



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/0209-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Grunderwerbsteuer vom 17. Jänner 1997 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtenen Bescheid abgeändert wie Folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 3,5% von einer Bemessungsgrundlage von Euro 548.098,52 = Euro 19.183,45.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4./27. November 1991 erwarb der nunmehrige Berufungswerber (Bw.) 900/10000-stel Anteile an der Liegenschaft M von der F GmbH. um den vereinbarten Kaufpreis von S 1.755.000,--. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass auf der Liegenschaft ein Altmietshaus steht und für welche Wohnungen noch Bestandverhältnisse bestehen. Die Verkäuferin verpflichtete sich, die Liegenschaft bis spätestens 30.6.1992 auf eigene Kosten

frei von den Bestandverhältnissen zu machen und für den Fall, dass sie dieser Verpflichtung nicht entsprechen sollte, zu einer Erstattung eines Teil des Kaufpreises.

Für diesen Kaufvertrag setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zunächst mit vorläufigem Bescheid vom 12. Mai 1992 Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 1.772.550, -- (Kaufpreis plus die laut Abgabenerklärung übernommen Vertragserrichtungskosten) fest. In der Begründung wurde festgehalten, dass die endgültige Bemessung nach Überprüfung des Kaufgegenstandes erfolgen werde.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1992 teilte der Rechtsanwalt des Bw. dem Finanzamt mit, dass es wegen nicht fristgerechter Räumung des Hauses zu einer Reduzierung des Kaufpreises gekommen sei und wurde beantragt, die festgesetzte Grunderwerbsteuer gemäß § 11 Abs. 3 iVm Abs. 4 GrestG 1987 abzuändern. Diesem Antrag wurde mit Bescheid vom 27. Jänner 1994 entsprochen.

Mit endgültigem Bescheid vom 17. Jänner 1997 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den Bw. von einer Bemessungsgrundlage von S 9.362.149,10 fest. In einer gesonderten Begründung wurde ausgeführt, dass die Überprüfung des Projektes M folgendes Bild ergeben habe:

*"Mit unterschiedlichen Rollen und Funktionen treten auf auf Seiten des Projektanbieters, Projektbetreibers bzw. Organisators folgende Firmen und Personen auf:*

*"F GmbH, I GmbH, I AG, Institut für Wirtschaftsberatung Ges.m.b.H., S GmbH (alle per Adresse X), Architekt DI S, T AG, S AG, RA Dr. B., Wirtschaftstreuhänder Dr. H.*

*Es mag dahin gestellt bleiben, wer von den beteiligten Firmen und Personen letztlich intern "federführend" an der Verwertung der Liegenschaft M über ein "Bauherrnprojekt" gewesen ist.*

*Die Grundstücke der Liegenschaft M haben in den Jahren 1989 - 1991 mehrfach den Besitzer gewechselt und standen letztlich seit 13. 5.1991 im Eigentum der F GmbH. Auf der Liegenschaft befand sich ein Altmietshaus mit bestehenden Bestandverhältnissen.*

*Im September 1991 haben die Anlageberater der I AG begonnen, Gespräche betreffend Ankauf und gemeinsamer Verwertung der Liegenschaft mit diversen Interessenten zu führen und 3 Interessentenversammlungen, an denen jeweils 18, 5 und 6 der zukünftigen 32 Miteigentümer (darunter auch 3 Anlageberater der I AG, ein Prokurist der T AG und Architekt DI S.) persönlich teilnahmen, abgehalten. In diesen Versammlungen wird bereits von der Möglichkeit des Abbruch des Althauses gesprochen bzw. hat bereits eine kurze Besichtung durch Architekt. DI S., dem späteren Planverfasser und Miteigentümer, stattgefunden und dieser wird auch auf Vorschlag der Anlageberater mit der Überprüfung der Altsubstanz, Ausarbeitung der Verwendungsmöglichkeiten sowie der Erstellung einer Grobplanung und Grobkostenschätzung für die verschiedenen Sanierungs- und Ausbau- bzw. Neubauplanvarianten beauftragt.*

*Tatsächlich ist das Abbruchansuchen bereits am 14.5.1991 von der Firma gestellt worden, die sodann die Grundstücke an die F GmbH verkauft hat. Die F GmbH selbst*

hat gegenüber der MA 37 am 6.9.1991 nur mehr die Zustimmung zum bereits gestellten Abbruchansuchen erklärt und ersucht, Herrn Architekt DI S. als Grundeigentümervertreter zur Abbruchverhandlung zu laden. Eine diesbezügliche Vollmacht wurde dem Schreiben (undatiert) beigelegt.

