



GZ RV/826-W/05  
GZ RV/828-W/05  
GZ RV/1059-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 2. Mai 2000 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 1, erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von ... (in der Folge: QF\_KEG; Handels-KEG) 313/1912 mit Wohnungseigentum an den Magazinen 1 bis 4, AR 1 und 2, an den Geschäftslokalen 1 bis 3 und der Wohnung 31 verbundene Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB B mit der Grundstücksadresse A 15 a/ W 6.  
Lt. Pkt III des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis S 1.000.000,00.  
Im Pkt. V. des Kaufvertrages wurde festgehalten, dass die Wohnungen in unsaniertem Zustand gekauft werden.
2. Mit am 26. September 2000 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 2, erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von .... (in der Folge: NF\_KEG; Handels-KEG) 248/1912 mit Wohnungseigentum an den Wohnungen top 2 bis 6 verbundene Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB B mit der Grundstücksadresse A 15 a/ W 6.  
Lt. Pkt III des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis insgesamt S 2.640.000,00.

Im Pkt. V. des Kaufvertrages wurde festgehalten, dass die Wohnungen in unsaniertem Zustand gekauft werden.

3. Mit am 13. Dezember 1999 beurkundeten Kaufvertrag, ErfNr. 3, erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von der .. (in der Folge: PF\_KEG; Handels-KEG) 32/1912 mit Wohnungseigentum an der Wohnung top 1 verbundene Anteile an der Liegenschaft EZ 4 GB B mit der Grundstücksadresse A 15 a/ W 6.

Lt. Pkt III des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis insgesamt S 600.000,00.

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 mit 3,5 % der ausgewiesenen Kaufpreise selbstberechnet.

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

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

Ein undatiertes zwischen der Bw. als Auftraggeberin und der D. Bau-und Handels GmbH (in der Folge: D.) als Ausbaufirma abgeschlossener Bauauftrag über S 3.600.000,00 nach Maßgabe und auf Grundlage der baubehördlichen Bewilligung vom 25. September 1998 und der von Arch. DI Gerhard Z. erstellten Gesamt-, Ausführungs- – und Detailplanung mit Fertigstellungstermin 30. September 2000 betreffend Baumaßnahmen (Herstellung des Objektes gemäß einem gebrauchsfähigen, aktuellen Standard etc), Generalplanung, technische Betreuung sowie die Gesamtausführung bis zur Abnahmereife und Benützungsbewilligung hinsichtlich des Objektes 1200 Wien, W 6.Top Nr. M1, L 1 und 2 und Hof 1 (EG).

Ein zwischen der Bw. als Auftraggeberin einerseits und der ARGE AUSBAU W 6 (in der Folge: ARGE) und der D. als Ausbaufirma abgeschlossener, mit 10. Juli 2000 datierter Bauauftrag über S 3.960.000,00 nach Maßgabe und auf Grundlage der baubehördlichen Bewilligung vom 25. September 1998 und nach der von Arch. DI Gerhard Z. erstellten Gesamt-, Ausführungs- – und Detailplanung mit Fertigstellungstermin 30. September 2000 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 1200 Wien, W 6 Top Nr. 2 bis 6.

Eine mit 2. Oktober 2000 datierte "Endabrechnung Bauauftrag" der D. für die Renovierung der Keller- und Erdgeschoßflächen im Objekt 1200 Wien, W 6 mit einem Gesamtrechnungsbetrag von S 3.600.000,00 mit dem Ersuchen um kurzfristige Überweisung bzw. Verrechnung.

Zwei mit 26. September 2000 bzw. 27. September 2000 datierte "Endabrechnungen Bauauftrag" der ARGE bzw. der D. für die Renovierung der Wohnungen Top 2 - 6 im Objekt 1200 Wien, W 6 mit einem Gesamtrechnungsbetrag von S 3.228.000,00 und einem Gesamtrechnungsbetrag von S 732.000,00 mit dem Ersuchen um kurzfristige Überweisung.

Eine mit 29. Oktober 2000 datierte "Endabrechnung Bauauftrag" der D. für die Renovierung der Wohnungen Top 1 im Objekt 1200 Wien, W 6 mit einem Gesamtrechnungsbetrag von S 744.000,00 und mit dem Ersuchen um Überweisung des Gesamtrechnungsbetrages auf ein Konto der ARGE.

