



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/0901-W/05  
GZ. RV/1025-W/05  
GZ. RV/1026-W/05

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw., vertreten durch Prof Dr Thomas Keppert Wirtschaftsprüfung GmbH Co KG, 1060 Wien, Theobaldgasse 19, vom 8. März 2004 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. Februar 2004, ErfNr. 1, 2 und 3 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

1. Mit am 26. September 2001 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 1, erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von der U. KEG (in der Folge: U\_KEG; Handels-KEG) 89/1377 mit Wohnungseigentum an den Wohnungen 26, 36 und 37 verbundenen Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB Str. mit der Grundstücksadresse Gasse 3.  
Lt. Pkt. "Drittens" des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis insgesamt S 1.680.000,00.  
Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgte lt. Pkt. "Viertens" des Kaufvertrages am 30. September 2001. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzung und Lasten wurde derselbe Tag vereinbart.  
Im Pkt. "Füntens" des Kaufvertrages wurde festgehalten, die Kaufobjekte vermietet seien.
2. Mit am 26. September 2001 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 2, erwarb die Bw. von der „T. KEG (in der Folge: T\_KEG; Handels-KEG) 210/1377 mit Wohnungseigentum an der Werkstätte top 1, dem Hofmagazin 2+3 und den Wohnungen top 7, 23 und 24 verbundenen Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB Str. mit der Grundstücksadresse Gasse

3..

Lt. Pkt. "Drittens" des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis S 2.125.000,00.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgte lt. Pkt. "Viertens" des Kaufvertrages am 30. September 2001. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzung und Lasten wurde derselbe Tag vereinbart.

Im Pkt. "Füntens" des Kaufvertrages wurde festgehalten, die Kaufobjekte vermietet seien.

3. Mit am 26. September 2001 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 2, erwarb die Bw. von der „MP KEG (in der Folge: MP\_KEG, Handels-KEG) 89/1377 mit Wohnungseigentum an den Garagenboxen 4 und 5 und den Wohnungen 6 und 27+28 verbundenen Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB Str. mit der Grundstücksadresse Gasse 3.

Lt. Pkt. "Drittens" des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis S 675.000,00.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgte lt. Pkt. "Viertens" des Kaufvertrages am 30. September 2001. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzung und Lasten wurde derselbe Tag vereinbart.

Im Pkt. "Füntens" des Kaufvertrages wurde festgehalten, die Kaufobjekte vermietet seien.

4. Mit am 26. September 2001 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 3, erwarb die Bw. von der „MS. KEG (in der Folge: MS\_KEG, Handels-KEG) 28/1377 mit Wohnungseigentum der Wohnungen 6 Hochparterre verbundenen Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB Str. mit der Grundstücksadresse Gasse 3.

Lt. Pkt. "Drittens" des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis S 288.000,00.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgte lt. Pkt. "Viertens" des Kaufvertrages am 30. September 2001. Als Stichtag für die Verrechnung der Nutzung und Lasten wurde derselbe Tag vereinbart.

Im Pkt. "Füntens" des Kaufvertrages wurde festgehalten, die Kaufobjekte vermietet seien.

Jeweils lt. Pkt. "Siebentens" der Kaufverträge tritt der Käufer in alle Rechte und Pflichten, welche der Verkäufer gegenüber der Wohnungseigentumsgemeinschaft in Bezug auf das Kaufobjekt hatte, mit schuldbefreiender Wirkung für den Verkäufer ein.

Auf Grund dieser Kaufverträge wurde die Grunderwerbsteuer vom Vertragserrichter jeweils mit 3,5 % der ausgewiesenen Kaufpreise selbstberechnet.

Im Zuge von Verfahren beim Finanzamt für den 1. Bezirk zu GZ. 5-III/Hen betreffend die Vertragsparteien bzw. deren Gesellschafter erfolgte eine Beschlagnahme von Geschäftsunterlagen. Darunter ua. folgende, den Erwerb der Eigentumswohnungen durch die Bw. betreffende Unterlagen:

In Kopie in den Bemessungsakten des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien  
 (in der Folge: FAG) einliegend:

Zwei von der Bw. jeweils am 25. April 2001 gegenüber der im "Auftrag von Verkäufer" auftretenden W. abgegebene „rechtsverbindliche Vertragsanbote“ auf Abschluss je eines Kaufvertrages für das Objekt in 1030 Wien, Gasse 3,  
 Top 26,36/37 mit einem "unsanierten" Kaufpreis von S 1.680.000,-, und  
 Top 1,2+3,4,5,7,8,23,24,27/28 mit einem "unsanierten" Kaufpreis von S 2.800.000,00

Ein von der Bw. am 25. April 2001 gegenüber der MS\_KEG abgegebenes „rechtsverbindliches Vertragsanbot“ auf Abschluss eines Kaufvertrages für das Objekt in 1030 Wien, Gasse 3, Top 6 mit einem "unsanierten" Kaufpreis von S 288.000,00.

