



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch die Vorsitzende HR Mag. Dr. Hedwig Bavenek-Weber und die weiteren Mitglieder ADir. RR Leopold Stetter, Gustav Anderst und Michael Haim über die Berufung des Herrn D.S., X., vertreten durch Stb., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern R vom 13. Oktober 2010 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 4. März 2013 in 1030 R, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 35.527,40 (3,5 % von der Gegenleistung in der Höhe von € 1.015.068,54).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Eine Besprechung im Büro von Herrn Ing. fand am 15. Juni 2007 statt. Anwesend bei dieser Besprechung waren neben den zukünftigen Käufern Herr Ing., der Architekt, Herr M.A., der Steuerberater, und die Anlageberater 1) Herr Ber1, 2) Herr Ber2, 3) Herr Ber3, 4) Herr Ber4 und 5) Herr Ber5. Über diese Besprechung wurde folgendes Protokoll aufgenommen:

„Tagesordnungspunkte:

- 1. Bisherige Aktivitäten*
- 2. Bericht des Planers*

3. Festlegung der weiteren Vorgangsweise

zu 1.:

Im den letzten Wochen haben die Anlageberater das Objekt C., C1 den Interessenten vorgestellt. Das Objekt befindet sich in sehr guter Wohnlage im Ort mit Blick auf den Z..

Die Wohnqualität dieses Viertels hat sich in den letzten Jahren gesteigert. Die HSt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Weiters finden sich im Umkreis des Objekts zahlreiche kleinere Fachgeschäfte sowie verschiedene Supermärkte und zeichnet sich das Gebiet insbesondere durch einen lebenswerten Vorstadtcharakter aus. Überdies beginnt das Naherholungsgebiet A. ca. einen Kilometer vom Objekt entfernt, weiters sind das B. und das F. in der Nähe.

Das Haus selbst ist ein Gründerzeitgebäude, das circa 1886 erbaut wurde. Es handelt sich um ein Eckhaus, das aus Erdgeschoß und drei Vollgeschoßen besteht und derzeit 33 Einheiten umfasst. Laut Grundbuchsatzug beträgt die Gesamtfläche der Liegenschaft 525 m². Es wurde bereits mitgeteilt, dass mehrere Einheiten vermietet sind.

Nach diesen ersten Informationen wünschten die Interessenten detailliertere Auskünfte über die Liegenschaft und wurde der einigen Interessenten bekannte Planer Ing. damit beauftragt, die Liegenschaft zu analysieren und Planskizzen zu erstellen. Überdies sollte Herr =Ing. im Auftrag der Interessenten mit dem C.Z. Gespräche führen, um abzuklären, ob das Objekt förderungswürdig sei. Sämtliche Anwesenden sind einstimmig der Meinung, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus steuerlichen Gründen eine Voraussetzung für den gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft darstellt.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft und der zu erwarteten Investitionssumme wird der Steuerberater M.A. von der Steuerberatungskanzlei =Stb. ersucht, eine Anfrage an das Finanzamt zu richten, um abzuklären, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre.

Parallel dazu sollen die Anlageberater mit der Verkäuferin Kaufpreisverhandlungen führen. Insbesondere soll, da mehrere Einheiten vermietet sind, die Verkäuferin ersucht werden, eines bzw. mehrere Mietverhältnisse vorzeitig aufzulösen und würde diesfalls ein höherer Kaufpreis akzeptabel sein.

zu 2.:

Herr =Ing. hat bereits verschiedene Skizzen für einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft entworfen und erläutert diese nunmehr für die Interessenten. Er legt eine Variante vor, in der der derzeitige Vermietungsgrad des Hauses berücksichtigt ist und eine weitere, die von einem bestandsfreien Altgebäude ausgeht und erläutert die Vorteile, die eine vollständige Renovierung des Gebäudes mit sich bringt.

In seinen Skizzen ist vorgesehen, jedenfalls die bestandsfreien Wohneinheiten grundlegend zu sanieren und umzubauen. Weiters wäre ein Dachausbau in Leichtbauweise möglich und könnten vier Maisonett-Wohnungen in diesen oberen Geschoßen errichtet werden.

Die Interessenten werden den Planer fristgerecht informieren, ob sie sich zum Ankauf der Liegenschaft entschließen und soll bei Entscheidung für einen Ankauf auch ehestmöglich die zu erwartende Altmietersituation mitgeteilt werden, sodass Herr =Ing. seine Pläne entsprechend adaptieren kann.

Bei der nächsten Besprechung soll der Planer aufgrund der noch zu übermittelten Informationen einen Zeitplan über den möglichen Ablauf des Bauvorhabens und eine

Baukostenschätzung erarbeiten. Letztlich wird er einen Honorarvorschlag unterbreiten, denn die Käufer möchten Herrn =Ing. bei der nächsten Besprechung den Auftrag erteilen.

zu 3.:

Sofern die Anfrage an das Finanzamt im Sinne der Interessenten beantwortet wird, wird eine Besprechung stattfinden, in der über die weitere Vorgangsweise entschieden wird."

Am 4. Oktober 2007 wurden folgende Unterlagen vorbereitet:

- Finanzierungsvorschlag inkl. Nebenkosten
- Liquiditätsrechnung für 10000/10000 Miteigentumsanteile
- Steuerliche Prognoserechnung für 10000/10000 Miteigentumsanteile
- Totalgewinnberechnung für 10000/10000 Miteigentumsanteile

Beim Finanzierungsvorschlag ist man von einer Gesamtinvestitionssumme von € 4,400.000,-- ausgegangen. Aufgebracht werden an Eigenkapital € 1,080.000,-- und an Fremdkapital € 3,386.000,--. Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus einem Bankdarlehen in der Höhe von € 2,686.000,-- und einem geförderten Darlehen des Land in der Höhe von € 700.000,--.

Am 10. Oktober 2007 wurde an das Finanzamt 1 im Auftrag der =Fa1 H. von der Kanzlei =Stb. eine Anfrage betreffend großes Bauherrenmodell in C., C1 gerichtet. Danach soll das vorgelegte Revitalisierungsobjekt gemeinsam von Kapitalanlegern im Rahmen von Miteigentumsanteilsanschaffung erworben werden. Daran anschließend werden die Miteigentumsanteilsinhaber gemeinsam die Revitalisierung beschließen. Das als große Bauherren. Nach Fertigstellung werden die Wohneinheiten gemeinschaftlich vermietet, mit dem Ziel, ein langfristiges wertgesichertes Zusatzeinkommen zu erhalten.

Beantwortet wurde diese Anfrage betreffend großes Bauherrenmodell vom Finanzamt 1 am 16. Oktober 2007. Nach dem dem Finanzamt vorliegenden Sachverhalt (Schreiben vom 10.10.2007: kein Fixpreis, Übernahme des finanziellen Risikos, etc....) ist von einer steuerlichen Anerkennung als „großes Bauherrenmodell“ auszugehen.

Vom Oktober 2007 sind die Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsvorschau. Danach betragen die Mieteinnahmen für die Wohneinheiten sowie das Geschäftslokal ab Fertigstellung (geplant ab 01.02.2010) bei Vollvermietung voraussichtlich € 129.000,-- p.a. Laut diesen Erläuterungen wurden für die Endfinanzierung ab 01.02.2010 folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen voraussichtlich € 2,686.000,--

kalkulierter Zinssatz 5,5 % p.a. dec. gebunden an den 3-Monats-EURIBOR

Laufzeit 15 Jahre ab 01.02.2010

- Direktarlehen =Land voraussichtlich € 700.000,--

Zinssatz 1,0 % p.a.

Laufzeit 15 Jahre ab 01.02.2010

Falls das Direktdarlehen bzw. die Zuschüsse in einer geringeren Höhe gewährt werden als angenommen, muss das langfristige Bankdarlehen entsprechend erhöht werden.

Auf Basis der in den Erläuterungen dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5 % ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 26. Jahr (23 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein Totalgewinn.

Die Kaufverträge wurden von den Käufern und der Verkäuferin unterschrieben am:

Käufer	Unterschrift Käufer	Unterschrift Verkäuferin
Käufer1	2. November 2007	13. November 2007
Käufer2	5. November 2007	13. November 2007
Käufer3	5. November 2007	13. November 2007
Käufer4	24. Oktober 2007	13. November 2007
D.S.	29. Oktober 2007	13. November 2007
Käufer5	8. November 2007	13. November 2007
Käufer6	8. November 2007	13. November 2007
Käufer7	8. November 2007	13. November 2007
Käufer8	5. November 2007	13. November 2007
Käufer9	9. November 2007	13. November 2007

Die Kaufverträge lauten auszugsweise:

„I. RECHTSVERHÄLTNISSE

I.1.) Die Verkäuferin ist (aufgrund des Kaufvertrages mit der Vorbesitzerin vom 29.9.2006) außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 9, Grundbuch G, Bezirksgericht F, bestehend aus

II. VERTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand dieses Vertrages sind 2500/10.000 ideelle Miteigentumsanteile an der unter Punkt I.1.) genannten Liegenschaft samt Gebäudebestand und den mit dieser niet- und nagelfest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, soweit solche, wie etwa Strom- und Gaszähler, Telefoneinrichtungen etc., nicht im Eigentum Dritter stehen.

III. KAUFABREDEN

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt hiemit die unter Punkt II. genannten Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und

benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den einvernehmlich als angemessen vereinbarten lastenfreien Kaufpreis von insgesamt

EUR 215.000,--

(in Worten Euro zweihundertfünfzehntausend).

Festgehalten wird, dass die Verkäuferin auf Umsatzsteuerpflicht iS des § 6 Abs. 2 UStG optioniert.

IV. TREUHANDABREDEN

IV. 1.) Der unter Punkt III. angeführte Kaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien auf ein, von dem unter Punkt XII. genannten Vertragsverfasser, den die Vertragsteile hiemit zum gemeinsamen Treuhänder bestellen, eigens hiefür eingerichtetes Treuhandkonto lautend auf „C1“ zu erlegen.

.....

V. ÜBERGABE UND VERRECHNUNGSSTICHTAG

V. 1.) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem Tage der beiderseitigen Vertragsunterfertigung. Mit Ablauf dieses Tages gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten und die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten auf den Käufer über.

V.2.) Als Stichtag für die Verrechnung der mit der Liegenschaft verbundenen, laufenden Aufwendungen und Erträge wird der, auf die Vertragsunterfertigung folgende Monatsletzte vereinbart. Bis zum Ablauf dieses Tages gebührt jeder Nutzen der Verkäuferin, welche auch bis dahin die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten, öffentliche Abgaben udgl.) aliquot zu tragen hat. Mit Beginn des folgenden Tages fallen Nutzen und Aufwendungen auf den Käufer.

.....

VI.5.a) Festgehalten wird, dass unbefristete Bestandrechte hinsichtlich sieben Wohnungen im Gesamtausmaß von ca. 252 m² bestehen und vom Käufer übernommen werden.

VI.5.b) Hinsichtlich der noch bestehenden Bestandrechte verpflichtet sich die Verkäuferin bei allfälligen Kündigungs- bzw. Räumungsverfahren über Aufforderung des Käufers zu jedweder erforderlichen Mitwirkung in den Verfahren, insbesondere zur Abgabe allenfalls erforderlicher Vollmachten, prozessualer Erklärungen und Unterfertigung von Eingaben (Klagen, Exekutionsanträgen, etc). Die Kosten für notwendige prozessuale Erklärungen und Eingaben trägt der Käufer.

.....

XII. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiemit den beiderseitig bestimmten Treuhänder RAP, L diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen, sämtliche Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder auch beglaubigter Form vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind, ferner zur Intabulierung von Pfandrechten des Käufers und Löschung von Pfandrechten der Verkäuferin oder sonstigen Lasten, zur Erwirkung von auf die gegenständliche Liegenschaft bezogenen Rangordnungsbeschlüssen für die beabsichtigte Veräußerung, sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

..... "

Die Vollmachten, mit denen die Käufer Herrn RA bevollmächtigten wurden von den Käufern unterschrieben am:

Käufer	Unterschrift Käufer
Käufer1	2. November 2007
Käufer2	5. November 2007
Käufer3	5. November 2007
Käufer4	24. Oktober 2007
D.S.	29. Oktober 2007
Käufer5	8. November 2007
Käufer6	8. November 2007
Käufer7	8. November 2007
Käufer8	5. November 2007
Käufer9	9. November 2007

Die Unterzeichnung der Vollmachten durch die Käufer erfolgte somit am selben Tag wie die Unterfertigung des Kaufvertrages.

Laut den Firmenbuchauszügen war Herr H.O. zum Zeitpunkt, als die Kaufverträge unterfertigt wurden, Vorstandsmitglied der Fa1, Geschäftsführer der Fa2., Geschäftsführer der Fa3 und Geschäftsführer und Gesellschafter der Fa4.

Mit Schreiben vom 14. November 2007 wurden von der Bank der Fa1 die vereinbarten Konditionen für die Finanzierungen bekannt gegeben.

Das Protokoll der konstituierenden Bauherrenversammlung Miteigentümergeinschaft C., C1 vom 16. November 2007 lautet auszugsweise:

„Herr =H.O. von der Fa1, H. begrüßt die Anwesenden und schlägt die Tagesordnungspunkte wie folgt vor:

- 1. Bisherige Aktivitäten*
- 2. Kaufvertragsabwicklung/Miteigentümervertrag*
- 3. Planung und Bauausführung*
- 4. Erläuterung der steuerlichen Situation*
- 5. Angebote der Vertragspartner/Auftragserteilung.*
- 6. Förderung und Finanzierung*
- 7. Vermietung*
- 8. Konstituierung und Beschlussfassung*

zu 1.:

Wie mit den Interessenten vereinbart, hat Herr M.A. nach der letzten Besprechung eine Anfrage an das Finanzamt gestellt, ob das Investitionsvorhaben als großes Bauherrenmodell bewertet würde. Das Finanzamt hat in der Folge bestätigt, dass bei einer Miteigentümergeinschaft, die 10 Personen umfasst, von einem großen Bauherrenmodell ausgegangen werden kann, sofern die übrigen Bauherreneigenschaften vorliegen.

Herr =Ing. konnte in Erfahrung bringen, dass die Sanierung des Objektes förderungswürdig sei, wobei jedoch ein teilweiser Abbruch des Hofgebäudes verlangt wird. Von den Anlageberatern wurde parallel dazu mitgeteilt, dass ein Kaufpreis von netto € 860.000,-- gefordert wird, wobei sieben unbefristete Mietverhältnisse zu übernehmen sind, da sich die Verkäuferin nicht bereit erklärt hat, Ausmietungen vorzunehmen.

Nach Vorliegen dieser Informationen haben sich die Interessenten zum gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft entschlossen und wurde der Wiener Anwalt RA damit beauftragt, einen Kaufvertrag zu erstellen. Herr =RA hat sohin einen Kaufvertrag vorbereitet und diesen der Verkäuferin sowie den Käufern zur Abstimmung zur Verfügung gestellt.

Weiters wurde der Anwalt damit beauftragt, einen Miteigentümervertrag zu verfassen, in dem die Aufteilung der Rechte und Pflichten der Miteigentümergeinschaft untereinander nach deren Wünschen geregelt wird.

zu 2.:

Die zwischenzeitig von Herrn RA erstellten Kaufverträge wurden mit der Verkäuferseite abgestimmt und mittlerweile sowohl von den Käufern als auch von der Verkäuferin unterfertigt. Sämtliche Kaufverträge liegen dem beauftragten Anwalt vor und wird er die Verbücherung des Eigentums nach den Richtlinien des Treuhandstatuts der Wiener Rechtsanwaltskammer ehestmöglich vornehmen. Er übernimmt die persönliche Haftung für die Eigentumseinverleibung.

.....

Die Liegenschaft wird von den Miteigentümern frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten übernommen, es sind jedoch sieben unbefristete Bestandsrechte zu übernehmen. Diesbezüglich haben die Miteigentümer bereits mit der zu beauftragenden Hausverwaltung Kontakt aufgenommen und hat sich diese dazu verpflichtet, drei unbefristete Mietverhältnisse aufzulösen. Die diesbezüglichen Kosten sind im Honoraranbot der =Fa4 enthalten.

Mit den übrigen vier Mietern sollen Vereinbarungen abgeschlossen werden, wonach diese während der Bauzeit in Ersatzwohnungen übersiedeln und nach erfolgter Sanierung in sanierte Wohnungen rückübersiedeln und einen erhöhten Mietzins bezahlen. Die Käufer sehen den Vorteil, dass das gesamte Haus saniert werden kann, als bedeutend an und akzeptieren daher die geringeren Mieteinnahmen der zurückkehrenden Altmietern. Sollten sich ein oder mehrere der Mieter jedoch noch bereiterklären, völlig auf ihre Mietrechte zu verzichten, so sind die Bauherren bereit, eine - wirtschaftlich vertretbare - Mietrechtsabläse zu bezahlen. Den Bauherren ist bekannt, dass mit den restlichen vier Altmietern noch keine schriftlichen Vereinbarungen bestehen und die diesbezüglichen Kosten (Ersatzwohnungen, Übersiedlungen etc.) in den Baukosten ausgewiesen werden.

Herr =RA erläutert nunmehr den Miteigentümervertrag, den er nach Wünschen der Miteigentümer erstellt hat. Einigkeit herrscht darüber, dass für einen Zeitraum von 30 Jahren auf die Teilung des gemeinsamen Eigentums sowie auf die Begründung von Wohnungseigentum bzw. auf die Einräumung eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Einheit verzichtet wird. Sodann wird der Miteigentümervertrag allseitig unterfertigt.

zu 3.:

Herr =Ing. hat, nachdem bekanntgegeben wurde, dass das gesamte Haus saniert werden kann, diese Variante seiner Pläne entsprechend ausgearbeitet und legt nunmehr die Entwürfe vor, in denen auch die Vorgaben der Förderungsstelle berücksichtigt sind und die Pläne den Bebauungsbestimmungen entsprechen. Er erläutert, dass das Pultdach und der 3. Stock zum Teil abzubrechen seien und dafür ein horizontaler Zubau genehmigt werde.

Der Abbruch wird von der Förderungsstelle vorgeschrieben, um die Belichtung der Nachbarliegenschaften zu verbessern. Der Abbruch wird sich aber auch auf die Belichtungssituation des eigenen Objektes positiv auswirken.

Im Erdgeschoß ist der Einbau von zwei Wohnungen und einem Geschäftslokal vorgesehen. Die Einlagerungsräume für die Mieter sowie Müll- und Fahrradabstellraum müssen ebenfalls im Erdgeschoß angelegt werden, da das Haus nur zu einem geringen Teil unterkellert ist und im Kellergeschoß nach den derzeitigen Plänen lediglich der Haustechnikraum vorgesehen ist.

Die Gang-WC's werden abgebrochen, da sämtliche Einheiten auf A-Standard angehoben werden können. In diesem Bereich soll eine neue Aufzugsanlage errichtet werden, die vom Erdgeschoß bis ins erste Dachgeschoß führt. Die Dachgeschoßwohnungen, die als Maisonetten ausgeführt sind, sollen durch interne Stiege erschlossen werden. Sämtliche Wohnungen des Dachgeschoßes sowie die in den Innenhof ausgerichteten Wohnungen erhalten Balkone bzw. Terrassen. Die Errichtung der Balkone wird von den Bauherren gewünscht, da diese die Wohnungen aufwerten und sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirken. Das Flachdach des 3. Obergeschoßes des Hoftraktes kann als Terrasse ausgeführt werden und soll wahlweise einer Wohnung zugeordnet oder als Allgemeinterrasse zur Verfügung stehen.

Der abgestufte Dachgeschoßaufbau soll sich nach Wunsch der Bauherren optisch deutlich von der Altsubstanz abheben. Das sanierte und umgebaute Objekt wird nach der derzeitigen Planung neben dem Geschäftslokal 23 Wohnungen aufweisen, davon werden 4 dieser Wohnungen im Dachgeschoß neu angelegt, weitere 4 Wohnungen sind für die wiederkehrenden Altmietler vorgesehen.

Nunmehr legt Herr =Ing. eine Ausstattungsliste vor, die er seiner Baukostenschätzung zugrunde gelegt hat. Es ergeben sich - ausgehend vom derzeitigen Planungs- und Baukonzept - vorläufige Bau- und Baunebenkosten in Höhe von rund € 2.200.000,--. Die Kosten für den Abbruch in Höhe von vor rund € 30.000,-- sind nicht berücksichtigt, da dieser zur Gänze durch das =Land gefördert wird. Die übrigen absehbaren Kosten sind inkludiert.

Herr =Ing. teilt mit, dass die Einreichung jedenfalls im Jahr 2008 erfolgen wird, da ab dem Jahr 2009 strengere Auflagen betreffend die Erdbebensicherheit eingeführt werden. Weiters weist der Planer darauf hin, dass die exakten Kosten von den letztlichen Ausführungs- und Ausstattungswünschen der Miteigentümer und vor allem vom Ergebnis der öffentlichen Generalunternehmerausschreibung abhängig sein werden. Auch eventuelle Auflagen der Baubehörde und des C.Z. werden noch zu berücksichtigen sein.

.....

Herr Ing. bietet sämtliche erforderliche Leistungen für Generalplanung, Ausschreibung und technische Baubetreuung zu einem Gesamthonorar in Höhe von € 280.000,-- zuzüglich USt. an, womit sich die Miteigentümer einverstanden erklären, sodass der entsprechende Auftrag erteilt und eine Vollmacht unterfertigt wird.

In diesem Honorar ist inkludiert, dass Herr =Ing. als Projektleiter im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes auftritt, wobei er befugt ist, seinerseits einen Baustellenkoordinator zu ernennen.

Zu 4.:

.....

zu 5.:

Nachdem die Miteigentümer die Kaufentscheidung getroffen hatten, haben sie sich dazu entschlossen, zur weiteren Abwicklung des Investitionsvorhabens einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Die =Fa2 wurde ersucht, ein diesbezügliches Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft sowie ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen vorzulegen, die Fa3 soll die wirtschaftliche Betreuung übernehmen.

Weiters soll über Vorschlag der Käufer die -Fa4, die einigen Käufern aus bisheriger Zusammenarbeit bekannt ist, mit der Durchführung der Hausverwaltung beauftragt werden. In deren Honorarvorschlag sollten die Kosten der Ausmietungen für drei Altmietler inkludiert sein. Die Fa1 soll den Auftrag für die Finanzierungsbeschaffung erhalten. Zur heutigen Besprechung haben die Gesellschaften jeweils Anbote und entsprechende Vertragsvorschläge vorgelegt.

Die jeweiligen Vertragsangebote entsprechen leistungs- und honorarmäßig den Vorstellungen der Miteigentümer und werden die diesbezüglichen Aufträge erteilt und in der Beilage zum Protokoll zusammengefasst.

zu 6.:

Herr H.O. berichtet, dass die Fa1 mehrere Gespräche und Verhandlungen im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung durchgeführt hat. Es wurden Anbote von verschiedenen österreichischen Geldinstituten eingeholt, wobei das günstigste Angebot von der Bank abgegeben wurde.

Der heute anwesende Prokurist D.I. von der Bank erläutert die angebotenen Konditionen.

Von den Miteigentümern werden die angebotenen Konditionen akzeptiert, und wird übereinstimmend beschlossen, für die Dauer der Investitionsphase den Kredit in EUR in Anspruch zu nehmen. Einstimmig wird beschlossen, vorerst den als günstiger erachteten 1-Monats-Euribor in Anspruch zu nehmen. Ausdrücklich wird jedoch gewünscht, dass ab Beginn der Vermietphase die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung (vorzeitige Rückzahlung, Sondertilgung, Umschuldung etc.) bestehen muss.

In diesem Sinne wird die Fa.1 von den Miteigentümern beauftragt, die diesbezüglichen Vereinbarungen auszuhandeln. Vorgesehen ist eine Tilgung des Fremdkapitals innerhalb eines Zeitraumes von maximal 15 Jahren ab Baufertigstellung oder die gänzliche Rückführung bis spätestens 31.1.2025.

