anläßlich dieser Versammlung habe er den Vorentwurfsplan (Plan Nr. 117/008 bis einschließlich 015) in kolorierter Form sowie diverse Skizzen, Studien etc. als Varianten zu diesem Vorentwurfsplan vorgelegt.

Nach langwierigen Diskussionen mit den Miteigentümern seien neue Planergebnisse - im besonderen für die gesamte Außengestaltung des Hauses - erarbeitet worden.

Nach Beschlußfassung und anläßlich seiner Beauftragung habe er zugesagt, bis etwa Mitte Jänner 1989 die gesamten Wünsche in einer Umplanung zu erfassen und die diesbezügliche Entwurfsplanung per Ende Jänner 1989 abzuschließen.

Nachdem es ihm im Zuge der Umplanung gelungen gewesen sei, sämtliche Interessen und Wünsche der Eigentümergemeinschaft (Änderung der gesamten Gebäudestruktur an der Innenhofseite - andere Gaupenformen, keine Balkone, sondern Adaptierung von Wintergärten -, Änderung der Wohnungsgrundrisse, Änderung der Kellerflächenzuordnung und der Kelleraufschließung, Vergrößerung der Wohnungsinnenflächen zuungunsten von Terrassenflächen, Änderungen an den Grundrißtypen, Änderung der Grundrißsituation der Geschäftsfläche im Erdgeschoß, etc.) in der Neuplanung (Entwurf Plan Nr. 117/020 bis einschließlich 026) zu berücksichtigen, sei derselbe Planungsstand als Basis für die behördliche Einreichungsplanung akzeptiert worden.

Vor Erlassung der angefochtenen Berufungsentscheidung hatte der Beschwerdeführer noch eine Ablichtung seines undatierten Schreibens an das FA vorgelegt, in dem er ergänzend im wesentlichen folgende Sachverhaltsdarstellung gegeben hatte:

Am 2. Juni 1988 sei ihm von St... (eines Mitarbeiters der IFA, in der Folge: St) das betreffende Grundstück als mögliches Kaufobjekt für eine Revitalisierung angeboten worden. Da "wir" seit nunmehr 30 Jahren eine Vermietung betrieben, sei ihm die Sache erfolgversprechend erschienen und er habe sich am 9. Juni 1988 das Objekt gemeinsam mit seinem Wiener Rechtsanwalt Dr. Sch... angesehen.

Nach ausführlicher Besichtigung der Bausubstanz und Abklärung der Verkehrsverbindung ins Zentrum habe er St

ersucht, ihm Anfang August nähere Einzelheiten über die Möglichkeiten der Zusammenbringung einer Miteigentümergemeinschaft zum Zwecke der Erwerbung des Objektes und des Umbaues durch die Miteigentümer mitzuteilen.

Am 5. und 29. Juli 1988 sei er mit seinem Architekten Dipl.-Ing. Kr..., der das Projekt aus seiner Sicht habe beurteilen sollen, in Wien gewesen. St sei dann August 1988 nach Kärnten gekommen, um mit ihm die Realisierungsmöglichkeiten zu besprechen.

In der Zwischenzeit habe der Beschwerdeführer telefonisch mit H Kontakt aufgenommen.

Der Beschwerdeführer und Dr. F... seien bereit gewesen, sich an dem Projekt zu beteiligen. Am 8. November 1988 seien sie bei B, der ihnen als kompetent, vor allem aber unweit der Baustelle angesiedelt, erschienen sei, gewesen, um mit ihm die Gesamtplanung einschließli

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

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