Weiters liegen in den Bemessungsakten zum gegenständlichen Bauprojekt ua. folgende Kopien aus dem Bauakt ein.

Bauansuchen vom 8. Mai 1998 zum Ordnungsbegriff MA 37/ 20 A 15A Zahl 1/2 betr. Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Dachgeschossausbau in 1200 Wien, W 6 eingereicht von "QF\_KEG" als Bauwerberin;  
Der bezug habende Einreichplan vom 27. April 1998 weist ebenfalls die "QF\_KEG" als Bauwerberin aus. Weiters sind als Bauführer die D. und als Planverfasser der Architekt DI Gerhard Z. angeführt.

Der Baubewilligungsbescheid vom 25. September 1998 ist an die "QF\_KEG" gerichtet.

Anzeige der D. über den Baubeginn am 25. Mai 1999.

Auswechslungsplan vom 28. April 2003 eingereicht am 8. Mai 2003.

Bekanntgabe des Bauwerberwechsels vom 13. August 2003 an die Baupolizei (MA 37) von "QF\_KEG" als Bauwerberin zur Bw. als neue Bauwerberin.

An die Bw. als Bauwerberin gerichteter Bewilligungsbescheid vom 11. Februar 2004 betreffen die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel).

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG unter der ErfNr. 1 gegenüber der Bw. ausgehend von dem im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der Baukosten lt. Bauauftrag und Endabrechnung, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 4.600.000,00 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 11.700,33 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 2.543,55 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 9.156,78 ergab.

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG unter der ErfNr. 2 gegenüber der Bw. ausgehend von dem im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der Baukosten lt. Bauauftrag und Endabrechnungen, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 6.600.000,00 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 16.784,42 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 6.714,97 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 10.072,45 ergab.

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG unter der ErfNr. 3 gegenüber der Bw. ausgehend von dem im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der Baukosten lt. Endabrechnung, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 1.344.000,00 Grunderwerbsteuer in Höhe von € 3.418,53 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 1.526,13 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 1.892,40 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 Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage 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.

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

Ein Teil aller Wohnungen im gegenständlichen Objekt sei von der Bw. gekauft worden.

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, Bauherren und Mieter für die Wohneinheiten des Objektes zu werben.

Dem erwiderte das FAG in den abweisenden Berufungsvorentscheidungen im Wesentlichen, dass die Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft kumulativ vorliegen müssten. Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergeinschaft 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 Endabrechnungen, sowie auf die Tatsache, dass gegenüber der Baubehörde bereits im Jahr 1998 die QF\_KEG aufgetreten sei und ein Planwechsel erst am 8. Mai 2003 bei der Baubehörde eingereicht 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-KEG's, der Bw. und der K & R. OHG am 12.3.1999 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 16,7 Mio zuzüglich Umsatzsteuer (€ 1.211.214,00) betragen. Die Art und das Ausmaß des Projekts sei unter Mitwirkung der Bw. und der anderen Bauherren laufend erweitert worden. Bei Endabrechnung des Projektes habe sich ein gesamter Sanierungsaufwand in Höhe von EUR 2.051.000,00 netto ergeben. Demnach sei das ursprüngliche Baubudget um rund 69 % überschritten.

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 Projektstätigkeit beliefen sich auf ATS 22 bis 30 Mio.

Die Renovierungs- und Bautätigkeit der ARGE habe im 2. Quartal 1999 in eingeschränktem Ausmaß begonnen werden können. Die überwiegenden Bauleistungen seien erst ab Ende 1999 bis Ende 2001 durchgeführt worden.

Da weder die ARGE noch die Handels-KEG's die erforderliche Finanzierung der Ausbau- und Sanierungsarbeiten zur Gänze selbst zwischenfinanzieren gekonnt hätten, sei von allem Anfang an (somit bereits ab Februar 1999) begonnen worden von der Bw. gemeinsam mit der K & R. OHG Wohnungskäufer und Bauherren für die Wohneinheiten des Projektes zu akquirieren.