.....

Beim C.Z. wurde vom Voreigentümer bereits die Gewährung eines Direktdarlehens des Land sowie von Annuitätenzuschüssen für eingesetztes Eigenkapital für Maßnahmen der Sockelsanierung beantragt. Aufgrund der Vereinbarung mit der Hausverwaltung soll auf die Variante Totalsanierung umgestellt werden. In die aktuelle Berechnung wurden aufgrund der positiven Vorgespräche mit dem C.Z. bereits Förderungsmittel einkalkuliert, wobei die für die Totalsanierung relevanten Beträge errechnet wurden. Klargestellt wird, dass kein Rechtsanspruch auf die beantragte Förderung besteht. Weiters kann sich durch gesetzliche Änderungen sowohl die Höhe als auch die Art der Förderung ändern.

.....

Unter Berücksichtigung sämtlicher erteilter Aufträge samt Nebenkosten ergibt sich eine voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme von € 4.400.000,--.

Das exakte Finanzierungskonzept wird nun dahingehend festgelegt, dass € 1.014.000,-- in Form von Eigenmitteln aufgebracht werden, wovon ein Betrag von € 294.000,-- in Kürze zur Einzahlung gebracht werden sollte. Die weiteren Eigenkapitaleinzahlungen in Höhe von jeweils € 360.000,-- werden am 30.6.2008 und am 30.6.2009 erfolgen.

Bei der Bank wird eine Zwischenfinanzierung in der Höhe von € 4.106.000,-- und eine Endfinanzierung in Höhe von € 2.686.000,-- in Anspruch genommen; das Direktdarlehen des Land ist derzeit mit € 700.000,-- veranschlagt.

.....

Die Miteigentümer sind in Kenntnis darüber, dass gemäß den derzeitigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen für das gegenständliche Objekt die Erreichung des Totalgewinnes nach 25 Jahren zugrundegelegt wird. Dies bei einem freifinanzierten Kredit in EUR mit einem Zinssatz von 5,5 % p.a. und Tilgung innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren.

In diesem Zusammenhang wird nochmals festgehalten, dass die in der Wirtschaftlichkeitsvorschau kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage entsprechen und sich verändern können, wodurch sich auch die monatliche Nachschussleistung der Miteigentümer verändern würde.

zu 7.:

Die Fa4., die die Hausverwaltung der Liegenschaft durchführen soll, wird beauftragt, mit drei Altmietern Vereinbarung über die Aufgabe ihrer Mietrechte bzw. mit vier Altmietern Vereinbarungen betreffend die Aussiedlung während der Bauphase abzuschließen.

.....

zu 8.:

Die Bauherren beschließen einstimmig die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft laut „Konstituierung und Beschlussfassung der Miteigentümergeinschaft C., C1“ (Beilage).

KONSTITUIERUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

C., =C1

Die Bauherren beschließen die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft gemäß gesondert unterfertigtem Miteigentümervertrag.

Es wurden von den Unterfertigten folgende gemeinschaftliche Beschlüsse mit den angeführten wesentlichsten Inhalten gefasst:

1.) Errichtung des Miteigentümervertrages sowie des Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung und Übernahme der Finanzierungstreuhandschaft und Verbücherung der Pfandrechte durch Herrn RA, Rechtsanwalt, R

- Honorar: € 18.500,-- zuzüglich USt.

2.) Generalplanung und technische Baubetreuung durch Ing. Bauplanung & Management GmbH, R

- Erbringung sämtlicher erforderlichen Leistungen laut GOA/HOB
- Durchführung der Projektleitung sowie Planungskoordination gemäß den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes
- Beschaffung der behördlichen Bewilligungen namens der Bauherren
- Beibringung der erforderlichen Statik sowie Haustechnik und Elektroplanung
- Ausschreibung der einzelnen Gewerke gemäß den Förderungsrichtlinien
- Technische Überwachung der Baudurchführung, Kontrolle auf der Baustelle und Abnahme des Bauwerkes namens der Bauherren
- Prüfung der Teil- und Schlussrechnungen
- Erwirkung der Benützungsbewilligung namens der Bauherren
- Gewährleistungsbegehung
- Vergütung: € 280.000,-- zuzüglich USt. bei einer Vorauszahlung von 30 % im Dezember 2007

3.) Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens im Rahmen eines GU-Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung

- Durchführung sämtlicher Arbeiten laut Planungsbeschluss und Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Bauzeit: 13 Monate ab Baufreigabe
- Bau- und Baunebenkosten zu voraussichtlich € 2,200.000,-- als Höchstpreis mit Abrechnung nach Aufmaß, ausgehend von einer vorläufigen Kostenschätzung

4.) Durchführung der Investitionen aufgrund der heute getroffenen Bauherrenentscheidungen unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen der Fa2., H. und Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung.

.....

5.) Hausverwaltung und Erstvermietung durch die Fa4., H.

.....

6.) Auftragserteilung an die Fa2., H. zur Durchführung der von den Bauherren gefassten Beschlüsse.

.....

Zur Durchführung des Auftrages erhält die -Fa2 eine gesonderte Vollmacht.

7.) Wirtschaftliche Betreuung durch die Fa3, H.

- Erstellung eines Zahlungsplanes (Mittelabflussplan), diesen anzupassen und seine Einhaltung zu überwachen

.....

8.) Steuerberatung durch die WP Steuerberatungsgesellschaft

.....

9.) Überprüfung des steuerlichen Grundkonzeptes und Erstellung eines Gutachtens durch - Stb., Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, R

- Vergütung: € 10.000,-- zuzüglich Ust.; fällig binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung

10.) Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form und Abschluss einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der Fa1, H..

- Vermittlung der Zwischen- und langfristigen Endfinanzierung

- Übernahme der im Zusammenhang mit der Erstellung der Kredit- und Darlehensverträge auflaufenden Bearbeitungs- und Ausfertigungsgebühr

- Abwicklung und Bearbeitung der Zwischen- und langfristigen Finanzierung

- Beantragung von Förderungsmitteln, Abwicklung und Bearbeitung bis zur der Endabrechnung

- Vergütung: € 135.000,-- zur Gänze fällig unmittelbar nach Vertragsabschluss

11.) Eventuelle Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Bauauftrag sowie erhöhten Bauzeitinsen sollen bis zur Fertigstellung über zusätzliches Fremdkapital finanziert werden.

Sollte das Direktdarlehen des Land und die Annuitätenzuschüsse in geringerer Höhe gewährt werden, ist eine entsprechende Erhöhung des nicht geförderten Fremdkapitals bei der Bank durchzuführen."

Dieses Protokoll wurde am 16. November 2007 unterfertigt. Ebenfalls am 16. November 2007 wurde von den Miteigentümern der Miteigentümervertrag der Miteigentumsgemeinschaft C., C1 unterzeichnet. Dieser Vertrag lautet auszugsweise:

„I. Vertragsgegenstand und -zweck

1.) Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Miteigentümern.

2.) Zweck und Zielsetzung der MEG ist es, durch den Erwerb ideeller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft das eingesetzte Kapital dauerhaft zu veranlagen und nach Maßgabe ihrer jeweiligen Beschlussfassung(en) jeweils alles Notwendige vorzukehren, um die Liegenschaft samt jeweiligem Zubehör durch umfassende Revitalisierung, nämlich Sanierung und Ausbau des Altbestandes zur Schaffung von Wohnungen und allenfalls anderen Bestandsobjekten zur Erzielung möglichst hoher Einkünfte gemeinsam ertragbringend zu vermieten, um dadurch langfristig einen Beitrag zur persönlichen Vorsorge der Miteigentümer zu sichern.

3.) Um eine durchgreifende Sanierung des Objektes zu gewährleisten, wird der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ermächtigt, mit Altmietern Vereinbarungen über die Rückgabe dieser Bestandseinheiten gegen Zahlung von marktüblichen Investitions- und Mietrechtsablösen abzuschließen, alle zur umfassenden Sanierung und Standardanhebung dieser freigewordenen Einheiten erforderlichen Aufträge zu erteilen sowie die hierfür notwendige Finanzierung zu beschaffen.

II Willensbildung

.....

III. Miteigentümerversammlung

1.) Binnen drei Monaten nach Vorliegen der Miteigentümerabrechnung gemäß Punkt IX. soll - jedoch nur bei wichtigem Erfordernis - eine ordentliche Versammlung der Miteigentümer stattfinden.

.....

IV. Vertretung

1.) Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. wird die MEG bzw. werden die Miteigentümer stets einen gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein neuer gemeinsamer Vertreter bzw. Verwalter zu beauftragen und zu bevollmächtigen.

.....

V. Haftung

.....

VI. RECHTSNACHFOLGE

1.) Sämtliche Rechte und Pflichten der Miteigentümer aus deren Zugehörigkeit zur MEG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag und sonstigen von der MEG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer über.

.....

VII. Teilungsverzicht

Die Miteigentümer verzichten bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer, auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes, für einen Zeitraum von 30 ganzen Kalenderjahren, konkret bis 31.12.2037, wechselseitig auf das Recht, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und dazu eine Teilungsklage einzubringen. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer ihre Miteigentumsanteile nur dann zu belasten, wenn auch der jeweilige Pfandgläubiger diesen Teilungsverzicht vor grundbücherlicher Eintragung der Belastung rechtsverbindlich erklärt. Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass ein derartiges Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgen würde und sich der Teilungswerber jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den Teilungsaufschub gemäß § 830 ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer nehmen hiermit diesen Teilungsverzicht sowie den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an.

VIII. Verzicht auf Begründung von Wohnungseigentum

Die Miteigentümer verzichten im Hinblick auf die Erzielung von Einkünften durch gemeinschaftliche Vermietung des gesamten Objektes wechselseitig sowohl auf die Begründung von Wohnungseigentum als auch auf die Einräumung eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohneinheit.

IX. Kostentragung und Ertragsaufteilung

.....

X. KONVENTIONALSTRAFE

.....

XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

....."

Von den Käufern wurden bevollmächtigt:

- 1) Ing. zur Vertretung in allen mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten; außerbehördlich und behördlich, insbesondere auch vor Baubehörden, Magistratsabteilungen, Schlichtungsstellen, dem C.Z. usw.
- 2) Die Fa4. zur laufenden Verwaltung der Liegenschaft.
- 3) Die Fa2. zur Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden.
- 4) Die WP zur Vertretung in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft.

Die Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und –analysen zwischen der Miteigentümergeinschaft als Auftraggeber und der Fa2. wurde am 22. November 2007 von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch Fa2. unterzeichnet.

Die zwischen der Miteigentümergeinschaft als Auftraggeber und der =Fa.1 abgeschlossene Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung und –bearbeitung wurde ebenfalls am 22. November 2007 von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch Fa2 unterfertigt.

Der sich aus der Beschlussfassung der Miteigentümer ergebende vorläufige Mittelflussplan wurde der =Bank von der =Fa3 in der Eigenschaft als wirtschaftlicher Betreuer am 27. November 2007 bekannt gegeben. Danach beträgt die erste Anforderung per 01.12.2007 € 1,360.000,--, die zweite Anforderung per 31.12.2008 € 700.000,-- und die dritte Anforderung per 31.12.2009 € 1,550.000,-- (insgesamt € 3,510.000,--). Die Differenz auf den (Kredit-)Betrag von € 824.000,-- wird im Zuge der Auszahlung des geförderten Darlehens sowie der Vorsteuerrückvergütung durch das Finanzamt ausgeglichen.

Die Kreditzusagen der Bank an die einzelnen Erwerber erfolgten jeweils mit 18. Dezember 2007. Diese Angebote weisen über der Zeile „Unterschrift“ eine Unterschrift und den Stempel der Rechtsanwälte RAP auf.

Vereinbarungen mit den Mietern wurden am

7. bzw. 10. Juli 2008,

18. bzw. 24. Juli 2008 und

zwei am 23. November bzw. 2. Dezember 2008

abgeschlossen. Bei diesen Vereinbarungen wurde die Miteigentümergeinschaft vertreten durch Fa4., von welcher diese Vereinbarungen auch unterschrieben wurden.

Der Bericht der Ing. Bauplanungs- und Managementgesellschaft m.b.H., ergangen an die Firma Fa2 in H. vom 10. Februar 2009 hat folgenden Inhalt:

„..... über den Projektstand beim Objekt -C1 berichten wir, wie folgt:

BAUBEWILLIGUNG

Mit den Bauherren wurde bei der Besprechung am 16.11.2007 der Zeitplan derart vereinbart, dass in Anbetracht der für 2009 erwarteten strengeren Auflagen hinsichtlich Erdbebensicherheit, die Baueinreichung im Sommer 2008 erfolgen sollte.

Tatsächlich hat die BB-Statik bereits mit Datum vom 31.03.2008 neue Richtlinien veröffentlicht, die eine Projektrealisierung, wie vorgesehen, als Dachausbau-Leicht in Frage stellen. Diese Richtlinie wurde durch eine ‚Erläuterung‘ zur Auslegung am 30.09.2008 noch verschärft.

Dem Protest der Bauwirtschaft gegen die völlig überzogenen Maßnahmen wurde seitens der Behörde erst Ende Anfang Dezember Rechnung getragen.

Beim erstmöglichen Termin mit dem Leiter der Fachabteilung-Statik am 20.01.2009 wurde uns dann bestätigt, dass das Projekt mit geringfügigen Änderungen als Dachausbau-Leicht gewertet werden kann.

Die Ausarbeitung der Unterlagen für die Baueinreichung, wozu nach einer Novelle der Bauordnung im Juli 2008 auch weit umfangreichere bauphysikalische Berechnungen notwendig sind, wird daher noch bis Ende Februar dauern.

Wir erwarten, dass die Baubewilligung dann bis Ende Juni2009 vorliegen wird.

FÖRDERUNGSVERFAHREN

Der Wohnfonds_R hat mit Datum vom 12.06.2008 einen positiven Vorprüfbericht ausgestellt.

Nach Abschluss der Einreichplanung kann mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die öffentliche Ausschreibung begonnen werden.

Diese soll Ende April zur Prüfung und Freigabe beim Wohnfonds_R eingereicht werden.

Die Preiseinholung kann, aus heutiger Sicht, dann im Mai/Juni09 durchgeführt werden.

Voraussichtlich im Ende Juli09 werden wir den Bauherren einen Vertragsvorschlag unterbreiten, der in der Folge auch vom Wohnfonds_R geprüft und bestätigt werden muss.

Der Prüfbericht des Wohnfonds_R ist Grundlage für die Beschlussfassung der Förderung im Landtag.

Mit dem Prüfbericht kann aber bereits bei der BZ um Zustimmung zum ‚vorzeitigen‘ Baubeginn angesucht werden. Diesem Ansuchen wird immer kurzfristig entsprochen.

Der für Jänner 2009 vorgesehene Baubeginn wird sich aber auf September 2009 verschieben."

Am 30. April 2009 wurde das Ansuchen um Baubewilligung eingebracht. Dieses Ansuchen ist laut Vorhaltbeantwortung vom 14. Oktober 2011 nicht auffindbar. Am 30. November 2009 erging von der =BB die Aufforderung um Ergänzung des Bauansuchens. Diese Aufforderung erging an die namentlich genannten Miteigentümer als Bauwerber und Grundeigentümer zu Händen der Ing. Bauplanung & Management Ges.m.b.H. Die Baubewilligung wurde von der =BB mit Bescheid vom 22. April 2010 erteilt. Dieser Bescheid erging an die Vorbesitzerin und an die namentlich genannten Miteigentümer als Bauwerber und Grundmitedigentümer zu Händen Ing. Bauplanung und Management Gesellschaft m.b.H.

Nach Ausschreibung der Sanierungsarbeiten wurden am 25. Februar 2010 von folgenden Firmen Anbote gelegt:

Betr1: Anbotsumme € 2,641.044,75

Betr2: Anbotsumme € 3,076.158,57

Betr3: Anbotsumme € 2,594.156,98

Betrieb: Anbotsumme € 2,568.933,57

Betr4: Anbotsumme € 3,323.260,36 und

Betr5: Anbotsumme € 2,688.307,46.

Am 31. Mai 2010 wurde von der Firma Ing. Bauplanungs- & Management GmbH folgender Bericht an die Fa.2 & CoKG gesendet:

„..... wir freuen uns berichten zu können, dass die Baubehörde Ende April endlich den Baubescheid ausgefertigt hat.

Ebenfalls positiv zu bewerten ist der Umstand, dass das Objekt nun doch mit Fernwärme versorgt werden kann.

Damit müssen im Bereich der Heizung und Warmwasserbereitung keinerlei zusätzliche "innovative" Maßnahmen, wie die vom Wohnfonds_R zuletzt präferierte Pelletsheizung, umgesetzt werden.

Über das Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung informieren wir, wie folgt:

Die Preiseinholung wurde im Jänner/Februar 2010 durchgeführt.

13 Firmen haben die Anbotsunterlagen behoben.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote wurde, in den anschließenden Verhandlungen, die Firma

=Betrieb. aus S mit einer Anbotssumme in Höhe von € 2.300.000.zzgl.ges.Ust, als Bestbieter ermittelt.

Im Anbotspreis sind Kosten für die, von der Förderstelle auferlegten, Teilabbrüche (Reduktion des Baubestandes zur Strukturverbesserung) in Höhe von € 30.000,- enthalten, die in der Kostenschätzung - da zu 100% durch Fördermittel (einmaliger Zuschuss) gedeckt – nicht berücksichtigt waren.

Unter Ansatz der voran geführten Abbruchkosten ergeben sich, zu den veranschlagten und durch die Miteigentümer beschlossenen Baukosten, Mehr- bzw. zusätzlich Kosten in der Höhe von € 159.000,-, die sich, wie folgt, zusammen setzen:

A) Höhere Baukosten durch Mehrausmaß Nutzfläche

Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung konnte die Planung optimiert werden, wodurch sich die vermietbare Fläche um rd. 18m² erhöht.

Den Baukosten in Höhe von € 27.000,-

stehen höher Fördermittel und entsprechende Mieteinnahmen gegenüber.

B) Auflagen durch Änderung der Förderungsrichtlinien (Energieeinsparung)

Nach der Novellierung der Förderrichtlinien im Jänner 2009, sind höhere Anforderungen bezüglich Energieeinsparung zu erfüllen.

Die vorgesehenen Maßnahmen (Erhöhung der Dämmstärken, Schutz vor sommerlicher Überwärmung durch den Einbau von Jalousien) verursachen Kosten in Höhe von € 43.000,-

Trotz des hohen Anteils an Außenflächen, durch die Konfiguration des Hauses (Eckhaus mit Hoftrakt) wird jetzt ein Heizwärmebedarf von 48 kWh/m².a erreicht, was einer Reduzierung des Energiebedarfs um mehr als 50%, entspricht.

In Folge der erreichten Energieeinsparung und dem Einsatz umweltfreundlicher Fernwärme, wird das =Land einen Zuschuss in etwa gleicher Höhe gewähren.

C) Auflage der BB–Baupolizei_ Fachabteilung Statik

Im Zuge der Bauwerksuntersuchungen für die Einreichplanung wurde festgestellt, dass die Bestandsdecken in weiten Bereichen unterdimensioniert sind.

Die bislang übliche und preisgünstigere Verbesserungsmaßnahme, nämlich die Herstellung einer Stahlbetonverbunddecke wurde von der BB, mit Hinweis auf die im Erdbebenfall mögliche negative Auswirkung, abgelehnt.

Stattdessen muss die bestehende Holzdecke mit Stahlträgern unterstützt werden.

Der dafür erforderliche Kostenaufwand beträgt € 75.000,-

Summe zusätzlicher Kosten € 145.000,-

Nach Aufrechnung mit vor angeführten zusätzlichen Kosten verbleibt ein nicht zuordenbarer Betrag (allgemeine Preissteigerung) von rd. € 14.000,-

d.s. 0,64 % der ursprünglich veranschlagten Baukosten.

FÖRDERUNG/ZUSCHÜSSE

Durch die größere Nutzfläche einerseits und die mit der SanVO08 geänderten Förderrichtlinien erhöht sich der Anteil der Förderung.

So wird für die Maßnahmen zur Erfüllung der höheren ökologischen Anforderungen ein zusätzlicher einmaliger Zuschuss in der Höhe von voraussichtlich € 43.000,- gewährt werden.

Das Förderdarlehen wird voraussichtlich um rd. € 240.000,- höher sein, die, über den Zeitrahmen von 15 Jahren, kalkulierten Zuschüsse sollten insgesamt um ca. € 120.000,-, höher ausfallen.

VERGABEVORSCHLAG

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen schlagen wir die Vergabe des Bauauftrages an die Firma =Betrieb. aus S, vor.

Nach Zustimmung der Miteigentümer können wir den Wohnfonds einen entsprechenden Vergabevorschlag zur Bestätigung und als Grundlage für den Prüfbericht an die =BZ übermitteln.

BAUTERMINE

Der Zeitrahmen für die Erstellung des Prüfberichtes und die Baufreigabe durch die _BZ ist mit ca. 2 Monaten zu veranschlagen.

Somit werden Ende Juli sämtliche Voraussetzungen für einen Baubeginn vorliegen.

Die Übergabe ist nach einer Bauzeit von 13 Monaten Ende August 2011 geplant."

Von der Fa2. & Co KG erging am 7. Juni 2010 folgender Schriftsatz an die Eigentümer des Grundstückes:

„In Ergänzung zu unserem Schreiben vom 22.10.2009 teilen wir Ihnen höflich mit, dass nach durchgeführter öffentlicher Ausschreibung Herr =Ing. Verhandlungen geführt und die Firma Betrieb als Bestbieter ermittelt hat.

Die derzeit absehbaren Gesamtbaukosten liegen - ohne Berücksichtigung der Abbruchkosten, die zur Gänze durch das =Land gefördert werden - um rd. € 160.000,-- über den von Ihnen anlässlich der konstituierenden Bauherrenversammlung beschlossenen Kosten in Höhe von € 2,200.000,--. Das diesbezügliche Berichtschreiben der Ing. Bauplanungs- & Management Ges.m.b.H. samt entsprechender Aufstellung schließen wir bei.

Wie Sie daraus ersehen können, resultiert ein Großteil der Mehrkosten aus behördlichen Auflagen in statischer Hinsicht zur Erlangung des erforderlichen Nachweises für die Erdbebensicherheit (€ 75.000,--).

In Folge einer geänderten Gesetzgebung ist für die Förderungswürdigkeit eine zusätzliche Wärmedämmung zur Erlangung der erforderlichen Energiekennzahl auszuführen und sind zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung Jalousien einzubauen, was Kosten von rd. € 43.000,-- verursacht.

Letztlich kann eine zusätzliche Nutzfläche von 18 m² geschaffen werden, woraus Baukosten in Höhe von rd. € 27.000,-- resultieren. Darüberhinaus verbleibt eine allgemeine Baukostensteigerung von rd. € 14.000,--.

Wir ersuchen Sie in Form einer schriftlichen Beschlussfassung, gemeinsam mit den übrigen Bauherren den erforderlichen GU-Auftrag an die Firma Betrieb durch Unterfertigung des angeschlossenen Formulars zu erteilen und dieses mittels Rückkuvert kurzfristig an uns zu retournieren.

Die zusätzlichen Kosten können voraussichtlich zur Gänze durch höhere Fördermittel abgedeckt werden, da sich in Folge der Novellierung der Sanierungsverordnung das geförderte Darlehen um rd. € 200.000,-- erhöhen wird, zu dem höhere Annuitätenzuschüsse gewährt werden und letztlich ein nichtrückzahlbarer Zuschuss für thermisch energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von rd. € 44.000,-- zu erwarten ist.

Wie von Herrn =Ing. dargelegt, kann das Objekt nunmehr erfreulicherweise mit Fernwärme versorgt werden.

