



Außenstelle Graz  
Senat 7

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/0803-G/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Dr. Josef Schlager, gegen den vorläufigen Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz vom 20. November 1997 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

Mit Kaufvertrag vom 24. Oktober bzw. 11. November 1994 haben die Bw. und ihr Ehegatte (in der Folge mit "die Berufungswerber" bzw. "die Bw." bezeichnet) von der Ch. GesmbH Anteile an einer aus den Grundstücken 343/2 und 353/11 bestehenden Liegenschaft des Grundbuchs L. erworben, und zwar dem Vertragswortlaut zufolge (Punkt I.) "soviele Anteile, als zur Begründung des Wohnungseigentums im Haus III/1 der geplanten Reihenhausanlage

*Ch. notwendig sind".* Als Kaufpreis wird im Vertrag ein Betrag von ATS 1.225.000,-- ausgewiesen.

Am 28. November 1994 wurde dem Finanzamt ein Kaufvertragsnachtrag vom 16. November 1994, welcher zwischen der Ch. GesmbH einerseits und den Bw. sowie vier weiteren Anteilserwerbern andererseits abgeschlossen wurde, angezeigt. In diesem Nachtrag heißt es ua. unter Bezugnahme auf den Kaufvertrag vom 24. Oktober 1994 in Punkt II.:

*"Die Vertragsparteien stellen hiemit fest, dass vorläufig nur das Grundstück 353/11 ... verbaut wird und daher einerseits die Kaufliegenschaft nur aus obigem Grundstück besteht und sich andererseits die kaufgegenständlichen Anteile ändern."*

Mit Anfragebeantwortung vom 28. Dezember 1994 haben die Bw. dem Finanzamt ua. mitgeteilt, dass

- der Grunderwerb unter Zwischenschaltung der Realtreuhand L. als Vermittler bzw. Organisator erfolgt sei und diese das Projekt auch beworben habe,
- der zugrunde liegende (Gebäude-)Planungsauftrag an Herrn DI Dr. H. S. von der Ch. GesmbH erfolgt sei,
- die Baubewilligung der Ch. GesmbH erteilt und
- für die Errichtung - nach Fixierung aller Änderungen und Planungswünsche - ein Fixpreis vereinbart worden sei.

Des Weiteren wurden die Kopien eines Prospektes der Ch. GesmbH, mit welchem die Wohnhausanlage in L. beworben wurde (*"Wohnen mit Aussicht"*), mitsamt Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie eines mit der P. GmbH (als Auftragnehmerin) abgeschlossenen Werkvertrages betreffend *"Totalunternehmerarbeiten zur Errichtung des Wohnhauses Top III/1 im Ausbaustandard Vollausbau"* vorgelegt. Die erste Seite dieses Werkvertrages ist mit 19. September 1994, die letzte Seite mit 29. November 1994 datiert. Im Werkvertrag heißt es ua.:

*"Der Auftraggeber überträgt hiermit dem Auftragnehmer die Errichtung der Wohnhauseinheit Top III/1 als Totalunternehmer ..."*

*Die Vertragspartner kommen überein, ihre Grundstücke gemeinsam zu bebauen ... Dem Auftraggeber steht es im Rahmen der Gesamtkonzeption sowie der bebauungstechnischen Richtlinien und baubehördlichen Auflagen frei, seine individuellen Planungsüberlegungen umzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Innenraumgliederung und Innenraumgestaltung sowie auch die gesamte Gartengestaltung."*

Als Grundlagen des Werkvertrages werden ua. die vorliegenden Einreichpläne, die "bei liegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung" und "der vorliegende Baubescheid vom 1. September 1994" angeführt. Die Gesamtauftragssumme wird im Vertrag mit ATS 2.626.935,50 angegeben (Festpreis bis 31. Dezember 1996).

Laut vorgelegter Projektbeschreibung wurde die Wohnanlage im Zusammenwirken der Ch. GesmbH als Bauträger einerseits und der RB L. (Verkaufsberatung und Finanzierung) andererseits errichtet.

Das Finanzamt hat den Bw. zunächst jeweils auf Basis der Hälfte des Grundkaufpreises iHv ATS 1.225.000,-- mit vorläufigen Bescheiden vom 19. Jänner 1995 die Grunderwerbsteuer zur Vorschreibung gebracht.

