jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/2/14 90/16/0103

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.02.1991

**Index**

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/04 Steuern vom Umsatz;
32/06 Verkehrsteuern;

**Norm**

BAO §21 Abs1;
GrEStG 1955 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §10 Abs1;
GrEStG 1955 §11 Abs1 Z1;
GrEStG 1955 §11;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z2 lita;
GrEStG 1955 §4 Abs1 Z3 lita;
GrEStG 1987 §1 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5;
UStG 1972 §12 Abs1 Z1;
UStG 1972 §6 Z9 lita;
VwGG §41 Abs1;

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Iro und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinl, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Lebloch, über die Beschwerden von 26 Miteigentümern gegen die Bescheide der FLD für Wien, NÖ und Bgld 9., 10., 12. und 15. je

vom 23. April 1990, 7., 8., 20. und 23. bis 26. je vom 24. April 1990, 11., 16., 19. und 22. je vom 25. April 1990,

1. bis 6., 13., 14., 17., 18. und 21. je vom 16. April 1990 lauten Zl. 1. GA 11-2183/89 (hg. Zl90/16/0103),

2. GA 11-2184/89 (hg. Zl. 90/16/0104, 3. GA 11- 2187/89 (hg. Zl. 90/16/0105), 4. GA 11- 2191/89 (hg. Zl. 90/16/0106),

5. GA 11 - 2190/89 (hg. Zl. 90/16/0107), 6. GA 11 - 2189/89 (hg. Zl. 90/16/01089, 7. GA 11 - 2167/89 (hg. Zl. 90/16/0109),

8. GA 11 - 2166/89 (hg. Zl. 90/16/0110), 9. GA 11 - 2165/89 (hg. Zl. 90/16/0111), 10. GA 11 - 2164/89 (hg. Zl. 90/16/0112),

11. GA 11 - 2177/89 (hg. Zl. 90/16/0113), 12. GA 11 - 2163/89 (hg. Zl. 90/16/0114), 13. GA 11 - 2197/89 (hg. Zl. 90/16/0115),

14. GA 11 - 2196/89 (hg. Zl. 90/16/0116), 15. GA 11 - 2162/89 (hg. Zl. 90/16/0117), 16. GA 11 - 2178/89 (hg. Zl. 90/16/0118),

17. GA 11 - 2185/89 (hg. Zl. 90/16/0119), 18. GA 11 - 2186/89 (hg. Zl. 90/16/0120), 19. GA 11 - 2182/89 (hg. Zl. 90/16/0121),

20. GA 11- 2172/89 (hg. Zl. 90/16/0122), 21. GA 11- 2188/89 (hg. Zl. 90/16/0123), 22. GA 11 - 2176/89 (hg. Zl. 90/16/0124),

23. GA 11 - 2171/89 (hg. Zl. 90/16/0125), 24. GA 11 - 2168/89 (hg. Zl. 90/16/0126), 25. GA 11 - 2170/89 (hg. Zl. 90/16/0127), und 26. GA 11 - 2173/89 (hg. Zl. 90/16/0128); alle betreffend Grunderwerbsteuer zu

Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit den im Spruch dieses Erkenntnisses näher angeführten und mit weiteren, im wesentlichen gleichlautenden zwölf Berufungsentscheidungen wies die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (in der Folge: belangte Behörde) jeweils die Berufung eines bzw. einer der - in der Folge als Miteigentümer bezeichneten - 38 Miteigentümer einer bestimmten Liegenschaft in Wien VIII. (in der Folge: Liegenschaft) gegen den ihn bzw. sie betreffenden Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge: FA) vom 22. März 1989 als unbegründet ab. Mit diesen erstinstanzlichen Bescheiden war jeweils das mit einem rechtskräftigen Bescheid des FA vom 14. Dezember 1984 abgeschlossen gewesene, den jeweiligen der 38 Erwerbsvorgänge betreffende Grunderwerbsteuerverfahren gemäß § 303 Abs. 4 BAO wiederaufgenommen und Grunderwerbsteuer mit einem (gegenüber dem ursprünglich festgesetzt gewesenen) höheren Betrag festgesetzt worden.

Diese Berufungsentscheidungen begründete die belangte Behörde im wesentlichen wie folgt:

Voreigentümer der 549 m2 großen, mit einem um das Jahr 1840

in Ziegelbauweise errichteten, unterkellerten, viergeschoßigen

Mietwohnhaus (in der Folge: Haus) bebauten Liegenschaft seien

(seit dem Jahre 1975) die (Bauunternehmung) B... und

Co. Gesellschaft m.b.H. (in der Folge: B) mit einem Anteil von

265/384stel und (der mit Unternehmungsveräußerungen,

Immobilien, Wohnungen und Lokalitäten befaßte

Immobilientreuhänder) Ernst ... (in der Folge: Ernst) mit einem

Anteil von 119/384stel gewesen. Ursprünglich habe das Haus eine Gesamtnutzfläche von 1159,32 m2 - vier Geschäftslokale und 17 Wohnungen (Ausstattungskategorie D: Wasserentnahmestelle und Klosett auf dem Gang) - gehabt.