Nach Bestätigung des Vergabevorschlages wird der C.Z. einen Prüfbericht erstellen und die =BZ die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilen.

Die Baubewilligung wurde von der -BB mit Bescheid vom 22.4.2010 erteilt.

Demgemäß ist nunmehr von einem Baubeginn Ende Juli des Jahres auszugehen und ergibt sich unter Zugrundelegung der vertraglich zu vereinbarenden Bauzeit von 13 Monaten ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin Ende August 2011.

Anlässlich der konstituierenden Bauherrenversammlung haben Sie die Einzahlung des Eigenkapitals III für Juni 2009 vorgesehen. Im Hinblick auf die vorgesehene Baukostenvorauszahlung erlauben wird uns nunmehr einen Zahlschein beizuschließen und ersuchen Sie um kurzfristige Überweisung des anteiligen Eigenkapitals III auf das Miteigentümergeinschaftskonto.

Über den weiteren Verlauf werden wir Sie informieren, hoffen Ihnen vorerst gedient zu haben und empfehlen uns"

Die Beschlussfassung der Miteigentümer zur Beauftragung des Generalunternehmers erfolgte zwischen dem 9. Juni 2010 und dem 30. Juni 2010. Für die Beschlussfassung wurde von jedem einzelnen Miteigentümer ein Vordruck mit folgendem Inhalt unterfertigt:

„B E S C H L U S S F A S S U N G

MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

C., =C1

Ich , (Name und Anschrift)

beschließe gemeinsam mit den übrigen Bauherren die Erteilung des Generalunternehmerauftrages an die Firma Betrieb. zu einer Auftragssumme von € 2,300.000,-- zuzüglich MWSt. bei einer Vorauszahlung in Höhe von 50 % der Auftragssumme, besichert durch Bankgarantie."

Unter diesem Text befinden sich noch die Vermerke „Ort, Datum“ und „Unterschrift“.

Der Generalunternehmervertrag, abgeschlossen zwischen der Miteigentümergeinschaft vertreten durch die Fa2. & Co KG als Auftraggeber und Bauherr sowie der Betrieb als Auftragnehmer wurde von der Betrieb am 28. Juni 2010 und von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch Fa2. & Co KG am 30. Juni 2010 unterschrieben. Für die im Vertrag vereinbarten Leistungen wurde eine Auftragssumme von insgesamt € 2,300.000,-- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart.

In dem vom C.Z. am 21. September 2010 erstellten Prüfbericht scheinen als Förderungswerber „Käufer1 und Miteigentümer“ auf. Die Zustimmung der _BZ zum vorzeitigen Baubeginn vom 24. September 2010 erging an die Fa2. & Co KG in H..

Das Protokoll der 3. Bauherrenversammlung vom 29. Juni 2011 lautet auszugsweise:

„Zwischenbericht über die Investitionsphase

Herr Ing. berichtet zusammenfassend über den Ablauf des gesamten Baugeschehens. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass die Bauherren in direktem Kontakt mit ihm gestanden sind und von ihm laufend über die maßgeblichen Schritte informiert wurden.

Das Baubewilligungsverfahren verzögerte sich, da Anfang des Jahres 2008 die Bestimmungen betreffend die Erdbebensicherheit drastisch verschärft wurden und durch eine Novelle der Bauordnung im Juli 2008 umfangreiche bauphysikalische Berechnungen notwendig wurden. Die Baubewilligung wurde von der -BB letztlich mit Bescheid vom 22. April 2010 erteilt.

Nach durchgeführter öffentlicher Ausschreibung hat sich die Firma Betrieb.. als Bestbieter herausgestellt, wurde dem C.Z. zur Vergabe vorgeschlagen, von diesem bestätigt und am 21.9.2010 der erste Prüfbericht erstellt.

Nach Vorliegen der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn konnte Anfang Oktober 2010 mit den bewilligungspflichtigen Bauarbeiten begonnen werden. Durch Forcierungsmaßnahmen ist es nunmehr gelungen, die vertraglich festgelegte Bauzeit von 13 Monaten zu verkürzen und die Generalsanierung nach nur 9 Monaten Bauzeit abzuschließen.

Von den Bauherren wurden bei der konstituierenden Bauherrenversammlung Baukosten in Höhe von € 2,200.000,-- und nach öffentlicher Ausschreibung Baukosten in Höhe von € 2,360.000,-- beschlossen.

Aus der Bauphase ergibt sich nun ein weiterer von der Miteigentümergeinschaft zu tragender Mehraufwand in Höhe von rd. € 140.000,--. Diese Kosten resultieren zum Großteil aus zusätzlich erforderlichen statischen Maßnahmen, da die Decken im Gangbereich erneuert und sämtliche Zwischenwände aufgestellt werden mussten, und als Auflage der -BB (in Entsprechung der OIB-Richtlinien) ein Kaminsystem für feste Brennstoffe mit eigener Frischluftzufuhr eingebaut werden musste.

Durch die verlängerte Investitionsphase erhöhten sich auch die Kosten im Zusammenhang mit den Ersatzwohnungen, die den Altmietern zur Verfügung gestellt wurden.

Der kalkulierte einmalige nicht rückzahlbare Zuschuss in Höhe von rd. € 30.000,-- für Strukturverbesserungen ist, da die Auszahlung noch nicht gesichert ist, vorerst als Bestandteil der Baukosten ausgewiesen.

Die Gesamtaufstellung kann der Anlage 1 im Detail entnommen werden und erläutert Herr =Ing. die einzelnen Positionen ausführlich.

Demgemäß werden sich die voraussichtlichen Gesamtbaukosten auf rd. € 2,500.000,-- belaufen. Nach Vorliegen sämtlicher Schlussrechnungen wird die exakte Gesamtinvestitionssumme feststehen und erhalten die Bauherren im Schlussbericht über die Investitionsphase eine detaillierte und genaue Abrechnung.

Derzeit noch vorhandene geringfügige Mängel wurden protokolliert und werden in Kürze behoben. Die Außenanlagen können erst bei besserer Witterung fertig gestellt werden. Im Einvernehmen mit der Hausverwaltung wird das Stiegenhaus erst nach Einzug aller Mieter mit einem Endanstrich versehen.

Die Einreichung der Auswechslungsplanung ist bereits erfolgt, die bescheidmäßige Bewilligung wird voraussichtlich Ende August d.J. vorliegen. Nach Vorliegen sämtlicher Unterlagen kann die Fertigstellungsmeldung samt Ziviltechnikerbestätigung bei der -BB abgegeben werden, womit das Objekt benutzungsbewilligt ist.

Der Ordnung halber wird festgehalten, dass zur Sicherstellung der Gewährleistungsansprüche eine Haftrücklassgarantie in Höhe von 5 % der Bruttoauftragssumme mit einer Laufzeit von 3 Jahren bzw. für die Gewerke Spengler und Dachdecker, Verglasung, Isolierungs- und

Trockenlegungsarbeiten und Gehsteig für weitere zwei Jahre in Höhe der bezug habenden Teilsummen vom Generalunternehmer beizubringen ist. Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist wird eine Begehung zur Feststellung eventuell vorliegender Mängel durchgeführt und werden diese behoben.

Finanzierung und Förderung

Zur Dokumentation der aufgewendeten bzw. erforderlichen Mittel wird den Bauherren eine Zwischenübersicht (Beilage 1) ausgehändigt und eingehend erörtert.

Bei den Baukosten ergibt sich aus den dargelegten Gründen ein voraussichtlicher Mehraufwand in Höhe von rd. € 300.000,--.

Trotz der Verlängerung der Investitionsphase um 17 Monate (bis 30.6.2011) und der damit verbundenen längeren Inanspruchnahme der Fremdmittel ergibt sich auf Grund des geringen Zinsniveaus während der Investitionsphase eine Einsparung bei den Bauzeitinsen in Höhe von € 18.000,--.

Die derzeit absehbare Gesamtinvestitionssumme beläuft sich auf rd. € 4,715.000,-- und ist von folgendem Finanzierungskonzept auszugehen:

- Eigenkapital	€	1,014.000,--
- Bankdarlehen bei der Bank	€	2,686.000,--
- Direktarlehen des Land	rd. €	918.000,--
- Zwischenfinanzierung	rd. €	97.000,--
Gesamtinvestitionskosten	rd. €	<u>4.715.000,--</u>

Auf Grund der vom =Land durchgeführten Budgetkonsolidierung wurde bislang noch keine Zusicherung ausgestellt und ergeben sich die Beträge für die zu erwartende Förderung aus dem am 24.5.2011 ausgestellten neuerlichen Prüfbericht des C.Z..

Demgemäß wird der Miteigentümergeinschaft ein Direktarlehen in Höhe von € 918.581,-- gewährt. Die Kosten für die thermisch-energetischen Maßnahmen erhöhen das eingesetzte Eigenkapital und werden der Miteigentümergeinschaft erhöhte laufende, nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von € 56.131,-- p.a. gewährt, d.s. auf die Dauer von 15 Jahren insgesamt rd. € 841.965,--. Der nicht rückzahlbare Zuschuss für die Strukturverbesserung ist in diesem Prüfbericht zwar nicht ausgewiesen, mit heutigem Datum wurde jedoch die Wiederaufnahme dieses nicht rückzahlbaren Zuschusses vom C.Z. verbindlich bestätigt.

Aufgrund der Budgetknappheit werden derzeit nicht rückzahlbare Beiträge nicht in die Zusicherung aufgenommen, sondern auf einer Warteliste gereiht, sodass der kalkulierte Zuschuss in Höhe von € 30.000,-- für die Strukturverbesserungen in der Position Baukosten als Erhöhung ausgewiesen ist. Wann dieser Betrag jedoch tatsächlich zur Auszahlung gelangen wird, ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Nach Einlangen des Zuschusses auf dem Gemeinschaftskonto wird eine anteilige Sondertilgung auf die Einzelkreditkonten der Miteigentümer durchgeführt.

Die Zusicherung wird voraussichtlich im September 2011 vorliegen. Die exakten und endgültigen Beträge werden allerdings erst nach Vorliegen der Endabrechnung und des Schlussprüfberichtes feststehen.

Das Direktarlehen des Land hat eine Laufzeit von 15 Jahren und ist mit 1 % p.a. zu verzinsen. Hiefür wird ein Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Land im Grundbuch einverleibt.

Für die Endfinanzierung des zwischenfinanzierten Betrages von € 97.000,-- kann eine Aufstockung des Fremdkapitals bei der Bank beantragt werden. Die Miteigentümer sind in Kenntnis darüber, dass hiefür aktuelle Einkommensunterlagen beizubringen sind, da ein aktuelles Rating erforderlich ist und hierfür Kosten anfallen.

Wahlweise ist eine Einzahlung des anteiligen Differenzbetrages als Eigenmittel möglich und wird auf Grund der Kosten, die das Rating verursacht, empfohlen. Die Miteigentümer werden ihre individuelle Entscheidung bis Mitte Juli 2011 schriftlich bekanntgeben.

Eine Gegenüberstellung der bisher beschlossenen zur nunmehr aktuellen Finanzierung kann der Beilage 2 entnommen werden.

Die Konditionen der Fremdmittel werden den Bauherren wie folgt bekanntgegeben: Bis 31.12.2008 wurde ein Zinssatz von 1 % über dem 3-Monats-Stichtags-EURIBOR und ab 1.1.2009 ein Zinssatz von 1 % über dem 1-Monats-EURIBOR verrechnet.

Seit 1.7.2010 und auch für die Endfinanzierung kommt ein Zinssatz von 1 % über dem 3-Monats-Stichtags-EURIBOR, auf 3 Kommastellen genau, zur Verrechnung. Der aktuelle Zinssatz beträgt 2,25 % p.a .

Hiezu wird ausgeführt, dass es der Bank auf Grund der aktuellen Marktlage und der damit verbundenen deutlich gestiegenen Refinanzierungskosten nicht mehr möglich ist, die vereinbarte Absenkung der Finanzierungsaufschläge ab Tilgungsbeginn auf 0,75 % durchzuführen.

Im Gegenzug würde sich die Bank jedoch bereit erklären, die vereinbarte Absenkung des Finanzierungsaufschlages von 1 % zum nächstfolgenden Zinstermin durchzuführen, wenn der 3-Monats-Stichtags-EURIBOR zu einem künftigen Zinsanpassungstermin über 3 % festgesetzt wird. Alle Anwesenden erklären sich letztlich damit einverstanden.

Die Miteigentümer sind in Kenntnis darüber, dass bei jeglicher Änderung der Finanzierung, vor allem bei Tilgungsfreistellungen, unbedingt darauf zu achten ist, dass der Gesamtüberschuss (Totalgewinn) innerhalb eines Zeitraumes von längstens 25 Jahren plus Bauzeit erreicht wird, da ansonsten Liebhaberei anzunehmen ist.

Der Tilgungsbeginn für das Fremdkapital bei der Bank wird auf den 1.7.2011 (erstmalige Fälligkeit 31.7.2011) verschoben. Ab diesem Zeitpunkt wird von den Bauherren die Unterdeckung als Differenz zwischen Annuität und Mietkonti monatlich mittels Abbuchungsauftrages oder Dauerauftrages zur Einzahlung gebracht.

Mit Aussendung des Protokolls erhalten die Miteigentümer aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Varianten Eigenkapital-Aufstockung und Fremdfinanzierung des zwischenfinanzierten Betrags, unter Zugrundelegung einer Finanzierung in EUR, einer Vollvermietung zu den kalkulierten Werten, einem Zinssatz von 4,5 % p.a. und einer Restlaufzeit von 13,5 Jahren. Der Totalgewinn wird bei beiden Varianten, unverändert zur ursprünglichen Berechnung, im 26. Jahr erreicht.

.....

Beschlussfassung

Von den Bauherren wird über die heute besprochenen Punkte abgestimmt und folgendes einstimmig beschlossen:

- 1. Die Berichte zu den einzelnen Tagesordnungspunkten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.*
- 2. Erhöhung der voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten um rd. € 315.000,-- auf ca. € 4.715.000,--.*
- 3. Änderung des Finanzierungskonzeptes gemäß den Ausführungen zu diesem Tagesordnungspunkt.*

4. Für die Endfinanzierung wird der zwischenfinanzierte Betrag von € 97.000,-- je nach Entscheidung der einzelnen Miteigentümer durch Einbringung von Eigenkapital abgedeckt oder die Aufstockung des Fremdkapitals bei der Bank beantragt. Die Miteigentümer werden der Fa2. & Co KG ihre Entscheidung bis Mitte Juli 2011 schriftlich mitteilen.

5. Verschiebung des Tilgungsbeginnes für das Fremdkapital bei der Bank auf den 1.7.2011 (erstmalige Fälligkeit 31.7.2011); ab diesem Zeitpunkt wird von den Bauherren die Unterdeckung als Differenz zwischen Darlehensannuität und Mietkonti monatlich zur Einzahlung gebracht.

Im Anschluss daran wird die 3. Bauherrenversammlung geschlossen."

Laut Unterschriftenliste wurde das Protokoll von den Miteigentümern Käufer1 und Käufer7 nicht unterfertigt und neben den Miteigentümern unterschrieben:

Ing.

Pers1

Pers2

M.A.

Pers3

Pers4

Pers5

Pers6 und

Pers7.

Mit dem Prüfbericht des C.Z. vom 5. Juli 2011 wurden die Prüfberichte vom 21. September 2010 und vom 24. Mai 2011 ersetzt. Als Förderungswerber scheinen in diesem Prüfbericht „Käufer1 und Miteigentümer“ auf. Die Zusicherung der Förderungsleistungen vom 20. September 2011 erging von der _BZ an die „Eigentümer laut Grundbuchsatzung vom 19. September 2011 vertreten durch: Fa.2“.

Mit Datum 10. Oktober 2011 wurden folgende Unterlagen erstellt:

- Finanzierungsvorschlag inkl. Nebenkosten
- Liquiditätsrechnung für 10000/10000 Miteigentumsanteile
- Steuerliche Prognoserechnung für 10000/10000 Miteigentumsanteile
- Totalgewinnberechnung für 10000/10000 Miteigentumsanteile

Beim Finanzierungsvorschlag ging man von einer Gesamtinvestitionssumme von € 4,400.000,-- aus. Aufgebracht werden an Eigenkapital € 1,080.000,-- und an Fremdkapital € 3,386.000,--. Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus einem Bankdarlehen in der Höhe von € 2,686.000,-- und einem geförderten Darlehen des Land in der Höhe von € 700.000,--.

Mit der Vorhaltsbeantwortung vom 14. Oktober 2011 wurde ein Ausdruck des Kontos S330 Baukosten der Fa4. vom 10.10.2011 übersendet. Laut diesem Konto betragen die Baukosten

netto € 2,386.895,12. Der Betrag von € 2,386.895,12 stellt laut diesem Kontoblatt die Endsumme dar.

Vorhalte des Finanzamtes:

Am 14. März 2008 versendete das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern R an die von den Käufern bevollmächtigte Rechtsanwälte Partnerschaft ein Ersuchen um Ergänzung mit folgenden Fragen:

„1) Wie haben die einzelnen Käufer von diesem Projekt erfahren? (Prospekt, Bautafel, Zeitungsanzeige, Internet, etc.)

2) Gibt es Prospekte und sonstige Unterlagen zu diesem Projekt? Wenn ja, bitte um Vorlage.

3) Was wollten die einzelnen Käufer erwerben?

4) Was wurde den einzelnen Käufern angeboten?

5) Wer hat das Projekt gestartet?

6) Zu wem hatten die einzelnen Käufer den ersten Kontakt betreffend ihrer Erwerbsvorgänge? (Name, Firma, Funktion dieser Person)

7) Wie war der weitere Ablauf der Erwerbsvorgänge?

8) Wer hat den Auftrag zur Sanierung des Gebäudes erteilt?

9) Welchen Einfluss können die einzelnen Käufer auf die Gesamtkonstruktion geltendmachen?

10) Wer hat um Baugenehmigung angesucht? Wem wurde die Baugenehmigung erteilt?

11) Wie haben die einzelnen Käufer die Miteigentümer kennengelernt?

12) Wie fand eine ev. 'Vermittlung zwecks Zustandekommen einer Personenmehrheit zwecks Revitalisierungsmaßnahmen' statt?

13) Haben die einzelnen Käufer mit den Miteigentümern einen auf die Planung und Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen abzielenden Beschluss gefasst?

Wenn ja, bitte um Vorlage dieses Beschlusses sowie aller Gründungsversammlungs- und sonstiger Versammlungsprotokolle."

Das Ergänzungsersuchen wurde am 21. April 2008 wie folgt beantwortet:

„1) Auf das gegenständliche Objekt wurden die übrigen Interessenten durch ihre persönlichen Anlageberater aufmerksam gemacht und ihnen dieses Objekt vorgestellt;

2) In der Beilage übermittle ich Ihnen die entsprechenden Projektunterlagen. (Finanzierungsvorschlag, Liquiditätsrechnung, Steuerliche Prognoserechnung, Totalgewinnberechnung, Erläuterungen);

3) Die Interessenten haben die Immobilie mit der Absicht einer langfristigen Kapitalanlage zur Pensionsvorsorge erworben;

4) Den Interessenten wurden die Anteile der Liegenschaft C., C1 mit dem Ziel angeboten, gemeinschaftlich eine Sanierung des Objektes und eine anschließende langfristige Vermietung durchzuführen;

5) Das Projekt wurde über Initiative einiger Anlageberater, die laufend derartige Immobilien für vorgemerkte Interessenten suchen, gestartet;

6) Den ersten Kontakt in diesem Zusammenhang hatten die Käufer zu ihren persönlichen Anlageberatern, mit denen sie bereits längere Zeit in Kontakt stehen. Konkret handelt es sich um nachstehende Personen:

- Ber3, Anlageberater, Firma: Fa10
- Ber4 , Anlageberater, Firma: Fa10
- Ber1, Anlageberater, Firma: Fa11
- Ber5, Anlageberater, Firma: Fa12
- Ber2 , Anlageberater, Firma: Fa13

7) In Folge haben sich die Interessenten am 15. Juni 2007 zu einer Besprechung im Büro des Planers, Herrn Ing., getroffen, um mit diesem die Möglichkeiten der Sanierung und des Ausbaus dieser Liegenschaft zu besprechen (Protokoll liegt bei). Weiters wurde der Steuerberater M.A. ersucht, eine Anfrage an das Finanzamt bezüglich der Anerkennung der großen Bauherreneigenschaft zu richten (Anfrage und Bestätigung liegen bei). In weiterer Folge haben die Miteigentümer die Kaufentscheidung getroffen und am 16. November 2007 die erforderlichen Beschlüsse für die Sanierung gefasst.

8) Der Auftrag zur Sanierung des Gebäudes erfolgte durch die Miteigentümer und wurde Herr =Ing. beauftragt, die Planung und eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

9) Bereits bei der Besprechung vom 15. Juni 2007 wurden die einzelnen Wünsche der Miteigentümer berücksichtigt und war in den nächsten Wochen und Monaten laufender Kontakt zwischen den Miteigentümern sowie Ing. gegeben.

10) Das Ansuchen für die Baubewilligung wurde bislang noch nicht eingebracht.

11) Einige der Miteigentümer kennen sich bereits von früheren Projekten. Sämtliche Miteigentümer haben sich bei der Besprechung vom 15 Juni 2007 kennengelernt.

12) vgl. ebenfalls die beiliegenden Protokolle;

13) vgl. ebenfalls die beiliegenden Protokolle;

Ich hoffe, mit diesen Antworten Ihr Ergänzungsersuchen ausreichend und umfassend beantwortet zu haben und ersuche höflich um kurzfristige Vorschreibung."

Beigelegt wurden:

- ./1 Finanzierungsvorschlag
- ./2 Liquiditätsberechnung
- ./3 Steuerliche Prognoserechnung
- ./4 Totalgewinnberechnung
- ./5 Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsvorschau
- ./6 Anfrage an das Finanzamt
- ./7 Schreiben des Finanzamtes 1
- ./8 Protokoll über die Besprechung vom 15.06.2007

./9 Protokoll der konstituierenden Bauherrenversammlung vom 16.11.2007

./10 Konstituierung und Beschlussfassung vom 16.11.2007

Ein weiteres Ersuchen um Ergänzung erging am 18. August 2008. Dieses lautet:

„Stammen die der Vorhaltbeantwortung vom 21.4.2008 als Beilagen ./1 bis ./5/ angeschlossenen Schriftstücke aus einer Dokumentationsmappe oder einer ähnlichen Broschüre, die den verschiedenen Anlageberatern zur Verfügung gestellt wurde, um für das gegenständliche Projekt zu werben? Wann und von wem wurde diese ‚Dokumentationsmappe‘ erstellt?

Wurden inzwischen für alle Anteile Käufer gefunden? Die entsprechenden Erfassungsnummernmöglichen bekanntgegeben werden.

Es wird gebeten, den Miteigentümervertrag vorzulegen.

Es wird gebeten mitzuteilen, wann welche Beträge von den Käufern eingezahlt wurden.

Wann wurde ein Generalunternehmervertrag abgeschlossen?

Es wird gebeten, die im Protokoll der konst. Bauherrnversammlung vom 16.11.2007 zu 6. erwähnten Angebote von verschiedenen österr. Geldinstituten und insbes. das Angebot der Bank vorzulegen.“

Die Beantwortung erfolgte am 22. September 2008 auszugsweise wie folgt:

„In Beantwortung Ihres Ergänzungersuchens erlaube ich mir nach Rücksprache mit der Fa.2 die Ergänzungspunkte im Namen der im Betreff genannten Miteigentümer wie folgt zu beantworten:

1.) Laut Auskunft der Fa.2 stammen die, der Vorhaltsbeantwortung vom 21.4.2008 als Beilagen 1-5 angeschlossenen Schriftstücke nicht aus einer Dokumentationsmappe, sondern wurden diese von der -Fa.2 im Zusammenhang mit der Anfrage beim Finanzamt =1 erstellt. Diese Berechnungen wurden mehrmals entsprechend den Wünschen und Beschlüssen der Miteigentümer überarbeitet. Die Anfrage und die Antwort des Finanzamtes =1 vom 16.10.2007 liegt Ihnen bereits vor.