In den Vertragsanboten ist jeweils als Übergabetermin "ca. September 2001" angegeben.

Folgende von der Bw. als Auftraggeberin an die ARGE B. Gasse 3 (in der Folge: ARGE) und an die D. GmbH (in der Folge D.) als Ausbaufirma, auf rechtsverbindliche Vertragsanbote vom 25. April 2001 verweisende, am 25. April 2001 erteilte Bauaufträge nach Maßgabe und auf Grundlage der baubehördlichen Bewilligung vom 30. Juni 2000 und nach der von Arch. DI H. erstellten Gesamt-, Ausführungs- – und Detailplanung mit Fertigstellungstermin 30. September 2001 betreffend Baumaßnahmen (Herstellung des Objektes gemäß einem gebrauchsfähigen, aktuellen Wohnungsstandard etc.), Generalplanung, technische Betreuung sowie die Gesamtausführung bis zur Abnahmereife und Benützungsbewilligung hinsichtlich des Objektes 1030 Wien, Gasse 3:

Bauauftrag Top Nr. 26 und 36/37 über S 576.000,00,  
 Bauauftrag Top Nr. 1,2+3,4,5 über S 912.000,00 und  
 Bauauftrag Top Nr. 6 über S 432.000,00 Gesamtkosten - Gesamtrechnungsbetrag.  
 In sämtlichen Bauaufträgen ist vereinbart, dass der Gesamtrechnungsbetrag nach Übernahme und Rechnungslegung, voraussichtlich bis 30. September 2001, zur Zahlung fällig ist.

Weiters liegen in den Bemessungsakten zum gegenständlichen Bauprojekt ua. folgende

Kopien aus dem Bauakt ein:

Bauansuchen vom 29. August 2000 und vom 5. Oktober 2000 zu den Ordnungsbegriffen MA 37/3 Gasse 3 Zahl 6 bzw. Zahl 7 jeweils betr. bauliche Änderungen des Hauses 1030 Wien, Gasse 3, eingereicht von C. KEG ( in der Folge D\_KEG) und MS\_KEG als Bauwerberinnen.

Einreichpläne vom 23. Mai 2000 und vom 18. September 2000 welche ebenfalls die D\_KEG und die MS\_KEG als Bauwerberinnen ausweisen. Weiters sind jeweils als Bauführer die D. und als Planverfasser der Architekt DI H. angeführt.

Baubewilligungsbescheide vom 30. Juni 2000 (Zahl 6) und vom 4. Dezember 2000 (Zahl 7), jeweils gerichtet an die D\_KEG und die MS\_KEG als Bauwerberinnen.

Anzeige der D. über den Baubeginn am 10. August 2000 (Zahl 6) und am 19. Jänner 2001 (Zahl 7).

Fertigstellungsanzeige vom 16. November 2000 zur Zahl 6.

Bekanntgabe des Bauwerberwechsels vom 13. August 2003 an die Baupolizei (MA 37) von D\_KEG und die MS\_KEG als Bauwerberinnen zur Bw. als neue Bauwerberin.

Fertigstellungsanzeige vom 9. Oktober 2013 zur Zahl 7.

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG für den unter der ErfNr. 1 erfassten Rechtsvorgang gegenüber der Bw. ausgehend von dem im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der Baukosten lt. Bauauftrag, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 2.256.000,00 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 5.738,25 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 4.273,16 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 1.465,08 ergab.

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG für die unter der ErfNr. 2 erfassten Rechtsvorgänge gegenüber der Bw. ausgehend von den in den Kaufverträgen beurkundeten Kaufpreisen zuzüglich der Baukosten lt. Bauauftrag, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 3.712.000,00 zusammen Grunderwerbsteuer in Höhe von € 9.441,65 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 7.121,94 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 2.319,72 ergab.

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG für den unter der ErfNr. 3 erfassten Rechtsvorgang gegenüber der Bw. ausgehend von dem im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der Baukosten lt. Bauauftrag, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 720.000,00 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.831,36 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 732,54 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 1.098,81 ergab.