Vor dem Jahre 1983 sei der Architekt Dipl. Ing. K. (in der Folge: K) von B und Ernst mit der Planung eines Um- und Zubaues des Hauses durch Wohnungszusammenlegungen und Ausbau des Dachgeschoßes samt Lifteinbau beauftragt worden. Die von K. verfaßten Einreichpläne seien mit 7. Jänner 1983 datiert.

Am 15. April 1983 sei durch (den Immobilienverwalter und zumindest eine Zeitlang Geschäftsführer der B) Herbert T... (in der Folge: T) als bevollmächtigten Vertreter der Voreigentümer der Liegenschaft ein Bauansuchen bei der Baubehörde eingebracht worden. T sei ebenfalls als Bauwerber aufgetreten. Der Bauführer sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestanden. Als Planverfasser sei K. ausgewiesen gewesen.

In der Folge seien von der Baubehörde für den 30. Mai und 26. Juli 1983 mündliche Verhandlungen anberaumt worden. Deren Gegenstand sei gewesen:

a) die Errichtung zweier Wohnungen im Dachgeschoß durch Ausbau des Dachbodens und Abtragen der Dachkonstruktion über beiden Seitentrakten zur Schaffung von Terrassen,

b) die Abänderung der Raumeinteilung in sämtlichen Geschoßen, Zusammenlegung von Wohnungen, Einbau von Bädern und Aborten in die Wohnungen sowie der Umbau der hinteren Abortgruppe in einen Aufzugsschacht. An Stelle von bisher 17 Wohnungen und 4 Geschäften seien 13 Wohnungen und 4 Geschäfte vorgesehen gewesen;

c) die Errichtung einer maschinellen Hauswaschküche und eines Aufzugstriebwerkraumes im Kellergeschoß.

Mit Schriftsatz vom 26. August 1983 sei von den durch Rechtsanwalt Dr. P... vertreten gewesenen Voreigentümern der Liegenschaft ein Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse beim Magistrat der Stadt Wien eingebracht worden. Nach diesem Antrag betrage das monatliche Deckungserfordernis bei einem Verteilungszeitraum von zehn Jahren S 70.000,--. Die Entscheidung in dieser inzwischen bei Gericht anhängig gemachten Sache stehe noch aus.

Mit Bescheid der Baubehörde vom 28. Dezember 1983 sei die Baubewilligung für die vorgesehenen Revitalisierungsmaßnahmen erteilt worden. Der Bescheid sei an T als Bauwerber, sowie an B und Ernst als Grundeigentümer ergangen.

In der Folge sei von einer Anlagenberatungsgesellschaft in Salzburg als Initiatorin ein Beteiligungskonzept für das in der Folge näher bezeichnete Projekt ausgearbeitet worden.

Mit dem im August 1984 erstellten und veröffentlichten Prospekt sei das Projekt, "Miteigentümergemeinschaft Josefstadt, 1080 Wien ..." einem anlagewilligen Publikum vorgestellt und dieses zur Zeichnung von Liegenschaftsanteilen eingeladen worden.

Dieser Prospekt beinhalte im wesentlichen eine Beschreibung des Projekts, die Darstellung der erforderlichen Investitionen und deren Finanzierung, die Vorstellung der Beteiligungsform, die Art der Verwertung des Objektes, eine Prognose über die Wertentwicklung der Liegenschaft und eine steuerliche Betrachtung.

Der Prospekt stelle als Partner vor: Die erwähnte

Anlagenberatungsgesellschaft (Konzeption, Vertriebskoordination

und Anlagenbetreuung), einen namentlich nicht genannten

beeideten Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Salzburg

(steuerliche Konzeption und Steuerberatung), einen namentlich

nicht genannten Rechtsanwalt in Wien (Vertragserrichtung und

Verbücherung), den - in der Folge als Treuhänder bezeichneten -

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Dr. K... in Wien

(Treuhänder), den Architekt Dipl. Ing. M... in Wien

(Projektplanung und Prüfungsingenieur), die - in der Folge als Treuhandgesellschaft angeführte - A...

Treuhandgesellschaft m.b.H. in Wien (Generalunternehmer, Mietgarantie) und die - in der Folge als Sparkasse erwähnte - W... Sparkasse (Finanzierungszusage für Fremdmittel).