Die Bw. habe am 13.12.1999 die Wohnung Top 1 erworben. Mit Kaufvertrag vom 2.5.2000 seien die Magazine 1 bis 4, die Abstellräume 1 und 2 sowie die Geschäftslokale 1 bis 3 und die Wohnung Top 31 erworben worden. Schließlich seien von der Bw. mit Kaufvertrag vom 26.9.2000 die Wohnungen Top 2 bis 6 erworben worden. Auf Basis einer bereits Anfang 2000

erzielten Willensübereinstimmung sei am 30.5.2000 der Bauauftrag für die gegenständlichen Tops unterfertigt worden. Mit Rechnung vom 26.9.2000 sei der anteilige Sanierungsaufwand für die Wohnungen Top 2 bis 6 von der ARGE an die Bw. in Rechnung gestellt worden. Erst mit Rechnung vom 2. November 2001 seien die anteiligen Sanierungskosten des Kellers und des Erdgeschosses von der ARGE in Rechnung gestellt worden. Zum Sachverhalt hinsichtlich dieser letzten Rechnung finde sich im BP-Bericht keine Ausführung.

Wirtschaftliche Notwendigkeit der gegenständlichen Konstruktion sei gewesen, dass zum Zeitpunkt des Entschlusses zur Renovierung der gegenständlichen Liegenschaft (etwa im Februar 1999) die grundbücherlichen 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 - sofern sich nicht ein anderer Bauherr oder Käufer gefunden habe - 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 ARGEn 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.

Gegenstand der Grunderwerbsteuer ist nicht erst das Erfüllungsgeschäft, sondern schon das Verpflichtungsgeschäft. Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht die Beurkundung des Kaufvertrages über eine Liegenschaft, sondern das mit der Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand zustande gekommene Rechtsgeschäft selbst (vgl. VwGH 21.3.2002, 2001/16/0429).

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

Gemäß [§ 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 Endabrechnungen 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.

Der Bauwerberwechsel von der QF\_KEG zur Bw. erfolgte erst am 13. August 2003 und die erste Abweichung vom im Jahre 1989 bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) wurde erst mit 11. Februar 2004 baubehördlich bewilligt.

Die der Bw. von der ARGE und der D. in Rechnung gestellten Bauleistungen lt. den gegenständlichen Endabrechnungen betreffen daher offensichtlich das im Jahr 1989 bewilligte Bauvorhaben.

Auch wenn zwischen den Vorständen der Bw. und den Komplementären der Handels\_KEGs, also der Verkäuferinnen, 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.

Auch die Tatsache, dass die Bw. an der ARGE beteiligt war, steht der Einbeziehung der Sanierungskosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nicht entgegen, da entsprechend dem Sachvorbringen im Vorlageantrag zwischen den am Projekt beteiligten Personen Konsens darüber bestand, dass die jeweiligen Eigentümerinnen die Sanierungskosten zu tragen hätten, wenn die Wohnungen nicht verkauft und somit nicht an Erwerber überwältzt werden würden.

Demnach hatte die Bw. die Sanierungskosten ungeachtet ihrer Stellung als Gesellschafterin der ARGE in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb der jeweiligen Liegenschaftsanteile zu tragen, womit die Sanierungskosten für das zum Zeitpunkt des Abschlusses der Kaufverträge bereits bestehende Sanierungsprojekt in die jeweilige Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen waren.

Kosten auf Grund einer Rechnung vom 2. November 2011 wurden nicht einbezogen, sodass sich weitere Ausführungen darüber erübrigen.

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 [BGBl. 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 samt anteilige Sanierungskosten) zu Recht erfolgten.



Der Vollständigkeit halber wird bemerkt, dass lt. den vorliegenden Dateien "cl-bilanz arge w 12-99.doc", "D.-Rg an ARGE W. 0399.doc" ua., welche im Zuge des oa. Verfahrens beim Finanzamt für den 1. Bezirk vom Server der Vertragsparteien bzw. deren Gesellschafter gezogen wurden, der ARGE im Jahr 1999 bereits beginnend mit 15. März 1999 von der D. Bauleistungen für das gegenständliche Sanierungsprojekt im Umfang von S 7.272.000,00 verrechnet worden waren und dass auch nach den Jahresabschlüssen der ARGE für die Jahre 1999 und 2000 die Sanierung von der ARGE abgewickelt worden war und die Renovierungs- und Ausbaukosten 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 sollten.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 16. Dezember 2011