Nach Durchführung einer abgabenbehördlichen Prüfung hat das Finanzamt den Bw. mit den berufungsgegenständlichen – vorläufigen - Bescheiden vom 20. November 1997 die Grunderwerbsteuer - nunmehr ausgehend von den Grund- und Baukosten (letztere laut vorgelegtem Werkvertrag) – vorgeschrieben. In der Bescheidbegründung wird ausgeführt, dass die Bauherreneigenschaft der Bw. nicht gegeben sei, da sie nicht das preisliche Risiko der Bauherstellung getragen hätten, die zugrunde liegende Baubewilligung der Verkäuferin erteilt worden sei und kein gemeinsamer, auf Errichtung der gegenständlichen Anlage gerichteter Beschluss aller Miteigentümer vorliege.

Mit der Berufung wird die Einbeziehung der Baukosten in die Steuerbemessungsgrundlage bekämpft: Mit von allen Wohnungseigentümern unterfertigtem Kaufvertragsnachtrag vom 16. November 1994 sei der Beschluss gefasst worden, "was zu verbauen ist." Im mit der P. GmbH abgeschlossenen Werkvertrag sei in Punkt 1. ("Gemeinsame Errichtung") der gemeinsame Errichtungsbeschluss nochmals enthalten. Es sei für die Bauherreneigenschaft unschädlich, wenn ein anderer schon vorher die Baupläne eingereicht und die Baubewilligung erwirkt hat bzw. ein Pauschalpreis vereinbart worden ist. Die Bw. hätten Einfluss auf die Bauausführung gehabt und das finanzielle und bauliche Risiko getragen. Weiters sei ein gemeinsamer Auftrag vergeben worden.

Die abweisliche Berufungsvorentscheidung wurde im Wesentlichen (nochmals) damit begründet, dass kein gemeinsamer Beschluss aller Miteigentümer auf Errichtung des Objektes vorliege.

Dem wird im Vorlageantrag entgegen gehalten, der von der Rechtsprechung geforderte Beschluss der Eigentümergemeinschaft sei jedenfalls gegeben, da im Werkvertrag ausdrücklich festgehalten sei, dass "die Miteigentümer und späteren Wohnungseigentümer gemeinsam

*übereingekommen sind, die Grundstücke gemeinsam zu bebauen.*" Damit liege der von der Rechtsprechung geforderte Beschluss der Eigentümergemeinschaft vor.

Aus dem von der Abgabenbehörde zweiter Instanz eingesehenen Bauakt der Gemeinde L. geht hervor, dass die Ch. GesmbH mit Antrag vom 19. Mai 1994 um Baubewilligung für die gegenständliche - auch das von den Bw. erworbene Objekt umfassende - Wohnhausanlage angesucht hat. An der Bauverhandlung am 17. Juni 1994 haben die Bw. nicht teilgenommen. Als Vertreter der bauwerbenden Fa. Ch. GesmbH tritt Herr Baumeister Ing. J. B. auf, welcher laut Firmenbuch (Auszug vom 6. August 2003) Geschäftsführer der bauführenden Fa.

P. GesmbH ist. Mit Bescheid vom 1. September 1994 hat die Gemeinde L. der Ch. GesmbH auf Grundlage der Baupläne des DI Dr. H. S. vom 19./20. Mai 1994 die Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage (Doppelhäuser mit insgesamt acht Wohnungen) erteilt. Mit Anzeige vom 20. September 1995 hat die Ch. GesmbH der Gemeinde L. den Baubeginn per 21. September 1995 bekannt gegeben. Mit Eingabe vom 22. September 1995 hat die Fa. B & N Ch. GesmbH (laut Firmenbuch eine Rechtsnachfolgerin der Verkäuferin) der Baubehörde erster Instanz einen Einreich- bzw. Änderungsplan vom 20. September 1995 vorgelegt. Auf diesem Plan scheint als Bauwerber die Fa. Ch. GesmbH auf. Mit Fax vom 26. Juni 1996 hat die Ch. GesmbH der Gemeinde mitgeteilt, dass seitens einiger Käufer Wünsche aufgetreten seien, die Wintergärten als Dachterrasse zu nutzen.

Eine Anfrage der Abgabenbehörde zweiter Instanz hinsichtlich der von den Bw. vorgenommenen Planänderungen bzw. des gemeinsamen Beschlusses der Miteigentümergemeinschaft auf Verwirklichung des Bauvorhabens wurde seitens des Ehegatten der Bw. damit beantwortet, dass ihm keine Änderungspläne und Aufträge mehr vorliegen würden.