2.) Sämtliche Miteigentumsanteile wurden vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung verkauft, die Gegenzeichnung der Verkäuferin erfolgte am 13.11.2007 (vgl. auch Pkt. 2 Protokoll der konstituierenden Miteigentümerversammlung).

Die Erfassungsnummern der übrigen Miteigentümer lauten wie folgt:

.....

3.) In der Beilage übermittle ich Ihnen den Miteigentümervertrag sowie einen Kontendruck, aus dem die Einzahlungen der Miteigentümer ersichtlich sind.

4.) Ein Generalunternehmervertrag wurde noch nicht abgeschlossen, da aufgrund der Förderungsbestimmungen des Land eine öffentliche Ausschreibung erforderlich ist.

5.) Bezüglich der Finanzierung der Liegenschaft wurden von der Fa1 mehrere Gespräche mit verschiedenen Banken geführt und hat sich herausgestellt, dass die günstigste Finanzierung (Endfinanzierung mit einem Aufschlag von 0,75 % auf den 1- oder 3- Monats Euribor) von der =Bank zur Verfügung gestellt werden kann. In der Beilage übermitteln wir Ihnen das Konditionenangebot der Bank. Da die übrigen Bankinstitute lediglich bereit waren, eine Finanzierung mit einem Aufschlag von 1 % auf den 3- Monats Euribor zu gewähren, wurden von diesen keine weiteren schriftlichen Angebote eingeholt.“

Am 26. September 2008 erging vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern R ein weiteres Ersuchen um Ergänzung wie folgt:

„ad 1) Mit welchen Anliegen(Erwerbswünschen) haben sich die Interessenten an ihre Anlagenberater gewandt? Was wollten sie erwerben? Welches ‚Objekt‘ hat der Anlageberater vorgestellt? Wie und von wem hat der Anlageberater von diesem ‚Objekt‘ erfahren? Was wurde als ‚Objekt‘ bezeichnet?

ad 2) Wann und von wem wurden die Projektunterlagen den Interessenten ausgefolgt?

ad 3) Welche Art(Ausführung) der Immobilie wollten die Interessenten erwerben?

ad 4) In welcher Form wurde das Anbot den Interessenten nähergebracht, wie lautete genau das Anbot?

ad 5) Welche Immobilien werden von den Anlageberatern gesucht? Welches Projekt wurde von den Anlageberatern gestartet und welche Initiative haben diese ergriffen?

ad 6) Was ist der Grund des Kontaktes zum Anlageberater? Was sucht der Interessent? Was bietet der Anlageberater an? Ist der Anlageberater nur Vermittler?

Zu welchen Bedingungen wurden die Interessenten zur konst.Bauherrenversammlung eingeladen? Bitte um Vorlage einer Aufstellung samt aller Belege über alle bisher geleisteten Zahlungen."

Die Beantwortung der Fragen erfolgte am 28. Oktober 2008:

„ad 1) Die Interessenten haben ihre Anlageberater informiert, das sie Geld in Althäuser in R investieren wollen. Das heißt, sie wollten ein Althaus erwerben. Das deswegen, da Althäuser in R langfristig Kapitalanlagen insbesondere zur Pensionsvorsorge darstellen. Die Anlageberater haben daher ausschließlich Altobjekte vorgestellt. Erfahren haben die Anlageberater von den Altobjekten durch ihre Kontakte. Als Objekt war in der Anfragebeantwortung vom 21.04.2008 immer nur ein Althaus R gemeint.

ad 2) Die Projektunterlagen wurden für die Interessenten nach der konstituierenden Bauherrenversammlung von der -Fa2 ausgefertigt.

ad 3) Die Interessenten wollten ein Althaus erwerben, das es ihnen ermöglicht, später einmal gemeinschaftlich eine Sanierung und Vermietung durchzuführen (siehe Vorhaltsbeantwortung 21.04.2008).

ad 4) Das Anbot, das den Interessenten näher gebracht wurde, war die Anschaffung eines Althauses.

ad 5) Die Immobilien, die von den Anlageberatern gesucht werden, sind Althäuser in R. Von den Anlageberatern werden daher ausschließlich Investoren für Althäuser gesucht.

ad 6) Der Grund des Kontaktes zum Anlageberater ist eine Vermögensberatung. Der Interessent sucht unter anderem die Anschaffung von Althäusern in R, die Anreiz auf entsprechende Wertsteigerung als Potential bieten. Das bietet auch der Anlageberater an. Der Anlageberater ist natürlich nur Vermittler. Die Bedingungen unter denen die Interessenten zur konstituierenden Bauherrenversammlung eingeladen worden sind, sind der davor abgeschlossene Kaufvertrag über den Immobilienanteil. Anbei befindet sich - wie telefonisch besprochen - ein Kontoauszug der Buchhaltung. Auf Abruf können alle Belege im Original vorgelegt werden."

Das Ersuchen um Ergänzung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern R vom 19. November 2008 lautet:

„Sie werden ersucht eine Aufstellung samt Nachweisen h.a.vorzulegen, WANN jeweils WELCHER ERWERBER, WELCHE BETRÄGE auf WELCHES KONTO (Kto-Inhaber) betreffend

*Kauf der Liegenschaft samt Sanierungs- und Nebenkosten bezahlt hat.
 Welche Vollmachten gibt es von wem an wen zu diesem Projekt? Bitte vorlegen.
 Welche Vereinbarungen gibt es mit den Altmietern? Wann/mit wem wurden diese abgeschlossen?
 Gibt es einen Generalunternehmervertrag? Bitte h.a. vorlegen.
 In der vorgelegten Saldenliste scheinen u.a. Kosten betreffend Kredit/Darlehensverträgen auf.
 Zu welchen Verträgen sind diese Kosten entstanden. Bitte um Vorlage der Urkunden dieser Darlehens-/Kreditverträge in Kopie."*

Am 25. Februar 2009 erfolgte die Beantwortung dieses Ergänzungsersuchen mit Ausführungen zum Sachverhalt:

„Unter Berücksichtigung unserer Besprechung vom 18.12.2008 erlauben wir uns zum Sachverhalt beim Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft folgendes auszuführen:

Wie schon in der Vorhaltsbeantwortung vom 28.10.2008 angeführt, haben die nunmehrigen Miteigentümer der o.a. Liegenschaften seinerzeit ihre Anlageberater informiert, dass sie Gelder in Althäuser in R investieren wollen. Aufgrund dessen wurden die nunmehrigen Miteigentümer in informellen Einzelgesprächen auf die grundsätzliche Möglichkeit des Erwerbes von Anteilen an sanierungsbedürftigen Althäusern in R aufmerksam gemacht. Nachdem diese Miteigentümer am Erwerb von Anteilen an einem sanierungsbedürftigen Objekt grundsätzlich interessiert waren, besuchten sie eine Besprechung am 15.06.2007.

Vor dem 15.06.2007 haben die Anlageberater den Interessenten und nunmehrigen Miteigentümern das Objekt C., C.1 jeweils gezeigt. Das Objekt befindet sich in sehr guter Wohnlage im Ort mit Blick auf den Z. und ist ein Gründerzeitgebäude, das ca. 1886 erbaut wurde.

Die Interessenten haben sich nach Besichtigung des Objektes eine Analyse über den Zustand der Liegenschaft erbeten, um aus dieser Analyse einen allfälligen Wert des Objektes eruieren zu können. Überdies war einigen der Interessenten Herr Ing. als Experte bekannt und haben die Interessenten es für richtig befunden, dass Herr =Ing. bis zum Besprechungstermin 15.06.2007 diverse Ideen zur optimalen Vermietung und allfälligen Wertsteigerung der Liegenschaft vorstellt. Diese Ideen wurden von ihm in der Besprechung zwischen den einzelnen Kaufinteressenten skizziert und diskutiert. Aufgrund dieser Skizzen wurden die Anlageberater gebeten, mit der Verkäuferin Kaufpreisverhandlungen zu führen und überdies =Ing. ersucht, mit dem C.Z. Gespräche über allfällige Förderungswürdigkeit der Liegenschaft abzuwickeln. Herrn =Ing. wurde seitens der Interessenten mitgeteilt, dass diese ein Althaus erwerben wollen, wobei sie alle Optionen prüfen wollen, die eventuell eine gemeinschaftliche Sanierung zur besseren Vermietung beinhalten.

Dabei wurde Herrn =Ing. in Aussicht gestellt - sofern dieser Beschluss seitens der Investoren später positiv ausfallen sollte - die entsprechenden Aufträge zu erhalten. Das heißt, die bis dahin notwendigen Aktivitäten wickelt Herr =Ing. auf eigenes Risiko ab und sollte seitens der Interessenten eine Sanierung der Liegenschaft nach Ankauf beschlossen werden, könne er damit rechnen, Aufträge zu erhalten.

Da zu diesem Zeitpunkt lediglich Skizzen vorlagen, gab es natürlich keinerlei finale Ausarbeitung irgendeines Projektes und auch die beiden besprochenen Varianten waren nur als Ideen angedacht.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aus dem Protokoll der Besprechung ersichtlich ist, dass, zum damaligen Zeitpunkt lediglich Skizzen durch Herrn =Ing. vorlagen und mit den späteren Miteigentümern die Sanierungs oder/und Verwendungsmöglichkeiten des Objektes diskutiert wurden.

Daran anschließend wurde von Herrn =Ing. die Förderungswürdigkeit in Erfahrung gebracht und den Kaufinteressenten mitgeteilt. Gleichzeitig wurde seitens der Steuerberatungskanzlei =Stb. beim Finanzamt -1. eine Anfrage gestellt, ob unter den entsprechenden Kriterien der große Bauherr im Sinne der einkommensteuerlichen Vorschriften gegeben ist. Dies wurde mit Anfragebeantwortung 16.10.2007 bejaht.

Aufgrund dieser Informationen haben die Interessenten den Ankauf der Liegenschaft beschlossen und unterschrieben und wurden die Kaufverträge am 13.11.2007 gegengezeichnet. Das heißt, es hat am 13.11.2007 die Gegenzeichnung durch die Verkäuferin stattgefunden.

Zur konstituierenden Miteigentümerversammlung waren sämtliche Erwerber des Althauses C., C.1 eingeladen.

Zu berücksichtigen ist im Kauf der Liegenschaft, dass auch Altmietler übernommen worden sind.

Der Miteigentümervertrag wurde nach den Wünschen der Miteigentümer erstellt. Die Miteigentümer beschossen bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung die Sanierung des Gebäudes. Diesbezüglich wurde Herr =Ing. bzw. die Ing. Bauplanungs- und Management GmbH rechtswirksam durch die Miteigentümergeinschaft beauftragt, die Generalplanung, Ausschreibung, technische Baubetreuung vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Miteigentümer zum Zeitpunkt des Ankaufs am 13.11.2007 und auch noch bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung am 16.11.2007 selbstverständlich berechtigt waren, die Zukunft der Liegenschaft in jede gewünschte Richtung zu verändern und sie waren in kein fertiges Vertragsgeflecht eingebunden.

Zu dem Zeitpunkt, zu dem die konstituierende Miteigentümerversammlung abgehalten wurde, ist zu beachten, dass keine Baubewilligung vorlag (liegt bis dato nicht vor), die voraussichtlichen Baukosten lediglich anhand von Erfahrungswerten mit Schätzbeträgen eingesetzt wurden und keine wie immer gearteten detaillierten Werkverträge vorlagen bzw. vergeben wurden und natürlich auch kein Generalunternehmervertrag abgeschlossen war. Dadurch zeigt sich, dass die lt. VwGH 29.07.2004 Zl. 2004/16/0054 und der dort zitierten Literatur kumuliert geforderten Bauherrenaxiome für den Käufer und Bauherrn als erfüllt anzusehen sind, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann und*
- b) das Baurisiko zu tragen hat, das heißt dem bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und*
- c) das finanzielle Risiko tragen muss und nicht bloß einen fixen Preis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von dem Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.*

Die von dieser Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen kumulativ vorliegen, was auch im konkreten Fall gegeben ist und zwar deswegen:

ad a) Die Bauherren hatten zum Zeitpunkt der konstituierenden Miteigentümerversammlung jedwede Möglichkeit, die Zukunft der Liegenschaft in jede gewünschte Richtung zu verändern. Daher konnten sie auf die bauliche Gestaltung wesentlichen Einfluss nehmen. Das ergibt sich schon daraus, dass auch Altmietler, deren weiteres Schicksal noch nicht bekannt war, bei den Kaufverträgen übernommen worden sind. Daher haben die Miteigentümer auf die Gestaltung bzw. Umgestaltung des Hauses wesentlichen Einfluss gehabt und hätten dieses in jede Richtung entsprechend umbauen können.

ad b) Das Baurisiko tragen sie unmittelbar, da zu diesem Zeitpunkt lediglich Kostenschätzungen möglich waren und daher die tatsächlichen Kosten nicht einmal bis zum jetzigen Zeitpunkt völlig abgeklärt werden können. Überdies werden die bauausführenden Unternehmen unmittelbar von den konstituierenden Miteigentümern beauftragt. Derzeit

konnte noch nicht mit dem Bau begonnen werden (siehe Stellungnahme Ing., Bauplanung und Management GmbH vom 10.02.2009).

ad c) Das finanzielle Risiko obliegt ebenfalls den Miteigentümern und zwar deswegen, da die vorliegenden Kostenschätzungen lediglich Grobschätzungen sind und die Miteigentümer alle Kostensteigerungen übernehmen müssen, die sich aus den nicht einmal noch vorliegenden Bauaufträgen bzw. Baugenehmigungen ergeben werden.

Allein aus dem zeitlichen Ablauf des o.a. Sachverhaltes zeigt sich, dass sich kein fertiges Vertragsgeflecht im Sinne der Judikatur des VwGH vom 29.04.1998 ZI. 97/16/0234-0238 ergibt bzw. vorliegt. Das deswegen, da bis zum heutigen Tag weder die erforderliche Baugenehmigung noch eine Zusage für eine beantragte Förderung seitens des Land vorliegt. Demgemäß sind auch die anfallenden Baukosten noch nicht bekannt (siehe Beilage).

Darüber hinaus wurden mit LGBl. R vom 14.01.2009 die Förderbestimmungen geändert, was zu einer weiteren Verzögerung bei der Zusicherung der Förderung führen wird und auch eine Änderung der beschlossenen Finanzierung erforderlich macht.

Daher ist kein Vertragsgeflecht anzunehmen, das darauf gerichtet ist, den Miteigentümern das Objekt in einem zukünftig generalsanierten Zustand zu verschaffen, sondern lediglich der Ankauf des Altobjektes der Liegenschaft C., =C.1.

Nach der ständigen Judikatur des VwGH und der in den beiden obzit. Erkenntnissen weiter vertiefenden Judikatur bzw. auch des Kommentars Fellner Rz 90 zu § 5 GrEStG haben die Miteigentümer - wie aus dem Protokoll der konstituierenden Miteigentümerversammlung ersichtlich - jegliche Entscheidungshoheit über die Planung der gegenständlichen Revitalisierungsmaßnahmen bzw. auch hinsichtlich allfällig abzuschließender Verträge wie auch eines Generalunternehmervertrages.

Daraus ist ersichtlich, dass die für die Bauherrenbegründung notwendigen angeführten Punkte a-c gegeben sind. Das Baurisiko ist eindeutig schon eingetreten und zwar hinsichtlich Bauverzögerung und natürlich auch hinsichtlich der Vertragsbedingungen, die sich beim künftigen Generalunternehmervertrag auswirken werden. Sämtliche Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche aus der Bauführung stehen sowieso der Miteigentümergeinschaft zu und werden im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten geltend gemacht werden.

Die Miteigentümergeinschaft trägt somit sämtliche wirtschaftliche Risiken der Bauführung sowie das finanzielle Risiko der geplanten Revitalisierung. Daher ist - wie in den obg. Ausführungen dargelegt - zu keinem Zeitpunkt ein fertiges Projekt vorgelegen und die Miteigentümer tragen aufgrund des Bauherrenbegriffes sowohl die wesentliche Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung der Revitalisierungsmaßnahmen als auch das Baurisiko als auch das finanzielle Risiko.

Wir ersuchen daher die Grunderwerbsteuer - wie beantragt - von den Anschaffungskosten des Altgebäudes zu bemessen.

Bezugnehmend auf das Ergänzungsersuchen des Finanzamtes vom 19.11.2008 erlauben wir uns folgendes mitzuteilen:

ad 1) Die Einzahlungen der Miteigentümer erfolgten auf ein Miteigentümerkonto bei der Bank2, lautend auf Miteigentümergeinschaft C., C1.

Augrund der Beschlussfassung der Miteigentümer erfolgte die Finanzierung über eine andere Bank, nämlich die =Bank und wurden die auf das Konto der Bank2 eingezahlten Eigenmittel umgebucht. In der Beilage übermitteln wir die diesbezügl. Einzahlungsbelege, das Konto bei der =Bank lautend auf die Miteigentümergeinschaft C., C1.

Überdies übermitteln wir - wie verlangt - die Vollmachten von sämtlichen Miteigentümern und die Vereinbarungen mit den Altmietern.

Wir halten nochmals - wie bereits dargestellt - fest, dass es einen Generalunternehmervertrag noch immer nicht gibt.

Der Vollständig halber übermitteln wir zur Beantwortung des Vorhaltes auch die Kreditverträge sämtlicher Miteigentümer.

---ooo000ooo---

Wir hoffen, mit dieser Stellungnahme die Grundlage geschaffen zu haben, dass die Grunderwerbsteuer lediglich für die Anschaffung des Altobjektes in C., -C.1 vorgeschrieben wird und zeichnen"

Diesem Schriftsatz beigelegt wurden neben vier Vereinbarungen mit den Mietern auch ein Bericht der Ing. Bauplanungs- und Managementgesellschaft m.b.H., ergangen an die Firma Fa2 in H., vom 10. Februar 2009.

Grunderwerbsteuerbescheid:

In der Folge wurde den Käufern vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern R die Grunderwerbsteuer von dem anteiligen Gesamtinvestitionsvolumen abzüglich der darin enthaltenen Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Begründet wurde diese Vorschreibung wie folgt:

„Der Käufer hat von der Verkäuferin mit Kaufvertrag vom 29.10. bzw. 13.11.2007 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ9 KG =G erworben.

Vor diesem Erwerbsvorgang haben die nunmehrigen Erwerber ihre Anlageberater informiert, dass sie Gelder in Althäuser in R investieren wollen. Auf Grund dessen wurden die nunmehrigen Miteigentümer vom Anlageberater in Einzelgesprächen auf die Möglichkeit des Erwerbes von Anteilen an dem Objekt EZ9 KG =G als krisensichere Kapitalanlage, langfristige Veranlagung mit langfristig wertgesicherten Einnahmen aufmerksam gemacht. Am 15.6.2007 nahmen die Interessenten an einer Informationsveranstaltung des Architekten und Baumanagers =Ing. teil, bei der dieser seine Pläne zur Revitalisierung und optimalen Vermietung vorgestellt hat. Laut Vorhaltsbeantwortung haben die Interessenten daraufhin Herrn =Ing. den Auftrag erteilt mit der Veräußerin Kaufpreisverhandlungen zu führen und mit dem C.Z. Gespräche über die Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens abzuwickeln. Seitens der Steuerberatungskanzlei Stb wurden die einkommensteuerlichen Kriterien der Bauherrenproblematik abgeklärt.

All diese Planungen und Erhebungen haben im Auftrag bzw in Zusammenarbeit mit der -Fa1 - AG, einer Firmengruppe, die Komplettlösungen betreffend Modelle zur Zukunftsvorsorge unter Nutzung aller Förderungen und steuerlichen Möglichkeiten im Bereich der Bauherrenmodelle anbietet, stattgefunden. Auf der Homepage der Firmengruppe wird die Funktionsweise dieser Anlageform dargestellt und das Dienstleistungspaket mit Standortanalyse, Objektauswahl, einem wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Konzept vorgestellt ohne persönlichem Engagement des Anlegers.

Vom -Fa.1 wurde im Zuge der einkommensteuerrechtlichen Anfrage an das 1. im Okt. 2007 bereits ein Finanzierungsplan mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 4.400.000,-- vorgelegt bei dem neben dem notwendigen Eigenkapital das Fremdkapital genau aufgedgliedert wurde. Angeführt wurde ein Landesdarlehen mit Betrag, Laufzeit und

Verzinsung und ein Bankdarlehen, für das das Anlageinstitut bei der Bank Konditionsvarianten ausgearbeitet hat.

Auf Grund all dieser Vorarbeiten, über die die Interessenten in Abständen informiert wurden, haben diese Ende Oktober, Anfang November die jeweiligen Kaufverträge unterschrieben. Erst nachdem alle Erwerber unterschrieben hatten, hat der Veräußerer unterschrieben.

Ab diesem Zeitpunkt und in Verbindung mit der anschließenden Konstituierung der Miteigentümergeinschaft könnten die Erwerber als Bauherren handeln. Ob jemand als Interessent schon vor Erwerb der Miteigentumsanteile in der Planungsphase mit einbezogen wird oder mitwirkt, ist wegen seiner in dieser Phase unmaßgeblichen Stellung unbeachtlich (VwGH 30.5.1994, 93/16/0096, 27.1.1999, 96/16/0142).

Auf Grund des gesamten zeitnah abgeschlossenen Vertragsgeflechts samt Vollmachten haben die Interessenten und nunmehrigen Miteigentümer das angebotene Gesamtkonzept der „Fa1 Firmengruppe“ akzeptiert, auch wenn auf Grund von eingetretenen Veränderungen der Bauordnung ev. bauliche Änderungen notwendig sind.

Aus den vorliegenden Protokollen und Unterlagen geht hervor, dass ein Gesamtkonzept angeboten wurde.

Wenn Interessenten in ein fertiges Vertragsgeflecht eingebunden werden, welches sicherstellt, dass nur solche Interessenten zugelassen werden, die sich an ein im wesentlichen vorgegebenes Konzept binden, sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen VwGH v. 29.04.1998, Zlen 97/16/0234-0238)."

Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid:

In der gegen diese Vorschreibung eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Sachverhalt

Wie schon in der Vorbehaltsbeantwortung vom 28.10.2008 bzw. 25.02.2009 ausgeführt, wurde unser Klient von seinem Anlageberater über die potentielle Möglichkeit der Anschaffung eines Althauses in R, an dessen Erwerb er interessiert war, informiert.

Aufgrund dieses Interesses wurde er in informellen Einzelgesprächen Anfang des Jahres 2007 auf die grundsätzliche Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen an sanierungsbedürftigen Althäusern in R aufmerksam gemacht.

Nachdem unser Klient am Erwerb von Anteilen an einem entsprechenden Althaus interessiert war, wurde ihm Anfang des Jahres 2007 das Objekt C., C1 gezeigt. Das Objekt befindet sich in sehr guter Wohnlage im Ort mit Blick auf den Z.. Die Wohnqualität dieses Viertels hat sich in den letzten Jahren gesteigert. Die =HSt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Im Umkreis des Objektes finden sich zahlreiche kleinere Fachgeschäfte, sowie verschiedene Supermärkte. Das Gebiet zeichnet sich insbesondere durch einen lebenswerten Vorstadtcharakter aus. Das Haus ist ein Gründerzeitgebäude, welches ca. 1886 erbaut wurde. Es handelt sich um ein Eckhaus, das aus Erdgeschoß und drei Vollgeschoßen besteht und 33 Einheiten umfasst.

Laut Grundbuchsatzug beträgt die Gesamtfläche der Liegenschaft 525 m². Darüber hinaus war bekannt, dass mehrere Einheiten vermietet sind.