In den Begründungen wurde ua Folgendes ausgeführt:

*"Laut den vorhandenen Urkunden (Kaufvertrag, Bauauftrag, Kaufanbot) hatten die Vertragspartner die Absicht, eine fertig renovierte Wohnung zu kaufen, bzw. zu verkaufen. Gem. § 4 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gem. § 5 (1) 1 GrEStG ist bei einem Kauf die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Da es die Absicht der Vertragspartner war, eine vollständig sanierte Wohnung zu veräußern bzw. zu erwerben, sind die angelaufenen und verrechneten Renovierungskosten inkl. Umsatzsteuer Teil der Bemessungsgrundlage im Sinne obiger Definition."*

In den dagegen eingebrachten Berufungen beantragte die Bw. die Aufhebung der Grunderwerbsteuerbescheide.

Die Bw. wendete sich jeweils gegen die Einbeziehung der unbestritten angelaufenen und verrechneten Baukosten in die Grunderwerbsteurbemessungsgrundlage im Wesentlichen mit der Begründung, niemals die Absicht gehabt zu haben, vollständig sanierte und renovierte Wohnungen zu erwerben. Die Zielsetzung habe einzig und alleine darin bestanden, unsanierte und unausgebaute Wohnungen zu erwerben, um sie nach eigenen Vorstellungen und

Wünschen zu sanieren und in Stand zu setzen. Der Vorstand der Bw. habe bereits im Frühjahr 2000 anlässlich der Aufsichtsratssitzung vom 27.3.2000 gegenüber den Eigentümern des Objektes Gasse 3 und gegenüber der als Generalunternehmerin vorgesehenen D. zum Ausdruck gebracht, das Projekt Gasse 3 zu übernehmen, einzelne Tops in unsaniertem Zustand zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu sanieren. Zu diesem Zeitpunkt seien die Renovierungsarbeiten in sehr eingeschränkten Umfang begonnen worden und die überwiegenden und wesentlichen Bauleistungen seien im Zeitraum Frühjahr 2000 bis Herbst 2001 durchgeführt worden. Auf Basis dieser Willensübereinstimmung seien am 25.4.2001 schriftliche Bauaufträge über die Renovierung und den Ausbau einzelner Wohneinheiten getroffen worden.

Von Beginn sei die Bw. als Bauherrin nach außen in Erscheinung getreten.

Der Großteil aller Wohnungen im gegenständlichen Objekt sei von der Bw. gekauft worden.

Die Kaufverträge seien nur deshalb so spät unterzeichnet worden, da klar gewesen sei, dass die Bw. die gesamte Verwertung der Objekte übernehmen werde.

Dritten gegenüber sei nur die Bw. als Erwerber und Eigentümer aufgetreten.

Nicht nur im Internet, auch in den diversen Verkaufsbroschüren und -folder sei die Bw. Interessenten gegenüber als Bauherrin aufgetreten.

Dies komme in allen Folders und Originalprospekt zum Ausdruck, in denen die zum Verkauf angebotenen Objekte der Bw. aufgelistet und dargestellt worden seien. Die Bw. habe es im Frühjahr 2000 gemeinsam mit der Firma K & R übernommen, Wohnungskäufer, Bauherrn und Mieter für die Wohneinheiten des Objektes zu werben.

Dem erwiderte das FAG in den abweisenden Berufungsverentscheidungen im Wesentlichen jeweils, dass die Kriterien für das Vorliegen der Bauherrneigenschaft kumulativ vorliegen müssten.

Die Bauherrneigenschaft einer Miteigentümergegemeinschaft sei nur dann gegeben, wenn alle Miteigentümer gemeinsam tätig werden würden. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern reichten nicht aus.

Dazu verwies das FAG auf die vorliegenden Kaufverträge, Bauaufträge und Vertragsanbote, sowie auf die Tatsache, dass gegenüber der Baubehörde bereits im Jahr 2000 die D\_KEG und die MS\_KEG aufgetreten seien und diesen die Baubewilligung erteilt worden sei.

Nach dem genannten Bauauftrag sei die Baubewilligung bereits am 30. 6. 2000 ausgestellt worden.

Weiters werde in dem Bauauftrag die Gesamt-, Ausführungs- und Detailplanung von Arch. DI. G. H. genannt. Auch würden in dem Bauauftrag die Kosten für die Durchführung des Bauauftrages einvernehmlich festgestellt und festgehalten, dass der Gesamtrechnungsbetrag

---

voraussichtlich bis 30. 9. 2001 zur Zahlung fällig sei.