Der Investitionsbedarf von insgesamt S 31,000.000,-- werde folgendermaßen aufgeschlüsselt: S 6,600.000,-- (Kaufpreis der Liegenschaft einschließlich Nebenkosten), S 6,640.000,-- (Instandsetzung des Hauses), S 2,560.000,-- (Ausbau des Hauses), S 8,874.000,-- (Finanzierungskosten einschließlich Zinsenvorauszahlung), S 1,500.000,-- (Konzeption und Vertrieb), S 2,290.800,-- (Honorare, Garantie, Liquiditätsreserve) und S 2,535.200,-- (Umsatzsteuer).

Die Finanzierung solle durch Eigen- (S 11,000.000,--) und Fremdmittel (S 20,000.000,--) erfolgen.

Ausdrücklich werde im Prospekt hervorgehoben, daß die Einhaltung der planmäßigen Baukosten und die vorgesehene Bauzeit durch eine Fixpreis- und Fertigstellungsgarantie der Treuhandgesellschaft gewährleistet und die Mieteinnahmen für die Jahre 1986 bis 1990 in Höhe einer Jahresmiete von S 1,020.000,-- mit einer Mietgarantie dieser Gesellschaft besichert seien.

Die Zeichnung der Liegenschaftsanteile solle in Stückelungen von 384stel-Anteilen erfolgen, wobei die Mindestbeteiligung 4/384stel betrage.

Die Zeichnungsunterlagen - bestehend aus Prospekt, steuerlicher Konzeption, Mietgarantie, Formularen und Vertriebsmustern - seien von der Initiatorin des Anlage-Angebotes neben einer Anlegerschutz-Erklärung nach dem Muster eines bestimmten Kapitalanlageinformationszentrums in der (damaligen) BRD Anlageinteressenten, Anlageberatern und Steuerberatern übermittelt worden.

Im Rahmen des "Bauherrnmodells" seien nachstehend angeführte Garantieerklärungen abgegeben bzw. vom Treuhänder folgende Vereinbarungen abgeschlossen worden:

Die erwähnte Anlagenberatungsgesellschaft (Erstellung des

Vertriebskonzeptes, Auftrag vom 20. August 1984,

Schließungsgarantie vom 27. August 1984,

Generalvertriebsvertrag vom 31. August 1984), die

Treuhandgesellschaft (Mietgarantie-Erklärung vom

31. August 1984, Hauptübernehmerwerkvertrag vom

13. Dezember 1984), Elisabeth ... (Vermittlung der

Mietgarantie-Erklärung, Vereinbarung vom 31. August 1984) und

Fritz ... (Kreditvermittlung, Vereinbarung vom

31. August 1984).

In der Zeit vom 3. September bis 28. November 1984 seien 38 Interessenten (diese bzw. in einem Fall die Rechtsnachfolgerin sind die Miteigentümer) für das Beteiligungsangebot akquiriert worden. Von ihnen sei das an die Voreigentümer gerichtete unwiderrufliche Anbot, Miteigentum im bestimmten Ausmaß an der Liegenschaft zu dem im Prospekt angeführten Kaufpreis erwerben zu wollen, unterfertigt worden, und zwar mit den damit im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen, einen Kaufvertrag über den Erwerb des Liegenschaftsanteiles, eine Vereinbarung und Bevollmächtigung, wodurch der Treuhänder als solcher mit der Durchführung der festgelegten Maßnahmen zur "Zedierung" des Projekts beauftragt und bevollmächtigt werde, sowie einen Darlehensvertrag mit der Sparkasse samt Pfandbestellungsurkunde zu unterfertigen.

Der Interessent habe in seinem Anbot ausdrücklich bestätigt, ihm sei der Inhalt der Beilagen (Kaufvertrag, Vereinbarung und Bevollmächtigung, Darlehensvertrag und Pfandbestellungsurkunde), der Zahlungsplan sowie der Prospekt mit den Angaben zur Vorgangsweise der Miteigentümergemeinschaft bekannt.

Weiters habe der Anleger bereits im Anbot an die Voreigentümer den Treuhänder und die erwähnte Anlagenberatungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die für die Kaufdurchführung, Finanzierung und Projektabwicklung erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Die auf den Liegenschaftsanteil entfallenden Eigenmittel seien binnen 14 Tagen nach Anbotsunterfertigung auf ein bestimmtes Konto bei der Sparkasse (in der Folge: Treuhandkonto) einzuzahlen gewesen.

An dieses Anbot sei der Zeichner bis zum 31. Dezember 1984

gebunden gewesen.