Da für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorgangs der Zustand maßgebend ist, in dem dieses erworben werden soll, ist ausschließlich der Zustand des Altobjektes für die Interessenten maßgeblich gewesen. Deswegen haben diese Herrn Ing. gebeten die Liegenschaft zu analysieren. Da einigen Interessenten Herr Ing. schon bekannt war, fiel die

Auswahl auf ihn. Ziel war zusätzlich aus dieser Analyse einen allfälligen Wert des Altobjektes eruieren zu können.

Daher wurde Herr =Ing. gebeten bis zum Besprechungstermin am 15.06.2007, Ideen zur optimalen Vermietung und allfälligen Wertsteigerung der Liegenschaft, zu präsentieren. Diese Ideen wurden von ihm in der Besprechung zwischen den einzelnen Kaufinteressenten skizziert und diskutiert. Festgehalten wird zum Sachverhalt, dass am 15.06.2007 Herr =Ing. nicht seine Pläne zur Revitalisierung vorgelegt hat, sondern lediglich Planskizzen zur optimalen Nutzung der Liegenschaft besprochen wurden. Lediglich diese Ideen waren Thema diese Besprechung!

Aufgrund dieser Analyse über den Zustand des Objektes wurden die Anlageberater gebeten mit der Verkäuferin Kaufpreisverhandlungen zu führen. Herr =Ing. hat mit den Interessenten diese Skizzen, wie aus dem Protokoll ersichtlich ist, besprochen. Fest steht, dass zu diesem Zeitpunkt lediglich Skizzen vorlagen und es keinerlei finale Ausarbeitungen eines Projektes sowie allfällig besprochener Varianten, gab. Die Möglichkeiten befanden sich zu diesem Zeitpunkt im Ideenstatus.

Dies ergibt sich daraus dass Herr =Ing. lediglich die Förderungswürdigkeit sowie die Altmietersituation des Objektes abklären sollte. Festgehalten wurde, dass die Interessenten den Planer informieren, ob sie sich zum Ankauf der Liegenschaft entschließen und die, bis dato getätigten Aktivitäten von Herrn =Ing. auf sein eigenes Risiko abgewickelt wurden, und er nur bei eventuell späterem Erwerb der Liegenschaft und der daran eventuell vorliegenden Beschlussfassung einer Sanierung der Liegenschaft, mit dem Auftrag rechnen werde können.

Diese Art der Gespräche sind in der Baubranche durchaus üblich und ist daher keineswegs ein Auftrag an Herrn =Ing. erteilt worden.

Gleichzeitig wurde seitens der Steuerberatungskanzlei =Stb. beim Finanzamt =1. eine Anfrage gestellt, ob unter den entsprechenden Kriterien der große Bauherr im Sinne der einkommensteuerlichen Vorschriften gegeben ist. Dies wurde mit Anfragebeantwortung vom 16.10.2007 bejaht.

Daraus resultiert, dass zu diesem Zeitpunkt lediglich Skizzen vorlagen und keinerlei finale Ausarbeitungen irgendeiner Variante vorgelegen hat.

Die für die steuerliche Anfrage vorliegenden Unterlagen, wurden lediglich für die Anfrage beim Finanzamt im Oktober 2007 vorbereitet und wurden den Interessenten nicht übermittelt.

Die Interessenten haben Projektunterlagen erst nach der konstituierenden Bauherrenversammlung von der -Fa2 erhalten. Ebenso wurde den Interessenten erst nach der konstituierenden Bauherrenversammlung ein steuerliches Gutachten übergeben (siehe Punkt 4. zur Bauherrenversammlung vom 16.11.2007).

Der Hinweis auf die Homepage der Firmengruppe geht ins Leere, denn auf dieser Homepage wird lediglich die Funktionsweise kleiner Bauherrenmodelle nach der Bauherrenverordnung dargestellt. Große Bauherrenmodelle funktionieren ausschließlich mit hohem persönlichem Engagement der Interessenten - Investoren.

Aufgrund dieser Informationen haben sich die Mandanten zum Ankauf der Liegenschaft des Altobjektes entschlossen und wurden die Kaufverträge von der Verkäuferin am 13.11.2007 gegengezeichnet. Die Mandanten haben ihre Unterschriften im Wesentlichen schon Ende Oktober bzw. Anfang November 2007 geleistet und somit unterfertigt.

Der Miteigentümervertrag wurde nach den Wünschen der Miteigentümer erstellt. Den Miteigentümern war zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass sie sieben unbefristete Bestandrechte übernehmen und haben sich hierzu auch bereit erklärt. Erst im Zuge der Besprechung der konstituierenden Miteigentümerversammlung wurde die -Fa4 beauftragt, drei dieser

unbefristeten Mietverträge aufzulösen und mit den übrigen Vermietern Vereinbarungen zu treffen, welche die Chance eröffnen diese ebenfalls auszumieten oder zumindest für den Zeitraum der Sanierung umzusiedeln um dann zu veränderten Konditionen wieder in das Gebäude einzuziehen (Ersatzwohnungen, Übersiedlungen, etc.)

Alleine diese offenen Situationen mit den sieben Altmietern stellen ein erhebliches Baurisiko der Investoren dar, das ihnen zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Kaufverträge als auch des Miteigentumsvertrages bekannt war. Außerdem haben wir schon bei der Vorhaltsbeantwortung ein Schreiben (10.02.2009) der Ing. Bauplanungs- und Management GmbH vorgelegt, wo sich gezeigt hat, dass die -BB Statik bereits mit Datum 31.03.2008 neue Richtlinien veröffentlichte, die eine Projektrealisierung wie vorgesehen, mit Dachausbau leicht, in Frage stellten. Diese Richtlinien wurden durch eine Erläuterung zur Auslegung am 30.09.2008 verschärft. Erst nach Protest der Bauwirtschaft gegen die völlig überzogenen Maßnahmen wurden seitens der Behörde Anfang Dezember 2008 soweit Rechnung getragen, dass am 20.01.2009 Herr =Ing. bestätigt wurde, dass das Projekt bei geringfügigen Änderungen als Dachausbau leicht gewertet werden kann. Das heißt zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge und der späteren konstituierenden Bauherrenversammlung vom 16.11.2007 war den Investoren noch nicht klar wie sie den Umbau und/oder Sanierung des Objektes insgesamt unter Berücksichtigung der gesetzlichen und/oder behördlichen Auflagen vornehmen können.

Das heißt sie haben diesbezüglich ein erhebliches Baurisiko auch aufgrund der zuerst wesentlichen geplanten Einschränkungen im Dachausbau gehabt.

Das heißt es sind nicht nur unwesentliche Änderungen, sondern erhebliche Abänderungen angestanden.

Unsere Mandanten haben bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung die Sanierung des Objektes beschlossen und wurde diesbezüglich die Ing. Bauplanungs- und Management GmbH rechtswirksam durch die Miteigentümergeinschaft beauftragt, die Generalplanung, Ausschreibung und technische Baubetreuung vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass die Miteigentümer zum Zeitpunkt des Ankaufs am 13.11.2007 und natürlich bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung am 16.11.2007 selbstverständlich berechtigt waren, die Zukunft der Liegenschaft in jede gewünschte Richtung zu verändern und sie waren in kein fertiges Vertragsgeflecht eingebunden.

Daher ist zu beachten, dass im Gegenzug kein aktueller Bauplan vorlag, im Gegenteil dieser auch nicht bei der Bauherrenversammlung vorlag. Auch waren die voraussichtlichen Baukosten lediglich anhand von Erfahrungswerten mit Schätzbeträgen eingesetzt worden und lagen keine, wie immer detaillierten Werkverträge vor bzw. wurden keine vergeben und natürlich auch kein Generalunternehmervertrag abgeschlossen.

Die nunmehrige Planung basiert ausschließlich auf den Wünschen der Miteigentümer.

Materielle Rechtswidrigkeit des Bescheides

Dadurch zeigt sich, dass die laut VwGH 29.07.2004 ZI 2004/16/0054 und der dort zitierten Literatur kumuliert geforderten Bauherrenvoraussetzungen für den Käufer und Bauherren als erfüllt anzusehen sind, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, und*
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. dem bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist, und*
- c) das finanzielle Risiko tragen muss und nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den bauausführenden Unternehmen Rechnungslegung zu verlangen.*

Die von dieser Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherrenereignenschaft müssen kumulativ vorliegen, was auch im konkreten Fall gegeben ist, und zwar deswegen:

ad a) die Bauherren hatten zum Zeitpunkt der konstituierenden Miteigentümerversammlung jede Möglichkeit die Zukunft der Liegenschaft in jede gewünschte Richtung zu verändern. Daher konnten sie auf die bauliche Gestaltung wesentlichen Einfluss nehmen. Das ergibt sich schon daraus, dass auch Altmietler, deren weiteres Schicksal noch nicht bekannt war und bei den Kaufverträgen übernommen worden sind. Außerdem waren zu diesem Zeitpunkt weder eine erforderliche Baugenehmigung, noch eine Zusage auf die beantragte Förderung des Land vorgelegen. Daher haben die Miteigentümer auf die Gestaltung bzw. Umgestaltung des Hauses wesentlichen Einfluss und hätten dieses in jede gewünschte Richtung verändern können.

Sowohl Baugenehmigung als auch Förderzusage erfolgten erst 2010.

ad b) Das Baurisiko tragen sie unmittelbar, da zu diesem Zeitpunkt lediglich Kostenschätzungen möglich waren und daher die tatsächlichen Kosten nicht einmal bis zum Zeitpunkt der letzten Vorhaltsbeantwortung (Februar 2009) völlig abgeklärt waren. Überdies werden die bauausführenden Unternehmen unmittelbar von den Miteigentümern beauftragt. Aus der Stellungnahme vom 10.02.2009 ist ersichtlich, dass das ganze Jahr 2008 bis Jänner 2009 große Unsicherheit bestanden hat, ob der Dachbodenausbau genehmigt wird.

Dieser Dachausbau ist ein wesentlicher Aspekt für die Rentabilität und Wertsteigerung des Objektes und somit nicht unwesentlich, wie in der Bescheidbegründung ausgeführt.

Die Baubewilligung wurde erst mit Bescheid vom 22.04.2010 seitens der -BB erteilt. Vom C.Z. wurde per 21.09.2010 der Prüfbericht erstellt und mit 28.09.2010 die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt. Im Oktober 2010 wurde erst mit den Bauarbeiten begonnen, dies bedeutet eine Verzögerung von fast 2 Jahren.

ad c) Das finanzielle Risiko obliegt ebenfalls den Miteigentümern und zwar deswegen, da die vorliegenden Kostenschätzungen lediglich Grobschätzungen sind und die Miteigentümer alle Kosten übernehmen müssen, die sich aus den Bauaufträgen bzw. Baugenehmigungen im Zeitraum der letzten drei Jahre ergeben und darüber hinaus auch die Kosten der Verzögerung zu tragen haben.

Allein aus dem zeitlichen Ablauf des oben angeführten Sachverhalts zeigt sich, dass kein fertiges Vertragsgeflecht im Sinne der Judikatur und der Bescheidbegründung auf Seite 2 oben des Bescheides vorliegt. Das deswegen, weil bis zum heutigen Zeitpunkt sich gezeigt hat, dass der vorgesehene Zeitplan durch entsprechende Änderungen in keinsten Art und Weise (Landesgesetzblatt R vom 14.01.2009) eingehalten werden konnte. Dadurch kam es zu erheblichen Verzögerungen sowohl bei der Zusicherung der Förderung, als auch bei der Erteilung der Baugenehmigung. Daher ist kein Vertragsgeflecht anzunehmen, das darauf gerichtet ist, dem Miteigentümer das Objekt in einen zukünftig generalsanierten Zustand zu verschaffen, sondern lediglich der Ankauf des Altobjektes der Liegenschaft C., C1. Im Gegenteil mit dem Bau konnte erst im Oktober 2010, somit 3 Jahre nach Erwerb des Altobjektes begonnen werden.

Nach der ständigen Judikatur des VwGH und der in den beiden oben zitierten Erkenntnissen weitervertiefenden Judikatur bzw. des Kommentars von Fellner Rz 90 zu § 5 GrEStG haben die Miteigentümer - wie aus dem Protokoll der konstituierenden Miteigentümerversammlung ersichtlich ist - jegliche Entscheidungshoheit über die Planung der gegenständlichen Revitalisierungsmaßnahmen bzw. hinsichtlich allfälliger abzuschließender Verträge wie auch eines Generalunternehmervertrages.

Daraus ist ersichtlich, dass die für die Bauherrenbegründung notwendigen angeführten Punkte a - c gegeben sind, das Baurisiko ist eindeutig schon eingetreten, und zwar hinsichtlich

Bauverzögerung und natürlich auch hinsichtlich der Vertragsbedingungen, die sich beim Generalunternehmervertrag ausgewirkt haben. Sämtliche Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche aus der Bauführung stehen sowieso der Miteigentümergeinschaft zu und werden im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten geltend gemacht werden.

Daher trifft jeden unserer Mandanten das komplette Baurisiko, d.h. die Miteigentümergeinschaft mit jedem unserer Mandanten trägt somit sämtliche wirtschaftliche Risiken der Bauführung sowie das finanzielle Risiko der geplanten Revitalisierung. D.h. dass - wie in den ob genannten Ausführungen dargelegt - zu keinem Zeitpunkt ein fertiges Projekt vorgelegen ist und die Miteigentümer tragen aufgrund des Bauherrenbegriffes sowohl die wesentliche Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung der Revitalisierungsmaßnahmen als auch das Baurisiko als auch das finanzielle Risiko.

Verletzung von Verfahrensvorschriften

Die Bescheidbegründung zum Bescheid vom 13.10.2010 geht unrichtigerweise davon aus, dass Herr =Ing. schon Pläne zur Revitalisierung und optimalen Vermietung vorgestellt hat. Tatsache ist, dass lediglich Planskizzen vorgelegt worden sind. Insoweit ist der Sachverhalt verkannt worden und das Ermittlungsverfahren hätte bei richtiger Würdigung des Sachverhaltes zu einem anderen Bescheidergebnis führen müssen. Insoweit wurden daher Verfahrensvorschriften der BAO verletzt. Überdies wurden die Verfahrensvorschriften insoweit verletzt, als festgehalten wurde, dass den Miteigentümern Finanzierungsplan und Gesamtinvestitionsvolumen vorab bekannt waren. Diesbezüglich ist auf die Vorhaltsausführungen vom 28.10.2008 und 22.09.2008 zu verweisen, wobei festgehalten worden ist, dass die Berechnungen lediglich für eine allfällige Anfrage beim Finanzamt dem durchführenden Steuerberater zur Verfügung standen. Die Projektunterlagen wurden erst nach der konstituierenden Bauherrenversammlung von der -Fa2 ausgefertigt. Ebenso haben die Miteigentümer erst nach der Bauherrenversammlung steuerliche Gutachten erhalten. Der Hinweis auf die Homepage der Firmengruppe betrifft lediglich kleine Bauherrenmodelle und nicht große Bauherrenmodelle.

Wir stellen daher den Antrag auf Aufhebung des Bescheides und auf Neuausfertigung ohne Berücksichtigung der sonstigen Leistungen und zwar eingeschränkt somit lediglich auf den Kaufpreis der erworbenen Liegenschaft unter Ausscheidung der sonstigen Leistungen (Bauleistungen), d.h. die anteiligen Investitionskosten sind auszuscheiden.

Insoweit beantragen wir gemäß 212a BAO die Aussetzung der Einhebung für unseren Mandanten, Herrn D.S., von einer Bemessung von € 30.657,89 da lediglich € 7.526,06 aus Sicht unseres Mandanten als ordnungsgemäß vorgeschriebene Grunderwerbsteuer von € 38.183,95 verbleibt.

Sollte die Abgabenbehörde 2. Instanz sich unserer Rechtsmeinung hinsichtlich der Bauherreneigenschaft der Miteigentümergeinschaft EZ 9 KG =G, C., C1 nicht anschließen, möchten wir auf das unter der EuGH AZ C 156/08 laufende Vorabentscheidungsverfahren hinweisen, wo wir die Meinung vertreten, dass die gleichzeitige Belastung mit Umsatzsteuer als auch mit Grunderwerbsteuer der aktuellen Judikatur des EuGH nicht mehr entspricht und daher die entsprechende österreichische Rechtslage unter den Gesichtspunkt des entsprechenden Verfahrens ob der angeführten Aktenzahl zu würdigen und in der Entscheidung mit zu berücksichtigen."

Vorhalte des Unabhängigen Finanzsenates:

Vorhalt vom 3. Oktober 2011:

„1) Laut Berufung wurde die Baubewilligung seitens der -BB erst mit Bescheid vom 22.4.2010 erteilt. Es wird ersucht, eine Kopie dieses Bescheides der -BB vom 22.4.2010 sowie eine Kopie des diesem Bescheid zu Grunde liegenden Antrages zu übersenden.

2) Vom C.Z. wurde per 21.9.2010 der Prüfbericht erstellt und mit 28.9.2010 die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt. Es wird um Übersendung einer Kopie dieses Prüfberichtes des C.Z. vom 21.9.2010 sowie einer Kopie der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn ersucht.

3) Um Übersendung einer Kopie der Wirtschaftlichkeitsanalysen und –berechnungen der Fa2. (Punkt 4 Konstituierung und Beschlussfassung Miteigentümergeinschaft C., C1) sowie einer Kopie der diesbezüglich abgeschlossenen Vereinbarung wird ersucht.

4) Weiter wird um Übersendung einer Kopie des von der Fa3 erstellten Zahlungsplanes (Mittelabflussplan) ersucht (Punkt 7 Konstituierung und Beschlussfassung Miteigentümergeinschaft C., C1).

5) Es wird ersucht, eine Kopie des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form sowie einer Kopie der über die Finanzierungsbeschaffung mit der Fa1 abgeschlossenen Vereinbarung (Punkt 10 Konstituierung und Beschlussfassung Miteigentümergeinschaft C., C1) zu übersenden.

6) Wurden neben der Konstituierung der Miteigentümergeinschaft weitere Miteigentümersammlungen bzw. Bauherrenversammlungen abgehalten? Wenn ja, wann wurden diese Miteigentümersammlungen bzw. Bauherrenversammlungen abgehalten? Wenn weitere Miteigentümersammlungen bzw. Bauherrenversammlungen abgehalten wurden, wird um Übersendung der Protokolle über diese Miteigentümersammlungen bzw. Bauherrenversammlungen in Kopie ersucht. Für den Fall, dass die anwesenden Personen in diesen Protokollen nicht aufgelistet sind, wird auch um Übersendung von Anwesenheitslisten ersucht.

7) Wann erfolgte die Ausschreibung des Generalunternehmervertrages und wann wurde der Generalunternehmervertrag abgeschlossen? Welche Firmen haben sich auf Grund dieser Ausschreibung gemeldet (es wird ersucht, die einzelnen weiteren Meldungen in Kopie vorzulegen)? Um Übersendung einer Kopie des Generalunternehmervertrages sowie Kopien über die Ausschreibung des Generalunternehmervertrages wird ersucht.

8) Wann wurde mit den Sanierungsarbeiten begonnen? Welche baulichen Arbeiten wurden bisher durchgeführt? An welche Firmen wurden die einzelnen Aufträge vergeben? Um Übersendung der einzelnen von den beauftragten Firmen gelegten Rechnungen in Kopie wird ersucht.

9) Wie wird das gegenständliche Gebäude derzeit verwendet? Wann ist mit der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten zu rechnen bzw. wurden die Sanierungsarbeiten bereits abgeschlossen? Wenn die Sanierungsarbeiten bereits abgeschlossen sind, wird um Übersendung von Kopien der Endabrechnungen ersucht."

Die Beantwortung dieses Vorhaltes erfolgte am 14. Oktober 2011:

„Ad 1

In der Beilage finden Sie die Baubewilligung vom BC vom 22.04.2010. Die ist, wie sich auf Seite 6 zeigt, an die entsprechenden Miteigentümer gerichtet.

Der diesem Bescheid zugrunde liegende Antrag ist nicht auffindbar. In der Beilage übermitteln wir daher eine Aufforderung des B.C zur Ergänzung dieses Antrages. Aus dieser Aufforderung ist ersichtlich, dass der Antrag durch die Miteigentümer gestellt wurde. Auf Seite 2 zeigt sich,

dass die Aufforderung an die Miteigentümer gerichtet war und sie bezieht sich auf das Ansuchen vom 30.04.2009.

Ad 2

In der Beilage befindet sich der Prüfbericht vom 21.09.2010 samt Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn. Dieser ist ebenfalls an die Förderungswerber Käufer1 und Miteigentümer (Bauherren) gerichtet.

Der Ordnung halber haben wir den aktualisierten Prüfbericht vom 05.07.2011 sowie die Zusicherung vom 20.09.2011 beigelegt.

Diese Unterlagen sind ebenfalls an Käufer1 und Miteigentümer gerichtet.

Ad 3

Wie verlangt übersenden wir die Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Analysen der Fa,2 samt den diesbezüglich erstellten Unterlagen über Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen.

Ad 4

Ebenso beigelegt finden Sie den Mittelabflussplan der Fa3.

Ad 5

Die Vereinbarung über die Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung der Fa1 finden Sie wie gewünscht in der Beilage. Das dazugehörige Finanzierungskonzept entspricht den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der -Fa.2.

Ad 6

Neben der konstituierenden Miteigentümerversammlung wurde eine Besprechung am 15.07.2011 der Interessenten abgehalten (siehe Protokoll in der Beilage).

Zusätzlich wurde im Zuge der Fertigstellung am 29.06.2011 eine Bauherrenversammlung abgehalten (Protokoll liegt ebenfalls bei). Als Beilage dazu legen wir eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung bei, aus der ersichtlich ist, dass gegenüber der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsberechnung Mehrkosten entstanden sind, die von den Bauherren zu tragen waren.

Ad 7

Die Firmenliste des Ausschreibungsverfahrens vom 25.02.2010 sowie eine Beschlussfassung der Miteigentümergeinschaft liegt bei.

Die Beschlussfassung der Miteigentümer zur Beauftragung des Generalunternehmers erfolgte zwischen 09.06.2010 und 30.06.2010.

Dabei wurde der Generalunternehmer (Betrieb) von den Bauherren eigenhändig beauftragt.

Der Generalunternehmervertrag wurde am 30.06.2010 gefertigt.

Als weiteres Dokument legen wir das Rechnungsprüfungsblatt der -Ing Baumanagement GmbH vor, aus dem sämtliche Auftragsvergaben sowie Rechnungssummen ersichtlich sind.

Ad 8 und 9

Mit den Sanierungsarbeiten wurde Mitte September 2010 begonnen, die Arbeiten wurden im Juni 2011 fertiggestellt (siehe Protokoll der 3. Bauherrenversammlung).

Wie schon oben angeführt, enthält das Rechnungsprüfungsblatt der Firma -Ing Baumanagement GmbH sämtliche Rechnungssummen (siehe ad 7)."

Diesem Schriftsatz angeschlossen waren die in diesem genannten Beilagen.

Vorhalt vom 9. Jänner 2012:

„1) Da laut Vorhaltsbeantwortung vom 14. Oktober 2011 das am 30. April 2009 eingebrachte Ansuchen um Baubewilligung nicht auffindbar ist, wird um Übersendung von Kopien der diesem Ansuchen beigelegten Bauplänen ersucht.

2) Laut der Beilage 1 zum Protokoll der 3. Bauherrenversammlung vom 29. Juni 2011 werden in der Tabelle auch Kosten laut Beschlussfassung vom 7. Juni 2010 ausgewiesen. Um Übersendung einer Kopie dieses Beschlusses vom 7. Juni 2010 wird ersucht.

3) Der Bescheid der =BB, Baupolizei, vom 22. April 2010 erging laut Zustellverfügung auch an die „Vorbesitzerin“. Um Bekanntgabe, warum dieser Baubewilligungsbescheid neben den in der Zustellverfügung genannten Miteigentümern auch an die „Vorbesitzerin“ erging, wird ersucht.