Der Abbruchbescheid ist erst am 16.3.1993 an die Veräußerin der Grundstücke als Bauwerber und an die F GmbH als Grundeigentümer z. Hd. Arch. DI S. ergangen.

Am 30.10.1991 fand die 1. Miteigentümerversammlung statt, wobei zu diesem Zeitpunkt bereits

- von Arch. DI S. die Grobplanskizzen mit den Nutzflächen erstellt sind,
- der Abbruch beschlossen ist,
- feststeht, daß die Begründung von Wohnungseigentum derzeit ausgeschlossen wird (für den Rechtsnachfolger jederzeit möglich sein soll)
- der Ankauf der Anteile so erfolgt, daß eine Zuordnung zu bestimmten Wohn-, Geschäfts- oder Büroeinheiten möglich ist,
- die Kaufverträge betr. ggst. Grundstücke (Entwurf Dr. B.) vorliegen, diese noch am selben Tag ergänzend ausgefüllt, von den Miteigentümern unterfertigt und vom Notar beglaubigt werden,
- die Fa. I GmbH beauftragt wird, ein Anbot zur Abwicklung als Bevollmächtigter der Gemeinschaft und weiters ein Anbot zur Erstellung detaillierter Wirtschaftlichkeitsanalysen und Berechnungen zu legen,
- die Fa. S GmbH beauftragt wird, ein Anbot für die Durchführung der Hausverwaltung zu legen,
- die Fa. I AG beauftragt wird, ein Anbot für die Finanzierungsbeschaffung zu legen,
- vereinbart wird, den Kaufpreis für die Grundstücke bzw. das Anlageberatungshonorar in den nächsten Tagen auf ein Treuhandkonto zur Einzahlung zu bringen.

Die konstituierende Bauherrnversammlung fand am 27.11.1991 statt und laut Protokoll waren bereits sämtliche Vorstellungen und Anregungen der Miteigentümer in die Planentwürfe des Arch. DI S. eingearbeitet. Von allen diskutiert wurde lediglich die Gestaltung der Fassade sowie der sonstigen Gemeinschaftsanlagen und Allgemeinteile. Die Miteigentümer übernehmen sämtliche Berechnungen der I GmbH gegen Kostenersatz, es liegen auch bereits Finanzierungsangebote der Sparkasse S vor.

Bezüglich der zukünftigen Vermietungen, Finanzierungsbeschaffung, Investitionsberechnungen gab es nur Anbote der Firmen I GmbH, S GmbH, I AG, W GmbH, die nach "eingehender Erörterung" angenommen wurden.

Am selben Tag unterfertigte auch die F GmbH die Kaufverträge für die Grundstücke, der Miteigentümervertrag wurde abgeschlossen und die Fa. I GmbH erhält den Auftrag, die Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft auszuführen und diese zu vertreten.

Laut Protokoll der 4. Bauherrnversammlung vom 13.12.1991 ist die Planung bereits abgeschlossen und erfolgt die Auftragsvergabe betreffend Generalplanung an Arch. DI S.

In der Zeit vom 16.12. bis zum 23.12.1991 wurden sodann sämtlich weitere Verträge mit den Steuerberatern, mit den Firmen I GmbH, W GmbH und der Sparkasse S abgeschlossen.

*Das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung wurde am 12.3.1992 von Arch. DI S. im eigenen Namen und namens der noch außerbücherlichen Miteigentümer bei der MA 37 eingebbracht.*

*Nach dem ermittelten Sachverhalt ergibt sich für die Abgabenbehörde, dass das Projekt von langer Hand vorbereitet, jedoch innerhalb kürzester Zeit "durchgezogen" wurde. Bei der Art der Abwicklung hatten die Miteigentümer keine wesentlichen Dispositionsbefugnisse mehr. Sie standen vor der Wahl, die bereits im wesentlichen vorbereiteten Verträge sowie Aufträge anzunehmen oder nicht. Es erfolgte somit eine Einbindung der Interessenten in ein längst vorgeplantes, komplexes Vertragsgeflecht der Firmen I GmbH, I AG, S GmbH und W GmbH, es wurde durch die Miteigentümer kein Einfluss auf die bauliche Gestaltung genommen und sie haben auch keine wesentlichen baulichen Änderungen veranlaßt."*

Das Finanzamt ging deshalb davon aus, dass den Erwerbern der Liegenschaft M Alsergrund die Bauherrneigenschaft nicht zukommt und die Grunderwerbsteuer von den Grund- und Baukosten einschließlich der von den Käufern übernommenen sonstigen Leistungen, sowie der jeweiligen USt, vorzuschreiben ist. Dazu wurde eine Kostenaufstellung angefertigt, nach der die Gesamtgegenleistung für das Projekt S 104.023.878,85 und die Gegenleistung für die 900/10000-stel Anteile des Bw. S 9.362.149,10 beträgt.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Berufung wurde im Wesentlichen dargestellt, aus welchen Gründen der Bw. als Bauherr anzusehen sei und weshalb die Einbeziehung der Investitionskosten bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer rechtswidrig sei.