Im Zeitraum 6. November bis 4. Dezember 1984 seien von den Zeichnern unter einem folgende Urkunden unterfertigt worden:

a) Kaufvertragsanbot für den Erwerb eines bestimmten Miteigentumsanteils,

b) Vereinbarung und Bevollmächtigung (Treuhandvereinbarung), mit der der Treuhänder ermächtigt worden sei

-

mit der Treuhandgesellschaft einen Hauptübernehmervertrag abzuschließen, in dem sich der Hauptübernehmer verpflichte, die Revitalisierungsmaßnahmen zu einem Fixpreis von S 9,200.000,-- (ohne Umsatzsteuer) durchzuführen bzw. bis längstens 31. Dezember 1985 fertigzustellen,

-

die Mietgarantie-Erklärung der Treuhandgesellschaft für die Jahre 1986 bis 1990 vollinhaltlich anzunehmen,

-

die vom Zeichner aufzubringenden Eigen- und Fremdmittel nach einem bestimmten Zahlungsplan für alle mit dem Liegenschaftsankauf verbundenen Aufwendungen für die Verwaltungs-, Rechts- und Steuerberatungs-, Vertriebs-, Bau- und planmäßigen Finanzierungskosten, Vergütung für den Treuhänder, Schließungs-, Mietgarantie und Mietervermittlung zu verwenden.

Der Treuhänder sei beauftragt worden, das Kaufvertragsanbot für den Erwerb des Miteigentumsanteils dem Verkäufer erst dann zur Annahme vorzulegen, wenn das Projekt durch Verkauf sämtlicher Liegenschaftsanteile sichergestellt gewesen sei. Die vorliegende Treuhandvereinbarung habe erst mit Annahme des Kaufvertragsanbotes in Kraft treten sollen.

c)

Vollmacht für den Treuhänder, die in der Treuhandvereinbarung angeführten Maßnahmen durchzuführen.

d)

Vollmacht für Rechtsanwalt Dr. E... zur Verbücherung des (Mit)Eigentumsrechts an der Liegenschaft.

e)

Annahme der Hypothekarkredit-Zusage der Sparkasse zur Aufnahme eines Kredites in unbestimmter Höhe zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen im Sinne des § 42 Abs. 2 MRG.

Der Kredit sei mit 8,5 % p.a. zu verzinsen und in 80 vierteljährlichen Pauschalraten ab 1. April 1985 zurückzuzahlen gewesen.

f)

Zinsenvorauszahlungsvereinbarung, mit der in Ergänzung des unter e) angeführten Kreditvertrages eine Zinsenvorauszahlung in bestimmter Höhe zur Abgeltung der Zinsen bis zum 31. Dezember 1990 vereinbart worden sei. Abweichend vom Kreditvertrag habe die Darlehensrückzahlung bis einschließlich des Jahres 1990 in Höhe der von der Treuhandgesellschaft garantierten Mieten erfolgen sollen. Weiters habe die Sparkasse einen Festzinsfuß von 8,5 % p.a. bis 31. Dezember 1990 zugesagt.

Der am 31. Dezember 1990 aushaftende Saldo habe in 60 gleichbleibenden vierteljährlichen Pauschalraten getilgt werden sollen.

g)

Kontoeröffnungsantrag zu dem unter e) angeführten Kredit.

h)

Pfandurkunde, auf Grund derer das Pfandrecht für den unter e) angeführten Kredit zugunsten der Sparkasse auf dem jeweiligen Liegenschaftsanteil des jeweiligen Kreditnehmers habe einverleibt werden können.

Von den Voreigentümern seien die die Liegenschaftsanteile betreffenden Kaufverträge am 4. (von Ernst) und 5. (von B) Dezember 1984 unterfertigt worden.

Die Eigenmittel in Höhe von S 11,000.000,-- seien zwischen 22. November und 6. Dezember 1984 auf das Treuhandkonto eingezahlt worden. Mit Ausnahme von sechs Miteigentümern sei die Aufbringung der Eigenmittel ausschließlich durch Kreditaufnahme bei der Sparkasse erfolgt.

Mit Valuta vom 10. Dezember 1984 sei der den Miteigentümern eingeräumte Kredit im Gesamtausmaß von S 20,000.000,-- auf dem Treuhandkonto zugezählt gewesen. Der auf diesem Konto angesammelte Betrag in Höhe von S 31,000.000,-- sei in der Folge vom Treuhänder nach Maßgabe des vorliegenden Investitions- und Zahlungsplanes bis 20. Dezember 1984 verwendet worden (z.B. 4. Dezember 1984: Überweisung des Kaufpreises samt Nebenkosten S 6,600.000,--, 11. Dezember 1984:

Abbuchung der Zinsenvorauszahlung S 7,250.000,--,

12. Dezember 1984: Überweisung der Konzeptions- und Vertragskosten S 1,800.000,--, 19. Dezember 1984: Überweisung der Baukosten S 9,200.000,--).

Zum 31. Dezember 1984 schließe das Treuhandkonto mit einem Guthaben von S 85.853,--.