4) Laut Angeboteröffnungsprotokoll betrug die Anbotssumme ohne MWSt der Firma Betrieb € 2,568.933,57. Im eben mit dieser Firma abgeschlossenen Generalunternehmervertrag beträgt die Auftragssumme € 2,300.000,-- zuzüglich USt. Aus welchen Gründen liegt die Auftragssumme laut Generalunternehmervertrag unter der Anbotssumme?"

Antwort vom 31. Jänner 2012:

„Ad 1

Eine Kopie des Einreichplanes liegt diesem Schreiben bei. Als Bauwerber ist in diesem Plan Käufer⁷ und Miteigentümer ausgewiesen und auf dem Plan sind die grundbücherlichen Miteigentümer der Miteigentümergeinschaft C., C1 (gelbe Markierung) angeführt.

Ad 2

Eine Kopie der Beschlussfassung vom 07.06.2010, der sämtliche Miteigentümer mittels Umlaufbeschlussfassung bis 30.06.2010 zugestimmt haben, liegt bei.

Weiters liegen Kopien des Schreibens der -Fa2 vom 07.06.2010 und ein Schreiben des beauftragten Generalplaners Ing., Bauplanungs- und Managementgesellschaft mbH vom 31.05.2010 bei.

Ad 3

Der Bescheid der =BB - Baupolizei vom 22.04.2010 erging laut Zustellverfügung auch an die Vorbesitzerin, da zu diesem Zeitpunkt das außerbücherliche Eigentum der Miteigentümer D.S. und Käufer⁸ mangels Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern im Grundbuch lediglich vorgemerkt war und somit im Grundbuch die Vorbesitzerin als Voreigentümer von 3500/10000 Anteilen als bürgerliche Eigentümerin aufschien und daher in der Zustellverfügung angeführt ist.

Bescheide der Magistratsabteilung ergehen laut Gesetz immer an die bürgerlichen Eigentümer der Liegenschaft.

D.S. und Käufer⁸ waren zu diesem Zeitpunkt außerbücherliche Eigentümer in Folge der noch nicht ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigungen seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern.

Diese wurden von uns damals entsprechend urgirt und erfolgten daher erst später die Eintragung im Grundbuch.

Ad 4

Nach der Anbotseröffnung beim C.Z. werden regelmäßig mit den Bietern Verhandlungen geführt. Die Auftragssumme der in der Folge abgeschlossenen Verträge liegen daher unter den Summen der Angebote.

Mit Firma = Betrieb konnte ein Nachlass verhandelt werden und der Generalunternehmerauftrag wurde über diese Summe, die auch der Beschlussfassung der Miteigentümer zugrunde liegt, abgeschlossen."

Die in diesem Schriftsatz genannten Unterlagen wurden diesem beigelegt.

Internetseite der Fa1 :

Datum 9. Mai 2011:

Unter Produkte wurden angeboten:

Bauherrenmodell

Solar-Fonds und

Mietobjekte

Unter Bauherrenmodell wurde gefunden:

*„Das Bauherrenmodell.
Immobilienbesitz mit erhöhter Wertschöpfung.*

Wir (im)mobilisieren Erträge.

*Die Immobilie – eine krisensichere Kapitalanlage
Die Lage – das entscheidendste Kriterium
Der Anlagehorizont – eine langfristige Veranlagung
Das Anlageziel – erhöhte Wertschöpfung*

*Immobilieninvestitionen eignen sich zur Erhaltung und Sicherung von bestehendem Kapital.
So schafft man bleibende Werte für die persönliche Zukunftsvorsorge.*

Im Vergleich zur traditionellen Form der Immobilienveranlagung – etwa dem Erwerb von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Immobilienfondsanteilen – bietet das Bauherrenmodell entscheidende Vorteile. Es verbindet Sicherheit mit dem Vorteil erhöhter Nettoerträge ohne persönliches Engagement.

Die besten Argumente.

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, haben Immobilien seit Generationen einen hohen Stellenwert als Anlageform. Bewährt und sicher.

Besonders in innerstädtischen Lagen werden Immobilien nicht nur ihren Wert erhalten, sondern langfristig eine Wertsteigerung erfahren. Immobilieninvestitionen an ausgezeichneten Standorten sichern steigende Erträge aus indexierten Mietverträgen.

Die Funktionsweise.

Mehrere Personen erwerben Anteile an einer Liegenschaft und schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen, um das befindliche Altgebäude gemeinsam zu sanieren und anschließend langfristig zu vermieten.

Gefordert sind:

Wir wählen ausschließlich Immobilien aus, die langfristig wertgesicherte Einnahmen garantieren.

Nur wenige Wohn- und Geschäftsimmobilien werden jenen Ansprüchen gerecht, die wir an Veranlagungsobjekte stellen:

Zentrale, innerstädtische Lage

Hervorragende Infrastruktur (z.B. öffentliche Verkehrsmittel, Parkplätze)

Möglichkeiten, kleine und mittlere Wohneinheiten zu schaffen

Vorliegen der Voraussetzungen für begünstigte Abschreibung (1/15-AfA gemäß

Denkmalschutz-, Wohnhaussanierungs- bzw. Mietrechtsgesetz)

Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Förderungen und Zuschüssen

Ihr Nettoertrag – eine solide Sache.

Ihre persönliche Sicherheit – unser oberstes Ziel.

persönliche Eintragung ins Grundbuch

Risikominimierung durch gemeinsame Vermietung des Objektes (Mietpool)

..... (Professionelle Betreuung. Steuerliche Grundlagen. Ein ertragsstarkes Paket)

Unser Dienstleistungspaket.

Wir führen mit Hilfe verschiedener Experten ein umfassendes Immobilienmanagement durch und sorgen während der Investitions- und Ertragsphase für eine reibungslose Abwicklung Ihrer Immobilieninvestition.

Standortanalyse und Objektauswahl

Wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption

Laufende Überwachung der Planung und Bauausführung

Wirtschaftliche Abwicklung und Betreuung während der Investitionsphase

Erstellung individueller, persönlicher Finanzierungskonzepte

Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie

Unsere Referenzen.

Bisher wurden mehr als 390 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte errichtet. Private Anleger haben über 1,5 Mrd. EUR in die -Fa1-Immobilien investiert. Rund 9750 Wohnungen, Geschäftslokale und Garagen mit einer Gesamtnutzfläche von über 490.000 m² wurden realisiert.

Einige Referenzobjekte:

..... "

Datum 10. Mai 2012:

Unter „-Fa1 aktuell“ – „Aktuelle Fertigstellungen“ wurde gefunden:

„Bauherrenmodell: C., C1“ mit Fotos von der Fassade, den allgemeinen Flächen und der Ausstattung der Wohnungen. Das gegenständliche Objekt ist unter dem Produkt Bauherrenmodell auch unter den Referenzen zu finden!

Mit den Vorladungen wurden dem Vertreter der Berufungswerber und dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mitgeteilt, dass nach Ansicht des Referenten – selbstverständlich unvorgreiflich der Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat – bei Nichtvorliegen einer Bauherreneigenschaft nur folgende Kosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen wären:

Kaufpreis laut Kaufvertrag,

Baukosten (netto 2,386.895,12 + 20 % MWSt 477.379,02 =) 2,864.274,14 und

Planungskosten (netto 280.000,-- + 20 % MWSt 56.000,--) = 336.000.

Gleichzeitig wurden zur Vorbereitung auf die Verhandlung der Sachverhalt und die Verfahrensschritte sowie Überlegungen zur Berufung übersendet. Diese lauten:

„Sachverhalt und Verfahrensschritte:

Im Büro von Herrn Ing. fand am 15. Juni 2007 eine Besprechung, an der neben den Interessenten noch der Steuerberater Herr M.A. und fünf Anlageberater teilnahmen, statt. Laut dem Protokoll über diese Besprechung haben die Anlageberater das Objekt C., C1, vorgestellt. Nach den ersten Informationen wünschten die Interessenten detailliertere Auskünfte über die Liegenschaft und wurde der einigen Interessenten bekannte Planer Ing. damit beauftragt, die Liegenschaft zu analysieren und Planskizzen zu erstellen. Herr =Ing. sollte mit dem C.Z. abklären, ob das Objekt förderungswürdig sei und Herr =M.A. beim Finanzamt, ob eine Abwicklung im Rahmen eines großen Bauherrenmodells möglich wäre. Von Herrn =Ing. wurden Skizzen vorgelegt, welche einerseits einen Aus- und Umbau unter der Berücksichtigung des seinerzeitigen Vermietungsgrades des Hauses berücksichtigten und andererseits von einem bestandsfreien Altgebäude ausgingen.

Am 4. Oktober 2007 wurden neben einem Finanzierungsvorschlag, der von einer Gesamtinvestitionssumme von € 4,400.000,--, von einem Eigenkapital in der Höhe von € 1,080.000,--, einem Bankdarlehen in der Höhe von € 2,686.000,-- und einem geförderten Darlehen in der Höhe von € 700.000,-- ausgeht, eine Liquiditätsrechnung, eine steuerliche Prognoserechnung und eine Totalgewinnberechnung erstellt. Die Anfrage betreffend großes Bauherrenmodell wurde am 10. Oktober 2007 an das Finanzamt gerichtet. Diese Anfrage wurde vom Finanzamt 1 bejahend beantwortet.

Die Kaufverträge über den Erwerb der Liegenschaftsanteile wurden von den Erwerbern zwischen dem 24. Oktober und 9. November 2007 unterschrieben und von der Verkäuferin am 13. November 2007. Am selben Tag wie die Kaufverträge wurden von den Erwerbern die Vollmachten an den Vertragserrichter unterschrieben. Zu diesem Zeitpunkt war Herr H.O. laut den Firmenbauchauszügen Vorstandsmitglied der Fa1, Geschäftsführer der Fa2., Geschäftsführer der Fa3 und Geschäftsführer und Gesellschafter der Fa4. Mit Schreiben vom 14. November 2007 wurden von der Bank der Fa1 die vereinbarten Konditionen für die Finanzierung bekannt gegeben.

Die konstituierende Bauherrenversammlung fand am 16. November 2007 statt, bei der Herr =H.O. von der Fa1 die Anwesenden begrüßte und die Tagesordnungspunkte vorschlug. Berichtet wurde von Herr =M.A., dass vom Finanzamt bestätigt wurde, dass von einem großen Bauherrenmodell ausgegangen werden kann und von Herrn =Ing., dass die Sanierung des Objektes förderungswürdig sei, wobei ein teilweiser Abbruch des Hofgebäudes verlangt wird. Von Herrn =Ing. wurde, da das gesamte Haus saniert werden kann, diese Variante seiner Pläne entsprechend ausgearbeitet. Diese vorgelegten Pläne entsprachen den

Vorstellungen der Miteigentümer. Im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung wurden von einem anwesenden Prokuristen der Bank die angebotenen Konditionen erläutert.

Mit Konstituierung und Beschlussfassung der Miteigentümergeinschaft wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- 1) Errichtung des Miteigentümervertrages sowie des Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung*
- 2) Generalplanung und technische Baubetreuung durch Ing. Bauplanung & Management GmbH, R*
- 3) Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens im Rahmen eines GU-Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung*
- 4) Durchführung der Investitionen aufgrund der getroffenen Bauherrenentscheidungen unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsanalysen und –berechnungen der Fa2.,*
- 5) Hausverwaltung und Erstvermietung durch die Fa4., 6) Auftragserteilung an die Fa2. zur Durchführung der von den Bauherren gefassten Beschlüsse*
- 7) Wirtschaftliche Betreuung durch die Fa3,*
- 8) Steuerberatung durch die WP Steuerberatungsgesellschaft*
- 9) Überprüfung des steuerlichen Grundkonzeptes und Erstellung eines Gutachtens durch - Stb., Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung,*
- 10) Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form und Abschluss einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der Fa1,*
- 11) Eventuelle Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Bauauftrag sowie erhöhten Bauzeitinsen sollen bis zur Fertigstellung über zusätzliches Fremdkapital finanziert werden.*

Das Protokoll über die konstituierende Bauherrenversammlung wurde von den Miteigentümern ebenso wie der Miteigentümervertrag am 16. November 2007 unterschrieben sowie auch die Vollmachten an Ing., die Fa4., die Fa2. und die WP. Die Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und –analysen mit der Fa2. und die Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung und –bearbeitung mit der Fa1 wurden am 22. November 2007 von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch die Fa2. unterfertigt.

Am 10. Februar 2009 hat die Ing. Bauplanungs- und Managementgesellschaft m.b.H. an die Firma Fa2. über den Projektstand berichtet. Das Ansuchen um Baubewilligung wurde am 30. April 2009 eingebracht. Erteilt wurde die Baubewilligung von der =BB mit Bescheid vom 22. April 2010.

Die Ausschreibung der Sanierung erfolgte im Jänner 2010. Bis zur Angebotsfrist am 25. Februar 2010 wurden von sechs Firmen Anbote gelegt. Als Bestbieter wurde die Firma Betrieb ermittelt. In dem Bericht der Firma Ing. Bauplanungs- & Management GmbH vom 31. Mai 2010 an die Fa2. wurde über höhere Baukosten berichtet und vorgeschlagen, den Bauauftrag an die Firma Betrieb zu vergeben. Die Beschlussfassung der Miteigentümer zur Beauftragung des Generalunternehmers erfolgte zwischen dem 9. und 30. Juni 2010 schriftlich. Der Generalunternehmervertrag wurde von der Betrieb am 28. Juni 2010 und von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch die Fa2. & Co KG am 30. Juni 2010 unterschrieben.

Die dritte Bauherrenversammlung fand am 29. Juni 2011 statt und waren bei dieser Versammlung nicht alle Miteigentümer anwesend. In dieser wurde über die Investitionsphase berichtet. Anfang Oktober 2010 konnte mit den bewilligungspflichtigen Bauarbeiten begonnen werden und es ist gelungen, die Generalsanierung nach nur 9 Monaten Bauzeit abzuschließen. Eine Erhöhung der voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten um rd. € 315.000,-- und eine Änderung des Finanzierungskonzeptes wurden beschlossen. Sowohl vom Finanzamt als auch vom Unabhängigen Finanzsenat wurden Vorhalte versendet und wurde mit der Beantwortung dieser die vorliegenden Unterlagen vorgelegt.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 25. Februar 2009 wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Miteigentümer zum Zeitpunkt des Ankaufs am 13. November 2007 und auch noch bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung am 16. November 2007 berechtigt waren, die Zukunft der Liegenschaft in jede gewünschte Richtung zu verändern und sie in kein fertiges Vertragsgeflecht eingebunden waren. Zu diesem Zeitpunkt lag noch keine Baubewilligung vor und war auch noch kein Generalunternehmervertrag abgeschlossen. Es liegen für die Käufer die Kriterien für die Bauherreneigenschaft vor. Sie konnten auf die bauliche Gestaltung Einfluss nehmen, da sie zum Zeitpunkt der konstituierenden Miteigentümerversammlung die Zukunft der Liegenschaft in jede Richtung ändern konnten. Sie tragen das Baurisiko, da die tatsächlichen Kosten bis zu diesem Zeitpunkt nicht völlig abgeklärt werden können, da mit dem Bau noch nicht begonnen wurde. Das finanzielle Risiko obliegt ebenfalls den Miteigentümern, da die vorliegenden Kostenschätzungen lediglich Grobschätzungen sind und die Miteigentümer alle Kostensteigerungen übernehmen müssen, die sich aus den noch nicht vorliegenden Bauaufträgen ergeben werden. Es liegt lediglich der Ankauf eines Altobjektes vor.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern R wurde den Käufern die Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis laut Kaufvertrag zuzüglich dem anteiligen Gesamtinvestitionsvolumen abzüglich der darin enthaltenen Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Begründet wurden diese Vorschriften im Wesentlichen damit, dass sich die Interessenten auf Grund der gesamten zeitnah abgeschlossenen Verträge samt den Vollmachten in ein fertiges Vertragsgeflecht einbinden ließen.

In den gegen diese Bescheide eingebrachten Berufungen wurde vorgebracht, dass die Kriterien der Bauherreneigenschaft bei den Erwerbern vorliegt und wurde dieses im Wesentlichen mit der Begründung der Vorhaltsbeantwortung vom 25. Februar 2009 begründet.

Recherchen im Internet haben ergeben, dass das gegenständliche Objekt auf der Internetseite der „-Fa1“ unter den Referenzen zu finden ist und bei den aktuellen Fertigstellungen als Bauherrenmodell bezeichnet wird.

Überlegungen zur Berufung:

Wiederaufnahme des Verfahrens:

Gemäß § 303 Abs. 4 BAO ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen unter den Voraussetzungen des § 303 Abs. 1 lit. a und c BAO und in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Die Wiederaufnahme des Verfahrens hat den Zweck, ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren, dem besondere Mängel anhaften, aus dem im Gesetz erschöpfend aufgezählten Gründen aus der Welt zu schaffen und die Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen. Sie soll ein bereits abgeschlossenes Verfahren wieder eröffnen, einen Prozess, der durch einen rechtskräftigen Bescheid bereits einen Schlusspunkt errichtet hat, erneut in Gang bringen (vgl. VwGH 20.6.1990, 90/16/0003 und VwGH 6.12.1990, 90/16/0155).

Es kann sein, dass die Abgabenbehörde abgabenrechtlich bedeutsame Tatsachen nicht oder nicht vollständig ermittelt hat, weil sie den erhobenen Sachverhalt für ausreichend und weitere Tatsachenfeststellungen für unmaßgebend oder bedeutungslos hält. Diesfalls kann das spätere Hervorkommen neuer entscheidungsbedeutsamer Tatsachen oder Beweismittel in Bezug auf diesen Sachverhalt einen Wiederaufnahmegrund bilden, und zwar dann, wenn bisher unbekannt gebliebene Sachverhalte überhaupt oder in ihrem vollen Ausmaß erst später bewusst und bekannt werden (vgl. VwGH 14.3.1990, 88/13/0011).

Die vom Finanzamt nachträglich durchgeführten Ermittlungen führten dazu, dass von den Erwerbern beabsichtigt war, das erworbene Gebäude in einem sanierten Zustand zu erwerben. Dieser spätere Nachweis bedeutet eine Neuerung im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO. Damit ist die Frage des Vorliegens eines Wiederaufnahmegrundes bejaht. In Ausübung des Ermessens hat von Amts wegen die Wiederaufnahme angeordnet werden können. Die nunmehrige Einbeziehung der Sanierungskosten für das Gebäude folgt dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit.

Grunderwerbsteuer:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus aufwenden muss, um das Grundstück zu erhalten.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Sanierung eines Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere – an wen auch immer – Leistungen, ist zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an eine vom Veräußerer verschiedene Person. Voraussetzung für die Einbeziehung der Kosten der Sanierung ist, dass die Sanierung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in finaler Verknüpfung steht (vgl. UFS 11.1.2008, RV/0558-W/03). Dieses ist dann der Fall, wenn die Erwerber von vorneherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden.

Im Protokoll über die Besprechung vom 15. Juni 2007 wurde festgehalten, dass die Anlageberater den Interessenten das Objekt C., C1 vorgestellt haben. Nach den ersten Informationen wünschten die Interessenten detailliertere Auskünfte über die Liegenschaft und wurde der einigen Interessenten bekannte Planer Ing. damit beauftragt, die Liegenschaft zu analysieren und Planskizzen zu erstellen. Überdies sollte Herr =Ing. im Auftrag der Interessenten mit dem C.Z. Gespräche führen, um abzuklären, ob das Objekt förderungswürdig sei. Sämtliche Anwesenden waren einstimmig der Meinung, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus steuerlichen Gründen eine Voraussetzung für den gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft darstellt.

Voraussetzung für den Kauf der Liegenschaftsanteile war, dass Fördermittel in Anspruch genommen werden konnten. Damit wurde hier schon zum Ausdruck gebracht, dass die Liegenschaft nicht in dem Zustand erworben werden sollte, in dem sie sich zu diesem Zeitpunkt befand, sondern, dass bereits ein Erwerb der sanierten Liegenschaft im Blick war.

Bestätigt wird dieses auch noch dadurch, dass bei dieser Besprechung der Steuerberater ersucht wurde, eine Anfrage an das Finanzamt zu richten, um abzuklären, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre und, dass Herr =Ing. bereits verschiedene Skizzen für einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft entworfen hat. Vorgelegt wurden eine Variante, in welcher der seinerzeitige Vermietungsgrad des Hauses berücksichtigt wurde und eine, die von einem bestandsfreien Altbau ausging. In diesen Skizzen war vorgesehen, jedenfalls die bestandsfreien Wohneinheiten grundlegend zu sanieren und umzubauen. Ein

Dachausbau in Leichtbauweise wäre möglich und könnten vier Maisonett-Wohnungen in den oberen Geschoßen errichtet werden. Bis zur nächsten Besprechung soll der Planer einen Zeitplan über den möglichen Ablauf des Bauvorhabens und eine Baukostenschätzung erarbeiten.

Dass von den Interessenten bereits vor Abschluss eines Kaufvertrages ein Architekt kontaktiert wurde, um verschiedene Varianten der Sanierung und des Umbaus zu besprechen, dieser Architekt dann noch beauftragt wurde, abzuklären, ob für das Objekt Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sowie auch der Auftrag an einen Steuerberater, beim Finanzamt nachzufragen, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre, sprechen auf alle Fälle dafür, dass von den Interessenten beabsichtigt war, ein Gebäude in einem bereits umgebauten bzw. sanierten Zustand zu erwerben. Wäre tatsächlich nur ein Erwerb des Altgebäudes beabsichtigt gewesen, wären diese Kontakte nicht geknüpft worden und die Aufträge nicht erteilt worden. Es stand bereits vor Abschluss der Kaufverträge fest, dass nur solche Interessenten erwerben konnten, welche der Sanierung und dem Umbau des Gebäudes zustimmten. Es wäre nicht möglich gewesen, Liegenschaftsanteile zu erwerben, ohne sich zur Sanierung des Gebäudes zu verpflichten.

Dafür spricht auch die Beantwortung vom 21. April 2008. In dieser wurde auf die Frage, was den einzelnen Käufern angeboten wurde, geantwortet, dass den Interessenten die Anteile der Liegenschaft mit dem Ziel angeboten wurden, gemeinschaftlich eine Sanierung des Objektes und eine anschließende langfristige Vermietung durchzuführen. Auch wurde in diesem Schriftsatz die Frage, wer das Projekt gestartet hat, damit beantwortet, dass das Projekt über Initiative einiger Anlageberater, die laufend derartige Immobilien für vorgemerkte Interessenten suchen, gestartet wurde. Den ersten Kontakt im Zusammenhang mit diesen Erwerbsvorgängen hatten die Interessenten zu ihren persönlichen Anlageberatern und wurde die Immobilie von den Interessenten mit der Absicht einer langfristigen Kapitalanlage zur Pensionsvorsorge erworben.

Noch vor Unterfertigung der Kaufverträge (die Kaufverträge wurden von den Erwerbern erst ab dem 24. Oktober 2007 unterschrieben) wurden am 4. Oktober 2007 ein Finanzierungsvorschlag inklusive Nebenkosten, eine Liquiditätsrechnung, eine steuerliche Prognoserechnung, eine Totalgewinnberechnung und die Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsvorschau vorbereitet. Beim Finanzierungsvorschlag ist man von einer Gesamtinvestitionssumme von € 4,400.000,-- ausgegangen. Laut der Totalgewinnberechnung ergibt sich ein Totalgewinn voraussichtlich im 26. Jahr. Auch in der konstituierenden Bauherrenversammlung vom 16. November 2007 ging man unter Berücksichtigung sämtlicher erteilter Aufträge samt Nebenkosten von einer voraussichtlichen Gesamtinvestitionssumme von € 4,400.000,-- aus. Auch waren die Miteigentümer darüber in Kenntnis, dass nach den seinerzeitigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein Totalgewinn nach 25 Jahren erreicht wird. Vor Abschluss der Kaufverträge existierten bereits Berechnungen, auf welche in der konstituierenden Bauherrenversammlung vom 16. November 2007 zurückgegriffen wurde.