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den Gewinnfeststellungsakt (samt Arbeitsbogen) des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk betreffend die Miteigentümergemeinschaft M, durch Einsicht in einen Arbeitsbogen des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (insbesondere in die darin befindlichen Kopien der Protokolle der Interessentenversammlungen bzw. der Miteigentümersversammlungen, der von der Miteigentümergemeinschaft abgeschlossenen Verträge, der Unterlagen der Magistratsabteilungen 37 und 64 und der Firmenbuchauszüge der beteiligten Firmen), sowie durch Einvernahme des Zeugen Herrn DI S.

Mit Berufungsentscheidung vom 11. Jänner 1999 gab die Finanzlandesdirektion der Berufung eines anderen Miteigentümers der Liegenschaft M insofern Folge, als die Bemessungsgrundlage herabgesetzt wurde. Die Finanzlandesdirektion ging bei ihrer Entscheidung davon aus, dass es den einzelnen Erwerbern nicht möglich gewesen wäre, einen Liegenschaftsanteil zu erwerben, ohne sich in das im Wesentlichen vorbereitetes Gesamtkonzept einbinden zu lassen und ohne sich dazu bereit zu erklären, Gesamtinvestitionskosten von S 83.800.000,-- zu übernehmen. Der Betrag von S 83.800.000,- wurde als Mindestbetrag angesehen, um dem Gesamtkonzept beizutreten und deshalb von

diesem Betrag ausgehend die Grunderwerbsteuer neu festgesetzt. Im Übrigen wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Nach dem gegen diese Berufungsentscheidung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof erhoben worden war, setzte die Finanzlandesdirektion das gegenständliche Berufungsverfahren mit Bescheid vom 6. September 1999 bis zur Entscheidung über die unter der Zahl 99/16/0204 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerde gemäß § 281 BAO aus. Da der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 6. November 2002 die Beschwerde als unbegründet abwies, ist das gegenständliche Berufungsverfahren vom mittlerweile zuständigen unabhängigen Finanzsenat fortzusetzen.

***Über die Berufung wurde erwogen:***

In dem das gegenständliche Projekt betreffenden Erkenntnis stellte der Verwaltungsgerichtshof klar, dass die Bauherneigenschaft der Erwerber von Miteigentumsanteilen u.a. dann zu verneinen ist, wenn die Erwerber von vornehmerein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden und hielt er ausdrücklich fest, dass im vorliegenden Fall die Bauherrneigenschaft der Anteilserwerber zu verneinen ist (vgl. VwGH 6.11.2002, 99/16/0204). Der Verwaltungsgerichtshof bestätigte in diesem Erkenntnis auch die Heranziehung der prognostizierten Gesamtinvestitionskosten, weil es stets darauf ankommt, zu welchen Leistungen sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet hat.

Da die Bauherrneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft nur dann gegeben ist, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen (vgl. u.a. VwGH 28.6.1995, 94/16/0159), ist die Frage der Bauherrneigenschaft für alle Miteigentümer einheitlich zu beantworten. Deshalb kann auch dem Berufungswerber des gegenständlichen Berufungsverfahren die Bauherrneigenschaft nicht zukommen. Auch für ihn ergibt sich aus den Projektunterlagen, dass er sich mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile in das bereits im wesentlichen vorbereitete Vertragsgeflecht einbinden ließ. Auch er verpflichtete sich, entsprechend seinen Miteigentumsanteilen die Gesamtinvestitionskosten von S 83.800.000,-- anteilig zu finanzieren. Es beträgt deshalb die Gegenleistung des Bw. für den Erwerb von 900/10.000-stel Anteilen an der Liegenschaft M S 7.542.000,-- (das entspricht 548.098,52 Euro).

Es war daher der Berufung aus den oben angeführten Gründen teilweise Folge zu geben und und der angefochtenen Bescheide wie im Spruch ersichtlich abzuändern. Im übrigen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 28. Februar 2003