Die Erteilung des Bauauftrages vor dem Kaufvertrag zeige die Einbindung in ein Vertragskonzept. Der Einwand des erst später unterzeichneten Kaufvertrages, weil klar gewesen wäre, dass die Bw. die gesamte Verwertung der Objekte übernehmen würde, stehe aber der Einbindung in ein vorgegebenes Vertragskonzept nicht entgegen.

Der Bauwerberwechsel habe keinen Einfluss auf die Einbindung in das bestehende Vertragskonzept worüber bauauftragsgemäß endabgerechnet worden sei.

Mit dem Antrag auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragte die Bw. die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 284 BAO und die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat gemäß § 282 BAO.

Im Vorlageantrag stellt die Bw. den Sachverhalt im Wesentlichen wie folgt dar:

Der Gesellschaftsvertrag der ARGE sei zwischen den beiden Handels-KEGs, und der K & R OHG am 1.11.1999 abgeschlossen worden. Laut Gesellschaftsvertrag sei der einzige Zweck der ARGE die Renovierung und der Ausbau der gegenständlichen Liegenschaft. Der dafür budgetierte Projektaufwand habe bei Abschluss des Gesellschaftsvertrages rd ATS 3,3 Mio zuzüglich Umsatzsteuer betragen. Bei Endabrechnung des Projektes habe sich ein gesamter Sanierungsaufwand in Höhe von EUR 552.000,00 netto ergeben. Demnach sei das ursprüngliche Baubudget um mehr als 100% überschritten worden.

Die gegenständlichen Renovierungs- und Ausbaukosten sollten in der Folge von der ARGE vorfinanziert werden und entweder an einzelne Wohnungskäufer - wenn diese vor Abschluss der Bauphase einen Käufer finden sollten - oder - wenn kein Käufer gefunden werde - an die jeweiligen Eigentümerinnen verrechnet werden. Die geplanten Erlöse der ARGE aus dieser Projekttätigkeit beliefen sich auf ATS 5 bis 7 Mio.

Da die ARGE die erforderliche Finanzierung der Ausbau- und Sanierungsarbeiten schließlich nicht zur Gänze habe selbst zwischenfinanzieren können, sei bereits im Frühjahr 2000 von der Bw. beschlossen worden, die Tops 1,2/3,4,5,6,7,8,13,16/17, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 33, 34/35, 36/37 und 38 zu übernehmen. Aus diesem Grund hätten die Eigentümerinnen der gegenständlichen Objekte der Bw. Kaufoptionen erteilt. Am 25.4.2001 seien dann die hier gegenständlichen Bauaufträge mit der Bw. abgeschlossen worden. Mit Kaufvertrag vom 20.11.2000 seien vorerst 2 Wohnungen und mit Kaufvertrag vom 26.9.2001 die restlichen Objekte im Rahmen der Kaufoption effektuiert und von der Bw. von den beiden Handels-KEG's erworben worden. Mit Rechnungen vom 31.12.2000, 28.9.2001, 10.1.2002 und 2.12.2002 seien dann der Bw. von der ARGE die Sanierungskosten der Liegenschaft in Rechnung gestellt worden.

Wirtschaftliche Notwendigkeit der gegenständlichen Konstruktion sei gewesen, dass zum

Zeitpunkt des Entschlusses zur Renovierung der gegenständlichen Liegenschaft (etwa im Oktober 1999) die grundbürgerlichen Eigentümerinnen der einzelnen Eigentumsobjekte zur Finanzierung des erforderlichen Reparaturaufwandes nicht in der Lage gewesen seien. Grundsätzlich wäre die WEG zur Erteilung des Auftrages zur Sanierung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zuständig gewesen. Dies hätte aber dazu geführt, dass den einzelnen Eigentümern der WE-Objekte erhebliche Sonderbeiträge für die Reparaturrücklage vorgeschrieben hätten werden müssen. Dies wäre aber für die Eigentümerinnen unfinanzierbar gewesen. Die Hausbank habe sich nicht bereit erklärt, Sanierungskosten der allgemeinen Teile der Liegenschaft zu finanzieren. Da somit kein Geld für die notwendige Sanierung der Liegenschaft im Bereich der Eigentümerinnen aufstellbar gewesen wäre, habe die Bw. die Zusage zum Erwerb der einzelnen Wohnungen tätigen sowie die Finanzierung der mit diesen verbundenen Sanierungskosten vorab übernehmen müssen.