Mit Schriftsatz vom 12. März 1985 habe der Treuhänder namens der "Miteigentümergemeinschaft ..." bei der Baubehörde eine Genehmigung der Abweichung von dem mit Bescheid vom 23. Dezember 1983 bewilligten Bauvorhaben beantragt. Danach habe durch Aufmauerung der hofseitigen Außenmauern und Versetzen von Trenn- und Scheidewänden die Raumeinteilung beider Dachgeschoßwohnungen abgeändert werden sollen. Über dieses Ansuchen seien am 10. Juni, 23. Juli und 1. August 1985 mündliche Bauverhandlungen durchgeführt worden. Als Bauwerber sei nunmehr die durch den Treuhänder vertretene "Miteigentümergemeinschaft ..." aufgetreten (Planverfasser nunmehr Dipl.Ing. M..., Bauführer R... Gesellschaft m.b.H.).

Mit Bescheid der Baubehörde vom 30. Juli 1987 sei die Bewilligung zur Abweichung vom bewilligt gewesenen Bauvorhaben antragsgemäß erteilt worden. Dieser Bescheid sei an die "Miteigentümergemeinschaft ..." als Grundeigentümer und Bauwerber zu Handen des Treuhänders ergangen.

Soweit feststellbar, habe die Baubehörde im Zusammenhang mit diesen Revitalisierungsmaßnahmen eine Benützungsbewilligung noch nicht erteilt.

Ausgehend von der in der Folge noch darzustellenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Bundesfinanzhofes zur Frage der Bauherreneigenschaft, insbesondere bei Vorliegen von Mit- und Wohnungseigentum, zog die belangte Behörde anschließend folgende Schlüsse:

Aus den Daten der Abgabe der oben angeführten Garantieerklärungen bzw. vom Treuhänder abgeschlossenen Vereinbarungen ergebe sich, daß er wesentliche Teile des Vertragsgeflechts bereits zu einem Zeitpunkt unterfertigt habe, zu dem ihm von den Miteigentümern noch gar kein Auftrag dazu erteilt worden sei.

Wie der Bauchronologie entnommen werden könne, hätten die Miteigentümer auf die Vorplanung des Bauwerbers keinen Einfluß gehabt. Diese sei bereits zum Zeitpunkt der Prospekterstellung abgeschlossen gewesen. Es seien bereits Einreichpläne und eine Baugenehmigung vorgelegen. Dem Umstand, daß im Zuge der tatsächlichen Bauausführung partielle Änderungen des bewilligten Bauvorhabens und Planauswechslungen vorgenommen worden seien, komme entscheidendes Gewicht nicht zu.

Es sei auch davon auszugehen, daß die Planänderungen bereits zum Zeitpunkt der Prospekterstellung festgestanden und nicht auf Initiative der "Miteigentümergemeinschaft ..."

zustande gekommen seien. Die Finanzierung des Projekts (S 11,000.000,-- Eigen- und S 20,000.000,-- Fremdmittel), das finanzierende Kreditinstitut und die Darlehenskonditionen einschließlich der Zinsenvorauszahlung seien ebenfalls vorgegeben gewesen.

Schon im Zeichnungsanbot habe sich der Anleger gegenüber den Voreigentümern neben dem Kaufvertrag für den Liegenschaftsanteil verpflichtet, eine Vereinbarung mit dem (und Bevollmächtigung des) Treuhänder(s) sowie einen Darlehensvertrag mit der Sparkasse (samt Pfandbestellungsurkunde) abzuschließen. Mit der Verpflichtung zur Unterfertigung einer Vereinbarung und Bevollmächtigung sei der Anleger bereits im Zeitpunkt dieses Anbotes an die in den Zeichnungsunterlagen dargestellten weiteren Maßnahmen gebunden gewesen. Bereits in diesem Anbot habe der Anleger ausdrücklich bestätigt, ihm seien sämtliche Vertragsurkunden sowie der vorgesehene Zahlungsplan bekannt und er ermächtige den Treuhänder im Sinne dieser Urkunde, alle für die Kaufdurchführung, Finanzierung und Projektabwicklung erforderlichen Maßnahmen zu setzen. Gestaltungsspielraum habe der Anleger nur in bezug auf die Eigenmittel gehabt, und zwar habe er diese eigen- oder fremdfinanzieren können. Im Zeitpunkt der Zeichnung der Anteile habe der Anleger ein fertiges Vertragsgeflecht vorgefunden, das er nur zur Gänze habe annehmen oder ablehnen können.

Weiters hätten die Anleger nicht das von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für die Bauherreneigenschaft geforderte finanzielle Risiko zu tragen gehabt. Auf Grund der vertraglichen Beschränkung auf Maßnahmen im Sinne des einen Bestandteil des Vertragsgeflechtes bildenden Investitions- und Zahlungsplanes und der schon beim Anbot aufliegenden Garantie, insbesondere der Fixpreis- und Fertigstellungsgarantie der Treuhandgesellschaft, sei davon auszugehen, daß für den Erwerb der Miteigentumsanteile ein Fixpreis vereinbart gewesen sei.