Diese Vorarbeiten wurden bereits zu einem Zeitpunkt erbracht, an dem noch kein Miteigentum an der Liegenschaft bestanden hat. Zu diesem Zeitpunkt waren die zukünftigen Miteigentümer bloß Interessenten. Interessenten können jedoch auf eine zukünftige Sanierung bzw. einen späteren Dachbodenausbau des Gebäudes keinen Einfluss nehmen. Von einer Miteigentümergeinschaft kann erst dann gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentümergeinschaft nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handeln. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind, ja nicht einmal einen Übereignungsanspruch am Grundstück erworben haben, sind bloß unverbindliche Anregungen; mit ihnen werden nicht in der Stellung eines Bauherrn gründende, durchsetzbare Rechte geltend gemacht (VwGH 30.5.1994, 93/16/0096). Diese Vorarbeiten lassen erkennen, dass von den zukünftigen Erwerbern beabsichtigt war, die Liegenschaft in einem bereits

sanierten und ausgebauten Zustand zu erwerben. Was noch besonders dadurch bestätigt wird, dass im Finanzierungsplan sowohl die Kosten für den Grundstückserwerb als auch der Sanierung Berücksichtigung fanden.

Die Kaufverträge über den Erwerb der Liegenschaftsanteile wurden von den Erwerbern zwischen dem 24. Oktober 2007 und dem 9. November 2007 unterschrieben. Von der Verkäuferin wurden sämtliche Kaufverträge am 13. November 2007 unterschrieben. Die konstituierende Bauherrenversammlung fand am 16. November 2007 statt. In dieser wurde die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft C., C1 beschlossen (diese laut der Beilage „Konstituierung und Beschlussfassung Miteigentümergeinschaft C., =C.1“).

Bei dieser konstituierenden Bauherrenversammlung hat Herr =Ing., nachdem bekannt gegeben wurde, dass das gesamte Haus saniert werden kann, diese Variante seiner Pläne ausgearbeitet und die Entwürfe vorgelegt, welche den Bebauungsbestimmungen entsprechen und die Vorgaben der Förderungsstelle berücksichtigen. Zu diesen vorgelegten Plänen wird in dem Protokoll der konstituierenden Bauherrenversammlung auf Seiten der Erwerber nur festgehalten, dass die Errichtung der Balkone - welche in dem vorgelegten Plan bereits ausgearbeitet waren - von den Bauherren gewünscht wird, da diese die Wohnungen aufwerten und sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirken und dass sich der abgestufte Dachgeschoßaufbau nach Wunsch der Bauherren optisch deutlich von der Altsubstanz abheben soll. Die vorgelegten Pläne haben den Vorstellungen der Miteigentümer entsprochen.

Bereits vor der konstituierenden Miteigentümergeinschaft existierten zwei (wenn auch nur in Form von Skizzen) mögliche Varianten über die Sanierung des Gebäudes. Noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung wurde Herrn =Ing. bekannt gegeben, dass das gesamte Haus saniert werden kann. Die Entwürfe der Pläne über die Sanierung des gesamten Gebäudes konnten von diesem bereits bei der konstituierenden Bauherrenversammlung vorgelegt werden. Diese Entwürfe entsprechen den Bebauungsvorschriften und berücksichtigen auch die Vorgaben der Förderungsstelle. In diese von =Ing. Entwürfe waren bereits sämtliche Wünsche der Miteigentümer eingearbeitet und entsprechen diese Entwürfe bereits den Vorstellungen der Miteigentümer.

Die Miteigentümer haben sich dazu entschlossen, zur Abwicklung des Investitionsvorhabens einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Die =Fa2 wurde ersucht, ein diesbezügliches Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft sowie ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen vorzulegen, die Fa3 soll die wirtschaftliche Betreuung übernehmen. Weiter soll die -Fa4 mit der Durchführung der Hausverwaltung beauftragt werden.

Herr H.O. berichtete, dass die Fa1 mehrere Gespräche und Verhandlungen im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung durchgeführt hat. Es wurden Angebote von verschiedenen österreichischen Geldinstituten eingeholt, wobei das günstigste Angebot von der Bank abgegeben wurde (die vereinbarten Konditionen für die gegenständliche Finanzierung wurden von der =Bank der Fa1 mit Schriftsatz vom 14. November 2007 bekannt gegeben). Der anwesende Prokurist der Bank erläuterte die angebotenen Konditionen, welche von den Miteigentümern akzeptiert werden. Beschlossen wurde, für die Dauer der Investitionsphase den Kredit in Euro und vorerst den als günstiger erachteten 1-Monats-Euribor in Anspruch zu nehmen. In diesem Sinne wurde die Fa1 von den Miteigentümern beauftragt, die diesbezüglichen Vereinbarungen auszuhandeln.

Mit Konstituierung und Beschlussfassung der Miteigentümergeinschaft C., -C.1 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- 1) Errichtung des Miteigentümervertrages sowie des Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung und Übernahme der Finanzierungstreuhandtschaft und Verbücherung der Pfandrechte durch Herrn RA, Rechtsanwalt, R
- 2) Generalplanung und technische Baubetreuung durch Ing. Bauplanung & Management

GmbH, R

- 3) Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens im Rahmen eines GU-Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung
- 4) Durchführung der Investitionen aufgrund der getroffenen Bauherrenentscheidungen unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsanalysen und –berechnungen der Fa2., H. und Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung
- 5) Hausverwaltung und Erstvermietung durch die Fa4., H.
- 6) Auftragserteilung an die Fa2., H. zur Durchführung der von den Bauherren gefassten Beschlüsse
- 7) Wirtschaftliche Betreuung durch die Fa3, H.
- 8) Steuerberatung durch die WP Steuerberatungsgesellschaft
- 9) Überprüfung des steuerlichen Grundkonzeptes und Erstellung eines Gutachtens durch - Stb., Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, R
- 10) Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form und Abschluss einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der Fa1, H.
- 11) Eventuelle Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Bauauftrag sowie erhöhten Bauzeitinsen sollen bis zur Fertigstellung über zusätzliches Fremdkapital finanziert werden.

Dieses Protokoll wurde am 16. November 2007 von sämtlichen Miteigentümern und den sonst anwesenden Personen unterzeichnet. Ebenso am 16. November 2007 wurde von den Miteigentümern der Miteigentümervertrag unterschrieben. Von den Miteigentümern wurden bevollmächtigt:

- 1) Ing. zur Vertretung in allen mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten
- 2) Die Fa4. zur laufenden Verwaltung der Liegenschaft
- 3) Die Fa2. zur Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden
- 4) Die WP zur Vertretung in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft.

Von der Fa2. wurden am 22. November 2007 für die Miteigentümergeinschaft eine Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und –analysen mit der Fa2. und eine Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung und –bearbeitung mit der =Fa.1 unterschrieben. Die vereinbarten Konditionen für die Finanzierungen wurden der Fa1 von der Bank mit Schreiben vom 14. November 2007 bekannt gegeben. Also einen Tag nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin und noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung.

Die Erwerber wollten, wie sich aus dem Protokoll der Interessentenversammlung ergibt, nicht ein Altgebäude erwerben, sondern hatten die Erwerber den Kauf eines bereits sanierten und ausgebauten Gebäudes im Blick. Unter Heranziehung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergibt sich das Interesse der Erwerber einerseits an der Bauführung unter weitest gehender Fremdfinanzierung, damit verbunden eine Vermögensschaffung und andererseits an der Lukrierung späterer Mieteinnahmen (siehe die bereits am 4. Oktober 2007 vorbereiteten Urkunden – Finanzierungsvorschlag inklusive Nebenkosten, Liquiditätsrechnung, steuerliche Prognoserechnung und Totalgewinnberechnung).

Die Bauherreneigenschaft der Erwerber von Miteigentumsanteilen ist auch dann zu verneinen, wenn die Erwerber von vornherein in ein bereits im Wesentlichen fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden (vgl. VwGH 6.11.2002, 99/16/0204). Auf Seiten des Projektanbieters, Projektbetreibers bzw. Organisators treten folgende Firmen mit unterschiedlichen Rollen und Funktionen auf: Die =Fa2 als Bevollmächtigte der Gemeinschaft, die Fa3 für die wirtschaftliche Betreuung, die -Fa4 zur Durchführung der Hausverwaltung und die Fa1 für die Finanzierungsbeschaffung. Zum Zeitpunkt, als die Kaufverträge abgeschlossen wurden, war Herr H.O. Geschäftsführer der

=Fa2, Geschäftsführer der Fa3, Geschäftsführer der -Fa4 und Vorstandmitglied der Fa1. In der konstituierenden Bauherrenversammlung wurden die Anwesenden von Herrn =H.O. von der Fa1 begrüßt und wurden von ihm die Tagesordnungspunkte vorgeschlagen. Anlässlich der konstituierenden Bauherrenversammlung wurde von den Erwerbern ein Bündel von Beschlüssen gefasst und im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mehrere Verträge (zum Teil für die Miteigentümer) abgeschlossen. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich, dass das Projekt von langer Hand vorbereitet war und innerhalb kürzester Zeit durchgezogen werden sollte. Dass sich später der Beginn der Bauarbeiten verzögerte, ändert nichts daran, dass die Erwerber von Anfang an ein bereits saniertes und ausgebautes Gebäude erwerben wollten.

Bei der Art der Abwicklung hatten die Miteigentümer keine wesentlichen Dispositionsbefugnisse mehr. Sie standen vor der Wahl, die bereits im Wesentlichen vorbereiteten Verträge anzunehmen oder nicht. Es erfolgte eine Einbindung der Interessenten in ein längst vorgeplantes, komplexes Vertragsgeflecht der Firmen =Fa2, Fa3, -Fa4 und der Fa1. Völlig auszuschließen und jeder Lebenserfahrung widersprechend wäre die Annahme, es wären auch Interessenten zum Anteilserwerb zugelassen worden, die sich an der Errichtung und Vermarktung nicht beteiligt hätten.

Bauherr ist ein Käufer nur dann, wenn von allen Anfängen an die Disposition bei ihm liegt, ob er überhaupt baut und wann er baut, wenn er selbständig und eigeninitiativ plant und er auch zum Kostenvergleich die üblichen Offerte einholt. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor, da bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages feststand, dass das Altgebäude ausgebaut und saniert werden soll.

Auch fällt bei diesem Projekt auf, dass insgesamt nur drei Versammlungen stattgefunden haben. Bei der ersten Versammlung vom 15. Juni 2007 handelte es sich nur um eine Interessentenversammlung. Bei der zweiten Versammlung am 16. November 2007, drei Tage nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin, wurde die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft beschlossen. Die dritte Versammlung am 29. Juni 2011 erfolgte nach Abschluss der Bauarbeiten. In der Phase bis zum verzögerten Baubeginn im Oktober 2010 fand keine einzige Versammlung statt. Zwischen den beiden Miteigentümergeinschaften liegt ein Zeitraum von mehr als dreieinhalb Jahren. In diesem Zeitraum erfolgte nur eine Beschlussfassung der Miteigentümer, nämlich zur Beauftragung des Generalunternehmers. Und diese Beschlussfassung erfolgte schriftlich zwischen dem 9. Juni 2010 und dem 30. Juni 2010. Der Generalunternehmervertrag wurde von der Betrieb bereits am 28. Juni 2010 – also zwei Tage bevor der letzte Miteigentümer den Beschluss unterschrieben hat – unterfertigt und von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch Fa2. & Co KG am 30. Juni 2010 – am Tag an dem der letzte Miteigentümer unterschrieben hat.

Von der Fa1 werden im Internet folgende Produkte angeboten:

Bauherrenmodelle

NEUBauherrenmodelle

Beteiligungsmodelle

Erneuerbare Energie

-Fa1 Zweitmarkt und

Mietobjekte.

Früher – zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge - wurden nur die Produkte

Bauherrenmodell

Solar-Fonds und

Mietobjekte

angeboten. Weitere Produkte wurden nicht angeboten. Laut dieser Seite bietet das Bauherrenmodell im Vergleich zur traditionellen Form der Immobilienveranlagung – etwa dem Erwerb von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Immobilienfondsanteilen – entscheidende Vorteile. Es verbindet Sicherheit mit dem Vorteil erhöhter Nettoerträge ohne persönliches Engagement.

Es wird mit Hilfe verschiedener Experten ein umfassendes Immobilienmanagement durchgeführt und für eine reibungslose Abwicklung der Immobilieninvestitionen während der Investitions- und Ertragsphase gesorgt. Laut den Referenzen wurden mehr als 390 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte errichtet. Beim Bauherrenmodell wird hier kein persönlicher Einsatz des Investors gefordert, im Gegenteil, es wird hier das Projekt ohne persönliches Engagement des Investors verwirklicht. Es wird unter Bauherrenmodell kein Produkt angeboten, bei dem die Erwerber auf die bauliche Gestaltung Einfluss nehmen könnten oder das Baurisiko zu tragen hätten.

Das gegenständliche Objekt C., C1 ist unter dem Produkt Bauherrenmodell auf der Internetseite der Fa1 unter den Referenzen zu finden. Unter aktuelle Fertigstellungen wurde gefunden: „Bauherrenmodell: C., C1“. Im Internet wird das gegenständliche Objekt von der Firma Fa1 als Bauherrenmodell geführt. Damit ist auf jeden Fall auszuschließen, dass die Erwerber Bauherren sind. Den Ausführungen in der Berufung, dass die Homepage der Firmengruppe nur kleine Bauherrenmodelle und nicht große Bauherrenmodelle betrifft, ist entgegen zu halten, dass auf der Homepage der Firmengruppe nur diese Bauherrenmodelle angeboten werden.

In der Berufung wird auf ein Verfahren beim EuGH zur Zahl C 156/08 hingewiesen, wo die Meinung vertreten wurde, dass die gleichzeitige Belastung mit Umsatzsteuer als auch mit Grunderwerbsteuer der aktuellen Judikatur des EuGH nicht mehr entspricht und daher die entsprechende österreichische Rechtslage unter dem Gesichtspunkt des entsprechenden Verfahrens ob der angeführten Aktenzahl zu würdigen und in der Entscheidung mit zu berücksichtigen ist. In diesem Fall hat der Gerichtshof (Dritte Kammer) mit Beschluss vom 27. November 2008 zu Recht erkannt:

„Art. 33 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG des Rates vom 17. Mai 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern – Gemeinsames Mehrwertsteuersystem: einheitliche steuerpflichtige Bemessungsgrundlage in der Fassung der Richtlinie 91/680/EWG des Rates vom 16. Dezember 1991 ist dahin gehend auszulegen, dass er einen Mitgliedstaat nicht daran hindert, beim Erwerb eines noch unbebauten Grundstücks künftige Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung von Verkehrsteuern wie die „Grunderwerbsteuer“ des deutschen Rechts einzubeziehen und somit einen nach der Sechsten Richtlinie der Mehrwertsteuer unterliegenden Vorgang zusätzlich mit diesen weiteren Steuern zu belegen, sofern diese nicht den Charakter von Umsatzsteuern haben.“

Somit steht einer gleichzeitigen Belastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer Nichts entgegen.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Da Gegenstand des Erwerbsvorganges ein Grundstück mit saniertem und ausgebautem Gebäude war, sind auch die für den Ausbau und die Sanierung angefallenen Kosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen. Die Gegenleistung setzt sich hier zusammen aus dem Kaufpreis für den Grund und das Altbau, aus den Planungskosten samt Umsatzsteuer und den Baukosten samt Umsatzsteuer.“

In der am 4. März 2013 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung wurde ergänzend ausgeführt:

Die Referenz der "-Fa1" wurde erst nach Fertigstellung im Internet veröffentlicht. Am 21.2.2013 wurde ein Schriftsatz vorgebracht. In diesem Schriftsatz wird darauf hingewiesen, dass natürlich die Investorengruppe, bevor sie ein Objekt erwirbt, sämtliche Möglichkeiten sowohl rechtlicher, als auch förderungsrechtlicher und wirtschaftlicher Natur überprüft. D.h.

die Investorengruppe führt eine „*due dilligence*“ durch. Diesbezüglich wird auch auf das Handbuch der Immobilientransaktionen von *Teufelsdorfer* verwiesen. Es ist davon auszugehen, dass sorgsame und sorgfältige Investoren jede Möglichkeit prüfen lassen. Dazu gehört sowohl die Überprüfung der rechtlichen Möglichkeiten, wie Mietrecht, Baurecht und Förderungsrecht, als auch Steuerrecht einerseits wie auch die wirtschaftlichen Berechnungen der Rentabilität und auch der Finanzierung. Erst nach Überprüfung dieser Maßnahmen werden vernünftige Investoren ein Kaufanbot abgeben. Grundsätzlich ist vom Bauherrnrisiko dann auszugehen, wenn dem Abgabepflichtigen ein Recht und die Möglichkeit der Einflussnahme auf Gestaltung des Gesamtbauvorhabens oder das Recht zur wesentlichen Änderung des Projektes zugestanden wird. Unstrittig ist, dass auch 8 Altmieten mit der Anschaffung der Liegenschaft übernommen wurden und diese dem vollen Schutz des MRG unterlagen. Unstrittig ist auch, dass für den gesamten Zeitraum 2008 und 2009 der Dachbodenausbau fraglich war und das Bauansuchen erst am 30.4.2009 eingebracht wurde und am 22.4.2010 die Baugenehmigung erteilt wurde. Das bedeutet eine Verzögerung von 2 Jahren. Das finanzielle Risiko kam ebenfalls zum Tragen, da die Gesamtkosten um € 315.000 überschritten wurden und die Investoren insoweit zusätzliche Finanzierungen bereitstellen mussten. Daher ergibt sich der Schluss, dass die Investorengruppe zum Zeitpunkt der konstituierenden Miteigentümersversammlung jegliche Entscheidungshoheit über die Planung der gegenständlichen Revitalisierungsmaßnahmen hatte und ihre Disposition zu diesem Zeitpunkt nicht eingeschränkt war.

Vom Finanzamt wurde entgegnet, dass Grundsätzlich zu sagen ist, dass vor Abschluss des Kaufvertrages die Erwerber lediglich als Interessenten auftreten können und daher keine verbindlichen Entscheidungen und Willensentschlüsse treffen können. Beworben wird das Projekt als Anlageobjekt ohne persönliches Engagement des Anlegers. Angeboten wird weiter das umfassende Leistungsspektrum der -Fa1-Finanzgruppe mit professioneller Vermietung, Verwaltung, laufender Betreuung sowohl während der Investitions- als auch in der Ertragsphase. Wie bereits im Sachverhalt vorgebracht wurde, wurde von =Ing. ein Konzept den anlagewilligen Personen bereits in der ersten Versammlung am 15.6.2007 angeboten. Und zwar mit einem Planentwurf, Vorschlägen zur Bebauung, Wirtschaftlichkeitsvorschau und auch die steuerlichen Grundlagen. Und wenn man jetzt ganzheitlich den Sachverhalt würdigt, ist davon auszugehen, dass die vermittelnden und organisierenden Personen nur solche Erwerber zum Erwerbsvorgang zugelassen haben, die dieses Gesamtkonzept und damit auch die Gegenleistungspflicht von vornherein akzeptiert haben. Bemessungsgrundlage ist daher der dem Erwerbsvorgang zugrunde gelegte Finanzierungsplan im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges. Verwiesen wird auf VwGH 6.11.2002, 99/16/0204.

Laut Parteienvertreter umfassen die vor Abschluss des Kaufvertrages getätigten Maßnahmen die „*due diligence*“ Prüfung. Es ist Tatsache, dass die Investorengruppe gemeinsam die Möglichkeiten prüfen ließ, und daher das Recht auf die Gestaltung des Bauvorhabens inklusive wesentlicher Änderungen hatte. Siehe VwGH 17.10.2001, 2001/16/0230, 2001/16/0231.

Nach dem Finanzamt konnten die Erwerber vor Abschluss der konstituierenden Miteigentümerversammlung nicht gemeinsam tätig werden. Daher konnten diese Überprüfungen nur von den Einzelpersonen durchgeführt werden und genau das ist der Punkt, dass sie nur dann die Liegenschaftsanteile erwerben wollten, wenn sie weniger Risiko tragen mussten.

Nach dem Parteienvertreter liegt die Reduktion des Risikos im Interesse jedes Käufers – deswegen auch die oben aufgezeigten Prüfungen. Das Handbuch der Immobilientransaktionen von *Teufelsdorfer* wurde zitiert, weil sich das Buch mit Immobilientransaktionen beschäftigt und da aufgezeigt wird, wie Investoren das Risiko reduzieren können. Es ist ein normales Investorenverhalten, wenn sie sämtliche Fragen betreffend Risikomöglichkeiten versuchen vorab zu klären. Das Buch basiert auf vielen Fachartikeln, die früher erschienen sind. Wirtschaftliche Betrachtungsweise ist, dass man ein Projekt kauft und weiß, was man damit tun kann.

Dem wird vom Finanzamt entgegnet, dass daraus nicht der Schluss gezogen werden kann, dass man, auch wenn man so vorgeht, automatisch Bauherr ist. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise tritt bei den Verkehrsteuern in den Hintergrund. Speziell bei der Grunderwerbsteuer wird der Erwerbsvorgang besteuert, in welchem Zustand das Grundstück erworben werden soll.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus aufwenden muss, um das Grundstück zu erhalten.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Sanierung eines Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere – an wen auch immer – Leistungen, ist zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an eine vom Veräußerer verschiedene Person. Voraussetzung für die Einbeziehung der Kosten der Sanierung ist, dass die Sanierung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in finaler Verknüpfung steht (vgl. UFS 11.1.2008, RV/0558-W/03). Dieses ist dann der Fall, wenn die Erwerber von vorneherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden (vgl. VwGH 29.4.1998, 97/16/0234, 28.5.1998, 97/16/0494 und 6.11.2002, 99/16/0204).

Im Protokoll über die Besprechung vom 15. Juni 2007 wurde festgehalten, dass die Anlageberater den Interessenten das Objekt C., C1 vorgestellt haben. Nach den ersten Informationen wünschten die Interessenten detailliertere Auskünfte über die Liegenschaft und wurde der einigen Interessenten bekannte Planer Ing. damit beauftragt, die Liegenschaft zu analysieren und Planskizzen zu erstellen. Überdies sollte Herr =Ing. im Auftrag der Interessenten mit dem C.Z. Gespräche führen, um abzuklären, ob das Objekt förderungswürdig sei. Sämtliche Anwesenden waren einstimmig der Meinung, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus steuerlichen Gründen eine Voraussetzung für den gemeinsamen Ankauf der Liegenschaft darstellt.

Schon zum Zeitpunkt der Interessentenbesprechung existierten verschiedene Skizzen über einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft. Bereits vor der Interessentenbesprechung wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Liegenschaft umgebaut bzw. saniert werden soll. Voraussetzung für den Kauf der Liegenschaftsanteile war, dass Fördermittel in Anspruch genommen werden konnten. Damit wurde hier schon klar gestellt, dass die Liegenschaft nicht in dem Zustand erworben werden sollte, in dem sie sich zu diesem Zeitpunkt befand, sondern, dass bereits ein Erwerb der sanierten Liegenschaft im Blick war.

Bestätigt wird dieses auch noch dadurch, dass bei dieser Besprechung der Steuerberater ersucht wurde, eine Anfrage an das Finanzamt zu richten, um abzuklären, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre und, dass Herr =Ing. bereits verschiedene Skizzen für einen möglichen Aus- und Umbau der Liegenschaft entworfen hat. Vorgelegt wurden eine Variante, in welcher der seinerzeitige Vermietungsgrad des Hauses berücksichtigt wurde und

eine, die von einem bestandsfreien Altgebäude ausging. In diesen Skizzen war vorgesehen, jedenfalls die bestandsfreien Wohneinheiten grundlegend zu sanieren und umzubauen. Ein Dachausbau in Leichtbauweise wäre möglich und könnten vier Maisonett-Wohnungen in den oberen Geschoßen errichtet werden.