In einem ha. anhängigen Parallelfall haben die do. Bw. (Ehegatten D.), welche ebenfalls ein Objekt (Haus IV/I) der Reihenhausanlage Ch. in L. erworben haben, im Wesentlichen ausgeführt, dass sämtliche Miteigentümer nach Erwerb der jeweiligen Grundanteile einen gemeinsamen mündlichen Beschluss auf Bauauftragerteilung an die Fa. P. gefasst hätten. Dieser habe keinerlei schriftlichen Niederschlag gefunden.

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

Strittig ist allein die Frage, ob im vorliegenden Fall neben den (bloßen) Grundkosten auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind oder nicht.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

---

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

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand maßgebend, in dem das Grundstück erworben werden **soll**. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein (siehe zB. *Fellner*, GrEStG II, § 5 Rz 88a, und die dort angeführte Judikatur). Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach Zivilrecht auch eine künftige Sache sein. Dies hat in steuerlicher Hinsicht zur Folge, dass alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers Teil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung sind.

Bei objektiv sachlichem Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren, die zukünftige Bebauung des Grundstücks betreffenden Verträgen mit Dritten ist einheitlicher für die grunderwerbsteuerliche Beurteilung maßgeblicher Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück **in** bebautem Zustand. Erbringt daher ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen – an wen auch immer –, ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Es ist zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstücks der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter des Gebäudes auf dem Grundstück (*Fellner*, aaO, mwN).

Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist nach der ständigen Judikatur des VwGH ein Kauf mit – herzustellendem – Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden (siehe etwa die bei *Fellner*, aaO, zitierten Erkenntnisse).

Im Hinblick darauf, dass der Begriff der Gegenleistung im wirtschaftlichen Sinne nach § 21 Abs 1 BAO zu verstehen ist, hat der VwGH die Ermittlung der Gegenleistung für Erwerbsvorgänge, die auf Grund einer Werbung oder Aufforderung zum Beitritt zu einer künftigen Miteigentümergemeinschaft für **ein** in den wesentlichen Punkten bereits geplantes Bauprojekt verwirklicht wurden, unter Bedachtnahme auf das gesamte Vertragsgeflecht in Übereinstimmung mit der diesbezüglichen Rechtsprechung des BFH nicht als rechtswidrig erkannt (so zB. Erkenntnis vom 25. Februar 1993, 91/16/0031).

Ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherreneigenschaft des Erwerbers stellt es dar, wenn nicht dieser, sondern der Verkäufer gegenüber der Baubehörde als Bauwerber auftritt. Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten sowie gegenüber der Baubehörde als Bau- und Konsenswerber aufzutreten (vgl. *Fellner*, aaO, § 5 Rz 92, und die dort angeführten Erkenntnisse).

Für die Bauherreneigenschaft kommt es insbesondere darauf an, ob der Erwerber auf die bauliche Gestaltung des Objektes wesentlichen Einfluss nehmen konnte oder bei seinem Erwerb an ein bereits vorgegebenes Objekt gebunden war (zB. VwGH vom 29. Jänner 1996, 95/16/0121). Die Käufer sind nur dann als Bauherren anzusehen, wenn sie auf die Gestaltung der **Gesamt**konstruktion Einfluss nehmen können (vgl. *Fellner*, aaO, § 5 Rz 92, mwN).

Nach der ständigen Judikatur des VwGH (siehe zB die bei *Fellner*, aaO, § 5 Rz 93 angeführten Erkenntnisse) kann beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, zur Erreichung der Bauherreneigenschaft der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses bzw. der Wohnanlage nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür **von vornherein** die Fassung eines **gemeinsamen**, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Denn nur die Gesamtheit **aller** Miteigentümer kann rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen.

Bei einer Mehrheit von Miteigentümern kann somit nur eine Willenseinigung zwischen den Miteigentümern zur **gemeinsamen** Errichtung der **gesamten** Anlage unter gemeinsamer Tragung des **gesamten** Risikos, **gemeinsamer** Erteilung der hiezu erforderlichen Aufträge etc. die Bauherreneigenschaft begründen, wenn ein Wohnhaus durch ein einheitliches Bauvorhaben neu geschaffen wird. Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft ist also nur dann gegeben, wenn **sämtliche** Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen (siehe *Fellner*, aaO, § 5 Rz 93 und die dort zitierte Rechtsprechung).

Wie der VwGH des Weiteren schon mehrmals ausgesprochen hat, können inhaltsgleiche Einzelerklärungen von Miteigentümern den erforderlichen gemeinsamen, auf Errichtung des gesamten Bauwerkes gehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft nicht ersetzen (*Fellner*, aaO, § 5 Rz 93, und die dort angeführten Erkenntnisse).