Sei nun - wie im vorliegenden Fall - einem Organisator die wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein zwar (aber mit einem noch zu revitalisierenden Haus) bebautes Grundstück in die Hand gegeben und führe er unter Ausnützung der ihm eingeräumten Möglichkeiten durch Umbauarbeiten eine Veränderung des Grundstückes herbei, stehe der so Verwertungsbefugte dem Erwerber neben dem - an der Bebauung nicht beteiligten - Veräußerer des Grundstücks(anteiles) als weiterer Veräußerer gegenüber. Dies deshalb, weil der Verwertungsbefugte bewirke, daß das Grundstück dem Erwerber als bebautes und revitalisiertes verschafft werde und als solches Gegenstand des Erwerbsvorganges habe sein können.

Aus dem mit "Vereinbarung und Bevollmächtigung" übertitelten Treuhandvertrag mit dem Treuhänder, der einerseits die Grundlage für alle das Projekt betreffenden Rechtshandlungen bilde und andererseits die rechtliche Verflechtung aller dieser Rechtshandlungen bewirke, ergebe sich, daß Gegenstand des Erwerbes fertig revitalisierte "Wohnungseigentumseinheiten" (richtig wohl: Miteigentum an einem Grundstück mit einem revitalisierten Wohnhaus) seien. Auf Grund des Anbotes vom Oktober 1984 sei es durch den Zwang zum Abschluß des Treuhandvertrages als Zugangsvoraussetzung zum Grundstückskaufvertrag nur möglich gewesen, ein weitgehend vorformuliertes Vertragswerk anzunehmen, das dem Anbieter nur bei absoluter Vertragstreue letztendlich den Genuß der fertiggestellten "Wohnungseigentumseinheiten" (wie oben richtig wohl: Genuß des Miteigentums...) habe bringen sollen.

Zum Umfang der Gegenleistung führte die belangte Behörde unter Hinweis auf die §§ 10 Abs. 1 sowie 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 und die ebenfalls in der Folge noch darzustellende diesbezügliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und des Bundesfinanzhofes aus, im vorliegenden Fall bestehe kein Anlaß, die kausale Verknüpfung der im erstinstanzlichen Bescheid angesetzten Gegenleistung mit dem Erwerb des zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemachten revitalisierten Grundstücksanteiles zu bezweifeln. Denn der "Gesamtaufwand je Wohneinheit, den "(richtig wohl: den Anteil an dem Gesamtaufwand der Revitalisierung) zu erbringen sich der Einzelerwerber verpflichtet habe (Hinweis auf Punkt II. der Vereinbarung mit dem Treuhänder), und der im Hauptübernehmervertrag sowie im dazugehörigen Werkvertrag mit der Treuhandgesellschaft aufgeschlüsselt sei, setze sich nur aus Fixpreisen zusammen. Abrechnungen über Einzelleistungen - etwa mit der Folge, daß sich der Gesamtaufwand verringere - seien nicht vereinbart worden.

Die Ausführungen der Miteigentümer hinsichtlich der Zurechenbarkeit der Umbau- und Revitalisierungskosten in der Vorhaltbeantwortung vom 23. Februar 1990 gingen daher ins Leere, weil - wie oben dargelegt - nicht allein darauf abzustellen sei, an wen bestimmte Leistungen erbracht würden bzw. worden seien.

Abschließend begründete die belangte Behörde unter Hinweis auf die §§ 20, 119 sowie 303 Abs. 1 lit. a) und c) sowie Abs. 4 BAO die Wiederaufnahme des Verfahrens.

Gegen diese Berufungsentscheidungen richten sich die jeweiligen nunmehrigen Beschwerden.

In den vorliegenden 26 (aber auch in den eingangs erwähnten weiteren zwölf) verwaltungsgerichtlichen Verfahren, die der Verwaltungsgerichtshof wegen ihres engen rechtlichen, sachlichen und persönlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden hat, ist vor allem die Beantwortung der Frage streitentscheidend, ob die Beschwerdeführer bei der dargestellten unbestrittenen Vertragsgestaltung einen Anspruch auf Übereignung der jeweiligen Anteile der Liegenschaft mit dem (wie sie vermeinen) bloß im Zustand vom 4. bzw. 5. Dezember 1984 befindlichen oder (im Sinn der belangten Behörde) schon - nach Durchführung der noch erforderlich gewesenen Arbeiten - zur Gänze revitalisierten Haus erworben hatten.

Für den Fall der Beantwortung dieser Frage entgegen der von ihnen vertretenen Auffassung bekämpfen die Beschwerdeführer - nur dem Grunde nach - die Einbeziehung der vorstehend angeführten Finanzierungskosten, insbesondere der darin enthaltenen Zinsenvorauszahlung, und des oben erwähnten Umsatzsteuerbetrages in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage.

