



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 7. Juli 1992 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird 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.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Laut Kaufvertrag vom 7. August 1984 erwarb der Bw. von Dipl. Ing. H. und G. einen Anteil von 40/3475 an der Liegenschaft EZ. 425 KG A. um einen Kaufpreis von S 73.000,00.

Im Pkt. VIII. des Kaufvertrages ist festgehalten, dass der Käufer gemeinsam mit anderen Mit-eigentümern der Liegenschaft im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft beabsichtigt ein Eigentumswohnhaus zu errichten.

Mit der über diesen Erwerbsvorgang beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien am 20. August 1984 vorgelegten Grunderwerbsteuererklärung wurde eine Grunderwerbsteuerbefreiung wegen § 4 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1955 beantragt.

Für den Erwerb des gegenständlichen Liegenschaftsanteiles setzte das Finanzamt mit Bescheid vom 7. Juli 1992 Grunderwerbsteuer ausgehend vom Kaufpreis zuzüglich der anteiligen Baukosten des Eigentumswohnhauses unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Oktober 1990, Zl. 89/13/0112 (richtig: 89/15/0112), wonach der Bw. nicht Bauherr sei, fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. sinngemäß ein, er sei über den Inhalt des in der Bescheidbegründung angeführte Erkenntnisses nicht informiert. Zur Erlangung von Rechtswirksamkeit hätte es ihm gegenüber ordnungsgemäß zugestellt werden müssen.

Es sei auch nicht richtig, dass er nicht Bauherr gewesen sei. Er sei seinerzeit sehr wohl als Bauherr aufgetreten, womit nur die Grundstückskosten, nicht jedoch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen seien.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. November 2001 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Der Berufungsvorentscheidung wurde eine Kopie des in der Bescheidbegründung zitierten Verwaltungsgerichtshoferkennnisses vom 8. Oktober 1990, Zl. 89/15/0112 beigelegt. Der Verwaltungsgerichtshof erkannte darin in Rahmen eines Umsatzsteuerverfahrens, dass der gegenständlichen "Bauherrengemeinschaft L" keine Bauherreneigenschaft zukomme.

Gegen die Berufungsvorentscheidung brachte der Bw. am 20. Dezember 2001 einen Vorlageantrag ein, mit welchem der Bw. im Wesentlichen angibt, dass entsprechend einem im Jahre 1992 zwischen dem Bw. und seinem Vertreter geführten Telefonat die Angelegenheit erledigt und der Betrag durch die Ehegattin des Bw. einbezahlt worden sei.

Es sei nun erforderlich diesen Einzahlungsbeleg auszuheben und es werde eine Begründung für die Berufung nachgereicht, sobald die notwendigen Urkunden und Belege vorlägen.

In einem gesonderten Fristverlängerungsantrag ersuchte der Bw. um Verlängerung der Frist zur Nachreichung von Zahlungsnachweisen bis zum 31. März 2002.

Eine Nachreichung von Urkunden und Belegen erfolgte nicht.

In der Folge wurde mit Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 3. Juli 2002 das gegenständliche Verfahren bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zu dem unter der Zahl 2002/16/0130 anhängigen Verfahren ausge-

setzt.

Zu diesem Verfahren ist die Entscheidung am 19. März 2003 ergangen.

Ergänzend ist zum Sachverhalt noch Folgendes auszuführen:

Das gegenständliche Bauherrenprojekt umfasste die Errichtung eines Wohnhauses mit 65 Wohnungen, wobei 54 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von jeweils weniger als 41 m<sup>2</sup> und 11 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 51,66 m<sup>2</sup> und 63,62 m<sup>2</sup> projektiert waren.

Die Pläne für das Wohnhaus wurden der Baubehörde bereits 1983 vorgelegt und die einzelnen Erwerber wurden in das bereits fertige Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden.

Im Rahmen des Grunderwerbsteuerverfahrens betreffend das gegenständliche Bauherrenprojekt setzte das Finanzamt nach entsprechenden Ermittlungen bereits am 18. November 1986 gegenüber einem weiteren Erwerber eines Miteigentumsanteiles an der gegenständlichen Liegenschaft mit vorläufigem Bescheid Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis fest.

Im Zuge des folgenden Berufungsverfahrens wurde am 19. Jänner 1988 von der Referentin bei der Baubehörde Einsicht in den Bauakt genommen und ua. eine Kopie der Liste der Mitglieder der "Bauherrengemeinschaft", in der auch der Name des Bw. aufscheint und ein Einreichplan, der als Bauführer die Bauunternehmung Dipl. Ing. H. nennt.

Weiters erfolgte vom Finanzamt am 21. September 1988 eine Anfrage an den damaligen Vertreter der Miteigentümergeinschaft.

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

§ 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a des auf den gegenständlichen Fall noch anzuwendenden GrEStG 1955 nahm von der Besteuerung den Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten aus.

Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (§10 Abs. 1 GrEStG 1955).

Das gegenständliche Bauherrenprojekt war bereits mehrfach Gegenstand von Verwaltungsgerichtshofbeschwerden.

So erkannte der Verwaltungsgerichtshof am 26. Jänner 1989, Zl. 88/16/0100, dass in Hinblick auf die überwiegend unterdurchschnittliche Wohnnutzfläche der einzelnen Wohneinheiten das

vertragsgegenständliche Grundstück nicht der spezifischen Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 Z. 2 lit. a GrEStG 1955 "Zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten" entsprach.

Da die einzelnen Erwerber auf Grund der Einbindung in das bereits fertige Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes nicht als Bauherren angesehen werden können, erfolgte die Einbeziehung der Baukosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zu Recht.

Dazu ist auch auf das im Sachverhalt angeführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 8. Oktober 1990, 89/15/0112 zu verweisen.

Weiters ist in Bezug auf die Beschwerde, zu welcher das gegenständliche Verfahren ausgesetzt war, festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof erkannte, dass auf Grund der von den Abgabenbehörden in der Grunderwerbsteuersache "Bauherrengemeinschaft L." getätigten Ermittlungen das Recht auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer für die im Jahre 1984 getätigten Erwerbe von Miteigentumsanteilen an der gegenständlichen Liegenschaft im Jahre 1992 noch nicht verjährt waren.

Zum Vorbringen im Vorlageantrag, wonach die Begründung für die Berufung vom Vorliegen eines Einzahlungsbeleges abhängig gemacht wurde, wird bemerkt, dass eine allfällige Einzahlung der Grunderwerbsteuer für eine Erledigung der Berufung nicht relevant ist.

Auch wurden keine weiteren Urkunden und Belege vorgelegt.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, 8. Juli 2003