Im konkreten Fall würde es absolut wirklichkeitsfremd sein, anzunehmen, dass die Bw. als Käuferin aller hier gegenständlichen Wohnungen nicht in der Lage gewesen wäre, einen tatsächlichen Einfluss auf die planerische Gestaltung der einzelnen Wohnungen auszuüben. Immerhin habe im hier relevanten Zeitraum Personalunion zwischen den Vorständen der Bw. und den Komplementären der Handels-KEGs bestanden, welche wiederum die Gesellschafter der ARGEs dargestellt hätten.

Die Entscheidung war bis zur Beendigung der beim Verwaltungsgerichtshof zur Zl. 2006/13/0128 ua. bzw. 2008/16/0029 anhängigen Verfahren ausgesetzt.

Mit Eingabe vom 8. August 2011 wurden die Anträge auf mündliche Verhandlung und Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat zurückgenommen.

### ***Über die Berufungen wurde erwogen:***

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gem. [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sind alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers Teil der grunderwerbsteuerrechtlich

---

relevanten Gegenleistung und damit Bemessungsgrundlage der Steuer.

Insbesondere dann, wenn ein Erwerber an ein vom Verkäufer (oder von einem mit diesem zusammenarbeitenden Dritten) vorgegebenes Objekt gebunden ist, ist ein Kauf mit Gebäude (oder Wohnung) anzunehmen, auch wenn über die Herstellung des Gebäudes (bzw. der Wohnung) ein gesonderter Vertrag geschlossen wird.

Ein gewichtiger Aspekt gegen die Annahme der Bauherrenschaft eines Grundstückserwerbers ist der Umstand, dass nicht er, sondern der Veräußerer oder eine andere Person gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist (VwGH 8.9.2010, [2008/16/0029](#)).

Aus dem von der Bw. dargestellten Sachverhalt und den oben dargestellten baubehördlichen Unterlagen, Bauaufträgen und Vertragsanboten ergibt sich, dass die Bw. in ein bereits seit längerer Zeit bestehendes Sanierungskonzept betreffend die erworbenen Liegenschaftsanteile eingetreten ist und mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile die anteiligen Kosten der Sanierung zu übernehmen hatte.

Entsprechend dem Sachvorbringen im Vorlageantrag bestand zwischen den am Projekt beteiligten Personen Konsens darüber, dass die jeweiligen Eigentümerinnen die Sanierungskosten zu tragen hätten, wenn die Wohnungen nicht verkauft und somit nicht an Erwerber überwälzt werden würden.

Die Bauaufträge wurden am 25. April 2001, gleichzeitig mit den rechtsverbindlichen Vertragsanboten von der Bw. erteilt und bezogen sich auf eine bestehende Baubewilligung vom 30. Juni 2000, ein fertige Planung sowie auf den im Bauauftrag festgelegten Bauumfang gegen ein bestimmtes, nach Übergabe und Rechnungslegung, voraussichtlich am 30. September 2001, fälliges Entgelt. Es oblag der ARGE die gegenständliche Liegenschaft zu renovieren und auszubauen und die D. war als Generalunternehmerin bereits vorgesehen. Auch war mit den Renovierungs- und Ausbauarbeiten bereits vor der Erteilung der Bauaufträge begonnen worden.

Die überwiegenden und wesentlichen Bauleistungen wurden im Zeitraum Frühjahr 2000 bis Herbst 2001 durchgeführt und waren somit in zeitlicher Nähe des Abschlusses der Kaufverträge und des vereinbarten Übergabe- und Verrechnungstichtages erbracht.

Auch waren zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge bereits sämtliche Kaufobjekte vermietet.

Als Bauwerber sind bis zum Bauwerberwechsel vom 13. August 2003 die D\_KEG und die MS\_KEG aufgetreten.

---

Die Bw. hatte die Sanierungskosten in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile zu tragen.

Die Sanierungskosten für das in zeitlicher Nähe zum Abschluss der Kaufverträge bereits vollendete Sanierungsprojekt waren somit in die Grunderwerbsteurbemessungsgrundlagen einzubeziehen.

Auch wenn zwischen den Vorständen der Bw. und den Komplementären der Handels\_KEGs, welche wiederum die Gesellschafter der ARGE darstellen, eine Personalunion gegeben war, die Bw. als Vermittlerin tätig war und in Prospekten, Internetauftritten etc. Dritten gegenüber als Bauherrin Wohnungen zum Verkauf angeboten hat, ändert dies nichts an der Gültigkeit der Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Rechtsträgern.