Bis zur nächsten Besprechung soll der Planer einen Zeitplan über den möglichen Ablauf des Bauvorhabens und eine Baukostenschätzung erarbeiten. Dieser Auftrag wurde von den Interessenten Monate vor Abschluss der Kaufverträge erteilt. Damit wird nur bestätigt, dass bereits lange vor Abschluss der Kaufverträge feststand, dass die zu erwerbende Liegenschaft saniert bzw. umgebaut werden soll. Außerdem waren vor Abschluss der Kaufverträge auch schon ein Finanzierungsvorschlag inkl. Nebenkosten, eine Liquiditätsrechnung, eine steuerliche Prognoserechnung und eine Totalgewinnberechnung vorhanden. Dass diese Unterlagen auf konkreten Vorstellungen basierten, wird dadurch bestätigt, dass in der konstituierenden Miteigentümerversammlung auf diese Unterlagen zurückgegriffen wurde.

Dass von den Interessenten bereits vor Abschluss eines Kaufvertrages ein Architekt kontaktiert wurde, um verschiedene Varianten der Sanierung und des Umbaus zu besprechen, dieser Architekt dann noch beauftragt wurde, abzuklären, ob für das Objekt Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sowie auch der Auftrag an einen Steuerberater, beim Finanzamt nachzufragen, ob auch bei einer 10 Personen umfassenden Gruppe eine Abwicklung im Rahmen und unter Anerkennung eines großen Bauherrenmodells möglich wäre, sprechen auf alle Fälle dafür, dass von den Interessenten beabsichtigt war, ein Gebäude in einem bereits umgebauten bzw. sanierten Zustand zu erwerben. Hier fällt auf, dass die Anfrage an das Finanzamt vom Steuerberater Auftrags der Fa.1 H. erfolgte. Dieses spricht auch sehr dafür, dass das Konzept von der Fa.1 und den mit dieser verbundenen Unternehmen erstellt wurde.

Wäre tatsächlich nur ein Erwerb des Altgebäudes beabsichtigt gewesen, wären diese Kontakte nicht geknüpft worden und die Aufträge nicht erteilt worden. Es stand bereits vor Abschluss der Kaufverträge fest, dass nur solche Interessenten erwerben konnten, welche der Sanierung und dem Umbau des Gebäudes zustimmten. Es wäre nicht möglich gewesen, Liegenschaftsanteile zu erwerben, ohne sich zur Sanierung des Gebäudes zu verpflichten.

Dafür spricht auch die Beantwortung vom 21. April 2008. In dieser wurde auf die Frage, was den einzelnen Käufern angeboten wurde, geantwortet, dass den Interessenten die Anteile der Liegenschaft mit dem Ziel angeboten wurden, gemeinschaftlich eine Sanierung des Objektes und eine anschließende langfristige Vermietung durchzuführen. Auch wurde in diesem Schriftsatz die Frage, wer das Projekt gestartet hat, damit beantwortet, dass das Projekt über Initiative einiger Anlageberater, die laufend derartige Immobilien für vorgemerkte

Interessenten suchen, gestartet wurde. Den ersten Kontakt im Zusammenhang mit diesen Erwerbsvorgängen hatten die Interessenten zu ihren persönlichen Anlageberatern und wurde die Immobilie von den Interessenten mit der Absicht einer langfristigen Kapitalanlage zur Pensionsvorsorge erworben.

Diese Vorarbeiten wurden bereits zu einem Zeitpunkt erbracht, an dem noch kein Miteigentum an der Liegenschaft bestanden hat. Zu diesem Zeitpunkt waren die zukünftigen Miteigentümer bloß Interessenten. Interessenten können jedoch auf eine zukünftige Sanierung bzw. einen späteren Dachbodenausbau des Gebäudes keinen Einfluss nehmen. Von einer Miteigentümergeinschaft kann erst dann gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentumsgemeinschaft nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handeln. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind, ja nicht einmal einen Übereignungsanspruch am Grundstück erworben haben, sind bloß unverbindliche Anregungen; mit ihnen werden nicht in der Stellung eines Bauherrn gründende, durchsetzbare Rechte geltend gemacht (VwGH 30.5.1994, 93/16/0096). Diese Vorarbeiten lassen erkennen, dass von den zukünftigen Erwerbern beabsichtigt war, die Liegenschaft in einem bereits sanierten und ausgebauten Zustand zu erwerben. Was noch besonders dadurch bestätigt wird, dass im Finanzierungsplan sowohl die Kosten für den Grundstückserwerb als auch der Sanierung Berücksichtigung fanden.

Die vorbereiteten Unterlagen weisen auch darauf hin, dass bereits vor Unterfertigung der Kaufverträge ein Konzept erarbeitet wurde. Mit der Übernahme dieser Vorarbeiten in der konstituierenden Miteigentümersammlung treten die Erwerber in das vorbereitete Konzept ein. Auch wenn die zukünftigen Erwerber den (subjektiven) Eindruck gehabt haben könnten, sie könnten die Liegenschaft auch in einem unsanierten bzw. nicht ausgebauten Zustand erwerben, so ließen sie sich doch in das bereits vorbereitete Konzept einbinden.

Die Kaufverträge über den Erwerb der Liegenschaftsanteile wurden von den Erwerbern zwischen dem 24. Oktober 2007 und dem 9. November 2007 unterschrieben. Von der Verkäuferin wurden sämtliche Kaufverträge am 13. November 2007 unterschrieben. Die konstituierende Bauherrenversammlung fand am 16. November 2007 statt. In dieser wurde die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft C., C1 beschlossen (diese laut der Beilage „Konstituierung und Beschlussfassung Miteigentümergeinschaft C., -C.1“).

Bei dieser konstituierenden Bauherrenversammlung hat Herr =Ing., nachdem bekannt gegeben wurde, dass das gesamte Haus saniert werden kann, diese Variante seiner Pläne ausgearbeitet und die Entwürfe vorgelegt, welche den Bebauungsbestimmungen entsprechen und die Vorgaben der Förderungsstelle berücksichtigen. Zu diesen vorgelegten Plänen wird in

dem Protokoll der konstituierenden Bauherrenversammlung auf Seiten der Erwerber nur festgehalten, dass die Errichtung der Balkone - welche in dem vorgelegten Plan bereits ausgearbeitet waren - von den Bauherren gewünscht wird, da diese die Wohnungen aufwerten und sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirken und dass sich der abgestufte Dachgeschoßaufbau nach Wunsch der Bauherren optisch deutlich von der Altsubstanz abheben soll. Die vorgelegten Pläne haben den Vorstellungen der Miteigentümer entsprochen.

Bereits vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung existierten zwei (wenn auch nur in Form von Skizzen) mögliche Varianten über die Sanierung des Gebäudes. Noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung wurde Herrn =Ing. bekannt gegeben, dass das gesamte Haus saniert werden kann. Die Entwürfe der Pläne über die Sanierung des gesamten Gebäudes konnten von diesem bereits bei der konstituierenden Bauherrenversammlung vorgelegt werden. Diese Entwürfe entsprechen den Bebauungsvorschriften und berücksichtigen auch die Vorgaben der Förderungsstelle. In diese Entwürfe von =Ing. waren bereits sämtliche Wünsche der Miteigentümer eingearbeitet und entsprechen diese Entwürfe bereits den Vorstellungen der Miteigentümer.

Damit steht fest, dass bereits vor der konstituierenden Miteigentümerversammlung zwei mögliche Varianten über die Sanierung des Gebäudes existierten. Bis zur konstituierenden Miteigentümerversammlung wurde vom Architekten bereits jene Variante ausgearbeitet, welche von einem bestandsfreien Altgebäude ausgeht. In diesem Entwurf wurden auch schon sämtliche Wünsche der Miteigentümer berücksichtigt. Dieser Umstand, dass bereits bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung ein voll ausgearbeiteter Entwurf vorlag, der von den Miteigentümern ohne Änderungen angenommen wurde, spricht dafür, dass die Miteigentümer das Gebäude in einem sanierten bzw. ausgebauten Zustand erwerben wollten. Das besonders deshalb, da zwischen der Unterschrift der Verkäuferin bei den Kaufverträgen und der konstituierenden Miteigentümerversammlung nur drei Tage liegen und innerhalb so kurzer Zeit eine Ausarbeitung der Pläne unter Berücksichtigung sämtlicher Wünsche der Erwerber äußerst unwahrscheinlich ist.

Die Miteigentümer haben sich dazu entschlossen, zur Abwicklung des Investitionsvorhabens einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Die =Fa2 wurde ersucht, ein diesbezügliches Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft sowie ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen vorzulegen, die Fa3 soll die wirtschaftliche Betreuung übernehmen. Weiter soll die -Fa4 mit der Durchführung der Hausverwaltung beauftragt werden. Dass diese Verträge mit diesen Firmen abgeschlossen wurden, welche zur Firmengruppe der -Fa1 gehören, deutet darauf hin, dass eben von dieser

Firmengruppe ein Konzept für die Sanierung bzw. den Umbau dieser Liegenschaft erarbeitet wurde.

Herr H.O. berichtete bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung, dass die Fa1 mehrere Gespräche und Verhandlungen im Hinblick auf eine gemeinsame Fremdfinanzierung durchgeführt hat. Es wurden Angebote von verschiedenen österreichischen Geldinstituten eingeholt, wobei das günstigste Angebot von der Bank abgegeben wurde (die vereinbarten Konditionen für die gegenständliche Finanzierung wurden von der Bank der Fa1 mit Schriftsatz vom 14. November 2007 bekannt gegeben). Da Angebote von verschiedenen österreichischen Geldinstituten eingeholt wurden, erstreckten sich die Verhandlungen über die Fremdfinanzierung über einen längeren Zeitraum. Außerdem wurden diese Verhandlungen nicht von den zukünftigen Erwerbern geführt, sondern von der Fa1.

Es fällt auch auf, dass bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung ein Prokurist der Bank anwesend war. Dieser erläuterte die angebotenen Konditionen, welche von den Miteigentümern akzeptiert werden. Beschlossen wurde, für die Dauer der Investitionsphase den Kredit in Euro und vorerst den als günstiger erachteten 1-Monats-Euribor in Anspruch zu nehmen. In diesem Sinne wurde die Fa1 von den Miteigentümern beauftragt, die diesbezüglichen Vereinbarungen auszuhandeln.

Mit Konstituierung und Beschlussfassung der Miteigentümergemeinschaft C., C1 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- 1) Errichtung des Miteigentümervertrages sowie des Kaufvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung und Übernahme der Finanzierungstreuhandchaft und Verbücherung der Pfandrechte durch Herrn RA, Rechtsanwalt, R
- 2) Generalplanung und technische Baubetreuung durch Ing. Bauplanung & Management GmbH, R
- 3) Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens im Rahmen eines GU-Auftrages nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung
- 4) Durchführung der Investitionen aufgrund der getroffenen Bauherrenentscheidungen unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsanalysen und –berechnungen der Fa2., H. und Abschluss einer diesbezüglichen Vereinbarung
- 5) Hausverwaltung und Erstvermietung durch die Fa4., H.
- 6) Auftragserteilung an die Fa2., H. zur Durchführung der von den Bauherren gefassten Beschlüsse
- 7) Wirtschaftliche Betreuung durch die Fa3, H.
- 8) Steuerberatung durch die WP Steuerberatungsgesellschaft
- 9) Überprüfung des steuerlichen Grundkonzeptes und Erstellung eines Gutachtens durch -

Stb., Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, R

10) Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzeptes in der festgelegten Form und Abschluss einer Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung mit der Fa1, H.

11) Eventuelle Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Bauauftrag sowie erhöhten Bauzeitinsen sollen bis zur Fertigstellung über zusätzliches Fremdkapital finanziert werden.

Dieses Protokoll wurde am 16. November 2007 von sämtlichen Miteigentümern und den sonst anwesenden Personen unterzeichnet. Ebenso am 16. November 2007 wurde von den Miteigentümern der Miteigentümervertrag unterschrieben. Von den Miteigentümern wurden bevollmächtigt:

- 1) Ing. zur Vertretung in allen mit der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten
- 2) Die Fa4. zur laufenden Verwaltung der Liegenschaft
- 3) Die Fa2. zur Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden
- 4) Die WP zur Vertretung in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft.

Von der Fa2. wurden am 22. November 2007 für die Miteigentümergeinschaft eine Vereinbarung über Wirtschaftlichkeitsberechnungen und –analysen mit der Fa2. und eine Vereinbarung über Finanzierungsbeschaffung und –bearbeitung mit der =Fa.1 unterschrieben. Die vereinbarten Konditionen für die Finanzierungen wurden der Fa1 von der Bank mit Schreiben vom 14. November 2007 bekannt gegeben. Also einen Tag nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin und noch vor der konstituierenden Bauherrenversammlung.

Die Erwerber wollten, wie sich aus dem Protokoll der Interessentenversammlung ergibt, nicht ein Altgebäude erwerben, sondern hatten die Erwerber den Kauf eines bereits sanierten und ausgebauten Gebäudes im Blick. Unter Heranziehung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise ergibt sich das Interesse der Erwerber einerseits an der Bauführung unter weitest gehender Fremdfinanzierung, damit verbunden eine Vermögensschaffung und andererseits an der Lukrierung späterer Mieteinnahmen (siehe die bereits am 4. Oktober 2007 vorbereiteten Urkunden – Finanzierungsvorschlag inklusive Nebenkosten, Liquiditätsrechnung, steuerliche Prognoserechnung und Totalgewinnberechnung).

Die Bauherreneigenschaft der Erwerber von Miteigentumsanteilen ist auch dann zu verneinen, wenn die Erwerber von vornherein in ein bereits im Wesentlichen fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden (vgl. VwGH

6.11.2002, 99/16/0204). Auf Seiten des Projektanbieters, Projektbetreibers bzw. Organisers treten folgende Firmen mit unterschiedlichen Rollen und Funktionen auf: Die =Fa2 als Bevollmächtigte der Gemeinschaft, die Fa3 für die wirtschaftliche Betreuung, die -Fa4 zur Durchführung der Hausverwaltung und die Fa1 für die Finanzierungsbeschaffung. Zum Zeitpunkt, als die Kaufverträge abgeschlossen wurden, war Herr H.O. Geschäftsführer der =Fa2, Geschäftsführer der Fa3, Geschäftsführer der -Fa4 und Vorstandmitglied der Fa1. In der konstituierenden Bauherrenversammlung wurden die Anwesenden von Herrn =H.O. von der Fa1 begrüßt und wurden von ihm die Tagesordnungspunkte vorgeschlagen. Anlässlich der konstituierenden Bauherrenversammlung wurde von den Erwerbern ein Bündel von Beschlüssen gefasst und im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mehrere Verträge (zum Teil für die Miteigentümer) abgeschlossen. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich, dass das Projekt von langer Hand vorbereitet war und innerhalb kürzester Zeit durchgezogen werden sollte. Dass sich später der Beginn der Bauarbeiten verzögerte, ändert Nichts daran, dass die Erwerber von Anfang an ein bereits saniertes und ausgebauten Gebäude erwerben wollten.

Bei der Art der Abwicklung hatten die Miteigentümer keine wesentlichen Dispositionsbefugnisse mehr. Sie standen vor der Wahl, die bereits im Wesentlichen vorbereiteten Verträge anzunehmen oder nicht. Es erfolgte eine Einbindung der Interessenten in ein längst vorgeplantes, komplexes Vertragsgeflecht der Firmen =Fa2, Fa3, -Fa4 und der Fa1. Völlig auszuschließen und jeder Lebenserfahrung widersprechend wäre die Annahme, es wären auch Interessenten zum Anteilserwerb zugelassen worden, die sich an der Errichtung und Vermarktung nicht beteiligt hätten.

Bauherr ist ein Käufer nur dann, wenn von allen Anfängen an die Disposition bei ihm liegt, ob er überhaupt baut und wann er baut, wenn er selbständig und eigeninitiativ plant und er auch zum Kostenvergleich die üblichen Offerte einholt. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor, da bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages feststand, dass das Altgebäude ausgebaut und saniert werden soll.

Auch fällt bei diesem Projekt auf, dass insgesamt nur drei Versammlungen stattgefunden haben. Bei der ersten Versammlung vom 15. Juni 2007 handelte es sich nur um eine Interessentenversammlung. Bei der zweiten Versammlung am 16. November 2007, drei Tage nach Unterfertigung der Kaufverträge durch die Verkäuferin, wurde die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft beschlossen. Die dritte Versammlung am 29. Juni 2011 erfolgte nach Abschluss der Bauarbeiten. In der Phase bis zum verzögerten Baubeginn im Oktober 2010 fand keine einzige Versammlung statt. Zwischen den beiden Miteigentümergeinschaften liegt ein Zeitraum von mehr als dreieinhalb Jahren. In diesem Zeitraum erfolgte nur eine Beschlussfassung der Miteigentümer, nämlich zur Beauftragung

des Generalunternehmers. Und diese Beschlussfassung erfolgte schriftlich zwischen dem 9. Juni 2010 und dem 30. Juni 2010. Der Generalunternehmervertrag wurde von der Betrieb bereits am 28. Juni 2010 – also zwei Tage bevor der letzte Miteigentümer den Beschluss unterschrieben hat – unterfertigt und von der Miteigentümergeinschaft vertreten durch Fa2. & Co KG am 30. Juni 2010 – am Tag, an dem der letzte Miteigentümer unterschrieben hat.

Von der Fa1 werden im Internet folgende Produkte angeboten:

Bauherrenmodelle

NEUBauherrenmodelle

Beteiligungsmodelle

Erneuerbare Energie

-Fa1 Zweitmarkt und

Mietobjekte.

Früher – zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge - wurden nur die Produkte

Bauherrenmodell

Solar-Fonds und

Mietobjekte

angeboten. Weitere Produkte wurden nicht angeboten. Laut dieser Seite bietet das Bauherrenmodell im Vergleich zur traditionellen Form der Immobilienveranlagung – etwa dem Erwerb von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Immobilienfondsanteilen – entscheidende Vorteile. Es verbindet Sicherheit mit dem Vorteil erhöhter Nettoerträge ohne persönliches Engagement.

Es wird mit Hilfe verschiedener Experten ein umfassendes Immobilienmanagement durchgeführt und für eine reibungslose Abwicklung der Immobilieninvestitionen während der Investitions- und Ertragsphase gesorgt. Laut den Referenzen wurden mehr als 390 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte errichtet. Beim Bauherrenmodell wird hier kein persönlicher Einsatz des Investors gefordert, im Gegenteil, es wird hier das Projekt ohne persönliches Engagement des Investors verwirklicht. Es wird unter Bauherrenmodell kein Produkt angeboten, bei dem die Erwerber auf die bauliche Gestaltung Einfluss nehmen könnten oder das Baurisiko zu tragen hätten.

Das gegenständliche Objekt C., C1 ist unter dem Produkt Bauherrenmodell auf der Internetseite der Fa1 unter den Referenzen zu finden. Unter aktuelle Fertigstellungen wurde gefunden: „Bauherrenmodell: C., C1“. Im Internet wird das gegenständliche Objekt von der Firma Fa1 als Bauherrenmodell geführt. Damit ist auf jeden Fall auszuschließen, dass die Erwerber Bauherren sind. Den Ausführungen in der Berufung, dass die Homepage der

Firmengruppe nur kleine Bauherrenmodelle und nicht große Bauherrenmodelle betrifft, ist entgegen zu halten, dass auf der Homepage der Firmengruppe nur diese Bauherrenmodelle angeboten werden.

Laut Berufung geht der Hinweis auf die Homepage der Firmengruppe ins Leere, da auf dieser Homepage lediglich die Funktionsweise kleiner Bauherrenmodelle nach der Bauherrenverordnung dargestellt wird. Große Bauherrenmodelle funktionieren ausschließlich mit hohem persönlichem Engagement der Interessenten – Investoren. Dem ist jedoch entgegen zu halten, dass im gesamten Verfahren ein hohes persönliches Engagement der Miteigentümer nicht nachgewiesen wurde.

Dass das gegenständliche Objekt auf der Internetseite der Firma Fa1 unter den Referenzen zu finden ist, spricht dafür, dass es sich bei diesem Objekt um ein von dieser Firmengruppe organisiertes Objekt handelt. Hätte es sich bei diesem Objekt nicht um ein von dieser Firmengruppe geplantes und organisiertes Objekt gehandelt, wäre das gegenständliche Objekt von der Fa1 nicht in der Internetseite unter die Referenzen gestellt worden. Das bedeutet, dass das gegenständliche Objekt so angeboten wurde, wie die Objekte von der Fa1 auf deren Internetseite angeboten werden. Mit Hilfe verschiedener Experten wurde ein umfassendes Immobilienmanagement durchgeführt und für eine reibungslose Abwicklung der Immobilieninvestition während der Investitions- und Ertragsphase gesorgt.

In der Berufung wird auf ein Verfahren beim EuGH zur Zahl C 156/08 hingewiesen, wo die Meinung vertreten wurde, dass die gleichzeitige Belastung mit Umsatzsteuer als auch mit Grunderwerbsteuer der aktuellen Judikatur des EuGH nicht mehr entspricht und daher die entsprechende österreichische Rechtslage unter dem Gesichtspunkt des entsprechenden Verfahrens ob der angeführten Aktenzahl zu würdigen und in der Entscheidung mit zu berücksichtigen ist. In diesem Fall hat der Gerichtshof (Dritte Kammer) mit Beschluss vom 27. November 2008 zu Recht erkannt:

„Art. 33 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG des Rates vom 17. Mai 1977 zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über die Umsatzsteuern – Gemeinsames Mehrwertsteuersystem: einheitliche steuerpflichtige Bemessungsgrundlage in der Fassung der Richtlinie 91/680/EWG des Rates vom 16. Dezember 1991 ist dahin gehend auszulegen, dass er einen Mitgliedstaat nicht daran hindert, beim Erwerb eines noch unbebauten Grundstücks künftige Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung von Verkehrsteuern wie die „Grunderwerbsteuer“ des deutschen Rechts einzubeziehen und somit einen nach der Sechsten Richtlinie der Mehrwertsteuer unterliegenden Vorgang zusätzlich mit diesen weiteren Steuern zu belegen, sofern diese nicht den Charakter von Umsatzsteuern haben.“

Somit steht einer gleichzeitigen Belastung mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer Nichts entgegen.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Im Gesamtinvestitionsvolumen in der Höhe von € 4.400.000,-- sind auch Beträge enthalten, die mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile und den Bau- bzw. Sanierungskosten in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (Kosten für Hausverwaltung, steuerliche Beratung usw.). Da Gegenstand des Erwerbsvorganges ein Grundstück mit saniertem und ausgebautem Gebäude war, sind auch die für den Ausbau und die Sanierung angefallenen Kosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen. Die Gegenleistung setzt sich hier zusammen aus dem Kaufpreis für den Grund und das Altgebäude, aus den Planungskosten samt Umsatzsteuer und den Baukosten samt Umsatzsteuer. Die Baukosten betragen netto 2.386.895,12 + 20 % MWSt 477.379,02 = 2.864.274,14 und die Planungskosten netto 280.000,-- + 20 % MWSt 56.000,-- = 336.000. Die Grunderwerbsteuer ist von folgendem Betrag zu berechnen:

Kaufpreis laut Kaufvertrag	€	215.000,00
+ Baukosten € 2.864.274,14, davon 25 % =	€	716.068,54
+ Planungskosten € 336.000,00, davon 25 % =	€	84.000,00
Gegenleistung	€	1.015.068,54

Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = € 35.527,40.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. März 2013