Schließlich behaupten die Beschwerdeführer erstmals in den Beschwerden, in den Kaufpreisnebenkosten sei auch ein Grunderwerbsteuerbetrag von insgesamt S 480.000,-- enthalten gewesen, den die belangte Behörde der Gegenleistung hinzugerechnet habe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Obwohl das GrEStG 1987 für die Beantwortung der in den vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren wesentlichen Rechtsfragen inhaltliche Änderungen nicht brachte, wird zur Vermeidung von Mißverständnissen zunächst bemerkt, daß die Beschwerdeführer und die belangte Behörde im Hinblick auf die Verwirklichung der dargestellten Erwerbsvorgänge vor dem 1. Juli 1987 bei deren rechtlicher Beurteilung gemäß § 12 Abs. 2 erster Satz GrEStG 1987 zutreffend noch von den Bestimmungen des GrEStG 1955 (in der Folge: GrEStG) ausgehen.

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehre 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 § 10 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 11 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 § 11 Abs. 2 Z. 1 GrEStG gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Gemäß § 11 Abs. 4 GrEStG wird die Grunderwerbsteuer, die für den zu besteuernden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen.

Wenn sich die Beschwerdeführer nun in bezug auf die nach Verwirklichung ihres jeweiligen Erwerbsvorganges am 4. bzw. 5. Dezember 1984 noch herzustellen gewesenen Verbesserungen des Zustandes des Hauses als "Bauherren" (oder Schaffende) im Sinn des GrEStG einstufen, dann scheinen sie folgendes zu übersehen:

Als Bauherr - dieser Begriff ist für die Grunderwerb- und die Umsatzsteuer einheitlich auszulegen (siehe z.B. das in gleicher Weise wie die in der Folge zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Oktober 1990, Zl. 89/15/0112, mit weiterem Hinweis) - ist der Käufer nur dann anzusehen, wenn er

a)

auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluß nehmen kann,

b)

das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden

Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und

c) das finanzielle Risiko tragen muß, d.h. 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 Bau- und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Die belangte Behörde sprach zwar - auch entgegen der Lage der vorgelegten Verwaltungsakten - an den oben angeführten Stellen der angefochtenen Berufungsentscheidungen offensichtlich irrtümlich von "Wohnungseigentumseinheiten", dennoch handelte sie nicht rechtswidrig, wenn sie die den Erwerb von Miteigentumsanteilen verbunden mit Wohnungseigentum betreffende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe z. B. das zuletzt angeführte Erkenntnis) zur Beurteilung der hier in Rede stehenden Erwerbsvorgänge heranzog.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag nämlich nicht zu erkennen, daß die Beschwerdeführer auf das bereits in allen wesentlichen Einzelheiten geplant gewesene Revitalisierungsprojekt noch Einfluß hätten nehmen können, zumal es in dem oben erwähnten, bereits im August 1984 erstellten und veröffentlichten Prospekt u.a. heißt:

"Das außen bereits revitalisierte Gründerzeithaus ...

Am Haus ... wurden wesentliche Arbeiten wie die Revitalisierung der Fassaden, die Erneuerung des Daches und der Außenfenster etc., vor kurzem bereits ausgeführt, sodaß sich das Gebäude außen bereits in einem schönen, stilvollen

Zustand befindet und nunmehr im Zuge der Projektdurchführung auch im Inneren modernisiert und ausgebaut wird ..."

Auch beim Verkauf an die - keineswegs eine Wohnung für sich sondern nur eine gewinnbringende Geldanlage anstrebenden - Beschwerdeführer (Miteigentümer OHNE Begründung von Wohnungseigentum) sind alle als Käufer einheitlich zu beurteilen. Sie erwarben den Anspruch auf Übereignung ihrer Miteigentumsanteile an der Liegenschaft nicht nur mit dem Haus im Zustand zur Zeit der Verwirklichung ihrer Erwerbsvorgänge, sondern in dem erst herzustellen gewesenen Zustand auf Grund der in den wesentlichen Punkten bereits festgestandenen Planung.

Überdies trugen die Beschwerdeführer bei der dargestellten Vertragsgestaltung weder das Baurisiko noch das finanzielle Risiko.

In der von der belangten Behörde zur Begründung der angefochtenen Berufungsentscheidung herangezogenen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (siehe z.B. das Urteil vom 29. Juni 1988, II R 258/85, BStBl II 1988, 898, und die Beschlüsse vom 18. September 1985, II B 24-29/85,

BStBl II 1985, 627, und vom 21. Dezember 1988, II B 47/88, BStBl II 1989, 333) wird im wesentlichen folgendes dargetan:

Lasse sich ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewußt und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicherstelle, daß nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben könnten, die sich an ein vorgegebenes Baukonzept binden, so seien auch die ... betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen.

Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung steht diese lebensnah und einleuchtend begründete Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zu den mit den hier maßgebenden Rechtsvorschriften durchaus vergleichbaren Bestimmungen des dGrEStG 1983 zumindest im Ergebnis nicht im Widerspruch zur Rechtslage in Österreich.