Im Übrigen wird auf die angefochtenen Bescheide und die Berufungsvorentscheidungen verwiesen.

Wenn die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen ohne abgabenbehördliche Festsetzung der Abgabe zulassen, ist ein Abgabenbescheid gemäß [§ 201 BAO](#) nur zu erlassen, wenn der Abgabepflichtige die Einreichung einer Erklärung, zu der er verpflichtet ist, unterlässt oder wenn sich die Erklärung als unvollständig oder die Selbstberechnung als nicht richtig erweist. Die Erlassung solcher Festsetzungsbescheide liegt gemäß [§ 201 BAO](#) in der auf Grund des [§ 323 Abs. 11 BAO](#) hier anzuwendenden Fassung vor [BGBI. I Nr. 97/2002](#) für bis zum 31. Dezember 2002 entstandene Abgabenansprüche nicht im Ermessen der Behörde. Wird der Abgabenbehörde die Unrichtigkeit der Selbstbemessung bekannt, so ist sie verpflichtet, einen solchen Bescheid zu erlassen. Die bezughabenden Erwerbsvorgänge wurden sämtliche vor dem 31. Dezember 2002 verwirklicht, sodass die Abgabenansprüche jeweils vor diesem Zeitpunkt entstanden sind.

Aus den oben dargelegten Gründen haben sich die Selbstberechnungen von den in den Kaufverträgen ausgewiesenen Kaufpreisen als unrichtig erwiesen, sodass die bescheidmäßigen Festsetzungen der Grunderwerbsteuer jeweils von der gesamten Gegenleistung (Kaufpreise und Sanierungskosten) zu Recht erfolgten.

Der Vollständigkeit halber wird bemerkt, dass lt. der vorliegenden Datei "ARGE Gasse3 Bil 2000.doc", erstellt am 14. März 2001, welche im Zuge des oa. Verfahrens beim Finanzamt für den 1. Bezirk vom Server der Vertragsparteien bzw. deren Gesellschafter gezogen wurden, im Jahresabschluss der ARGE für das Jahr 2000 Folgendes ausgeführt ist:

*"IV Angaben über Organe, Arbeitnehmer und Gesellschaftskapital  
Gesellschafter der Arbeitsgemeinschaft sind seit Gründung (1.11.1999) die MS KEG mit dem*

---

*Firmensitz in G. (50 %) und die D KEG ebenfalls mit Firmensitz in G. (50 %). Die Firma K & R ist weiterer Gesellschafter, jedoch nicht am Unternehmenswert und am Jahresergebnis beteiligt.*

*Die angeführten Anteile beziehen sich auf die Beteiligung am Ergebnis.*

*In 2000 war kein Arbeitnehmer im Unternehmen beschäftigt.*

**V Lagebericht**

*Der Gesellschaftsvertrag der ARGE wurde am 17.1.1999 unterzeichnet, die Geschäftstätigkeit wurde jedoch erst mit 1.1.2000 aufgenommen.*

*Einiger Zweck der ARGE ist die Renovierung und der Ausbau des Immobilienprojektes in 1030 Wien, Gasse 3, mit einem ursprünglich budgetierten Gesamtaufwand von rund S 4.000.000,-- zuzüglich Ust, und zwar betreffend das gesamte genannte Objekt inklusive der allgemeinen Hausteile und sämtliche Wohneinheiten. Aufgrund zusätzlicher Bauaufträge der Eigentümer wurde das Gesamtbudget für die Investitionen auf insgesamt rund S 9.000.000,- erhöht.*

*Der Baufortschritt zum 31.12.2000 war weit fortgeschritten, die Aufträge insgesamt zu rund 80 % erledigt. Die Verkaufsaktivitäten haben bereits voll eingesetzt. Es bestehen bereits einige Detail-Bauaufträge mit einzelnen Wohnungskäufern, die im Geschäftsjahr 2001 abzurechnen sein werden.*

*Die Renovierungs- und Ausbaukosten sollen innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren ab Gründung der ARGE an Wohnungskäufer des Objektes oder – wenn einzelne Wohnungen nicht verkauft werden – an die einzelnen Eigentümer des Objektes mit einem entsprechenden Gewinnaufschlag – je nach Durchsetzbarkeit am Markt – weiterverrechnet werden.*

*Dementsprechend belaufen sich die geplanten Erlöse aufgrund des erweiterten Arbeitsumfanges auf S 9,5 – 10,5 Mio."*

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 28. Dezember 2011