Der Treuhänder, der nicht nur (z.B. im Sinn des zitierten Beschlusses des Bundesfinanzhofes vom 18. September 1985) die Rechtsmacht hatte, das Projekt über die Anlagenberatungsgesellschaft anzubieten, und dem notwendigerweise von den Voreigentümern das Grundstück "an die Hand gegeben" worden sein mußte, sondern der (auch nach dem Schreiben des Ernst an das FA vom 27. Jänner 1989) mit der Abwicklung der Kaufverträge beauftragt war, hatte die im wesentlichen vorgedruckten und unwiderruflichen Anbote der Beschwerdeführer an die Voreigentümer diesen spätestens vor Abschluß der Kaufverträge vorzulegen (Punkt XI. der Vereinbarung und Bevollmächtigung). In diesen Anboten kommt aber unmißverständlich zum Ausdruck, daß die Beschwerdeführer Kaufvertrag, Vereinbarung (mit) und Bevollmächtigung (des Treuhänders sowie der Anlagenberatungsgesellschaft), Darlehensvertrag samt Pfandbestellungsurkunde für den Fall ihres Interesses am Erwerb eines Liegenschaftsanteiles mit vorgegebener Formulierung akzeptieren mußten. Daher besteht nicht nur im Sinn des § 863 ABGB mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, daß die Voreigentümer spätestens vor Abschluß der Kaufverträge alle vom Treuhänder abgeschlossenen und veranlaßten Geschäfte - selbst wenn er dabei die Grenzen seiner Vollmacht im Sinn des § 1016 ABGB überschritten hätte - genehmigten, sondern es brachten die Voreigentümer mit der Unterzeichnung der Kaufverträge die Genehmigung des gesamten Vertragsgeflechtes auch zum Ausdruck.

Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung zeigen die vorstehenden Ausführungen, daß nicht nur Kaufpreis und Kaufnebenkosten sondern auch die übrigen Kosten des gesamten Projektes Leistungen darstellen, die letztlich gegenüber den Voreigentümern erbracht wurden, zumal die Beschwerdeführer die Kaufverträge zweifellos nur unter der Bedingung der noch durchzuführenden Revitalisierung des Hauses als unerläßliche Voraussetzung ihrer gesicherten Geldanlage abschlossen. Dies gilt auch - ganz abgesehen davon, daß der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 Abs. 1 BAO) zu verstehen ist (siehe z. B. die von Czurda, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Wien - Stand nach dem 15. Nachtrag Juli 1987, Tz 3 Abs. 2 zu § 11, angeführte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes) - für die erwähnten Finanzierungskosten einschließlich Zinsenvorauszahlung, weil das hier in Rede stehende Projekt ohne FREMDmittel entweder nicht durchgeführt werden wollte oder nicht durchzuführen war, zumal nur sechs der Beschwerdeführer die EIGENmittel ohne Kreditaufnahme bei der Sparkasse aufbrachten.

Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung ist auch die hier in Rede stehende Umsatzsteuer in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen (siehe z. B. das ausführlich begründete Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Jänner 1989, Zl. 88/16/0097, ÖStZB 17/1989, S. 294).

Die erstmals in den Beschwerden aufgestellte Behauptung der Beschwerdeführer, in den Kaufpreisnebenkosten sei auch ein Grunderwerbsteuerbetrag von insgesamt S 480.000,-- enthalten gewesen, den die belangte Behörde der Gegenleistung hinzugerechnet habe, verstößt - ganz abgesehen davon, daß der Begriff der "Kaufpreisnebenkosten" vom Gesetzgeber nicht definiert wird - gegen das aus § 41 Abs. 1 VwGG abzuleitende Neuerungsverbot, unter das auch Rechtsausführungen fallen, wenn deren Richtigkeit nur auf Grund von Feststellungen überprüft werden kann, die im Verwaltungsverfahren deshalb unterblieben, weil die Beschwerdeführer diesbezüglich in diesem Verfahren untätig blieben (siehe z.B. die von Dolp-Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, Wien 1987, S. 553, vorletzter und letzter Abs., angeführte Rechtsprechung). Entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung erweisen die in den Berufungsentscheidungen unter Punkt 3.1. bis 3.4. zitierten, oben angeführten Unterlagen (Prospekt bis einschließlich der von den Zeichnern unterfertigten Urkunden) keineswegs die Richtigkeit dieser verspäteten Behauptung.

Aus allen dargelegten Erwägungen sind die vorliegenden Beschwerden als unbegründet gemäß§ 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den jeweiligen Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 206/1989.

**Schlagworte**

Sachverhalt Neuerungsverbot Allgemein (siehe auch Angenommener Sachverhalt)

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1991:1990160103.X00

**Im RIS seit**

14.02.1991

**Zuletzt aktualisiert am**

01.05.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at