Im Lichte dieser Rechtsprechung ist der Berufung auf Grund des eingangs dargestellten Sachverhaltes der Erfolg aus folgenden Gründen zu versagen:

Schon aus dem Wortlaut des Kaufvertrages vom 24. Oktober bzw. 11. November 1994 geht hervor, dass nicht bloß ein ideeller Grundanteil, sondern vielmehr das Eigentum an einer

bereits konkret geplanten - und konkret bezeichneten - Wohnung einer (zu diesem Zeitpunkt baubehördlich bereits bewilligten) Reihenhausanlage erworben werden sollte. Der streitgegenständliche Erwerbsvorgang war sohin unzweifelhaft auf ein Grundstück samt Gebäudeanteil bzw. Wohnungseigentum gerichtet.

In diesem Zusammenhang ist auch zu bemerken, dass der Werkvertrag auf seiner Deckseite mit 19. September 1994 datiert ist, was darauf schließen lässt, dass er bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses am 24. Oktober 1994 zumindest als Entwurf vorgelegen ist.

Anzumerken ist weiters, dass die Verkäuferin bei der Bauverhandlung von Herrn Ing. J. B., einem Geschäftsführer der Baufirma, vertreten wurde und die Firmenadresse der Rechtsnachfolgerin der Fa. Ch. am Standort in W. – laut Eingabe an die Baubehörde vom 22. September 1995 – mit der im Firmenbuch ausgewiesenen Anschrift der Fa. P. GesmbH übereinstimmt. Ing. J. B. war zuletzt auch Geschäftsführer der B & N Ch. GesmbH. Daneben ist mit Herrn DI A. G. eine weitere Person vorhanden, die sowohl bei der Verkäuferin, nämlich deren Rechtsnachfolgerin B & N Ch. GesmbH, als auch bei der Baufirma als Geschäftsführer tätig war. Daraus ist in jedem Fall eine – zumindest personelle - Verflechtung zwischen der Verkäuferin und der Baufirma ersichtlich.

Das Gesamtobjekt (acht Wohnungen in vier Doppelhäusern) wurde von dritter Seite – über Auftrag der Verkäuferin - geplant und beworben.

Die Baubewilligung wurde der Verkäuferin mit Bescheid vom 1. September 1994 – also sowohl vor Abschluss des Kaufvertrages am 24. Oktober 1994 als auch des Bauvertrages am 29. November 1994 – erteilt. Als Bauwerber wird im Bauakt stets die Fa. Ch. GesmbH ausgewiesen, welche im Übrigen auch die Baubeginnsanzeige (20. September 1995) erstattet sowie der Baubehörde in der Folge ua. auch diverse Änderungspläne nachgereicht hat. Im mit der Baufirma abgeschlossenen Werkvertrag wird die von der Verkäuferin erwirkte Baubewilligung ausdrücklich als Vertragsgrundlage angeführt.

Was nun die behauptete Einflussmöglichkeit der Bw. auf die bauliche Gestaltung anlangt, so ist zu erwidern:

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH sind die Käufer nur dann als Bauherren anzusehen, wenn sie auf die Gestaltung der **Gesamt**konstruktion Einfluss nehmen können, Änderungen in den Innenräumen sind nicht maßgebend (siehe oben).

Der VwGH hat beispielsweise im Versetzen von Zwischenwänden, in der Änderung des Kellergrundrisses, in der Änderung der Fensteranzahl sowie im Hinzufügen eines Winter-

gartens nur unwesentliche Details im Zusammenhang mit dem Begriff der Schaffung erblickt (Fellner, aaO, S. 57 Z ff.).

Dem Werkvertrag zufolge (Punkt 1.) waren individuelle Planungswünsche der Bw. lediglich auf die Innenraum- und Gartengestaltung – ihr eigenes Objekt betreffend - beschränkt. Im Hinblick auf die vorangeführte Judikatur ist dies jedoch für die Qualifikation als Bauherr nicht ausreichend. Eine maßgebliche Einflussnahme auf die **gesamte** Reihenhausanlage war dadurch nicht gegeben.

Die Bw. haben außerdem nicht näher ausgeführt, ob sie überhaupt bzw. gegebenenfalls welche Änderungen sie gegenüber dem ursprünglichen Bauplan vorgenommen haben.

Im Zusammenhang mit den vorangeführten Gründen ist aber auch der Umstand, dass kein gemeinsamer Beschluss sämtlicher Miteigentümer auf Errichtung der Wohnhausanlage vorliegt bzw. vorgelegt werden konnte, ein gewichtiges Indiz gegen die Bauherreneigenschaft der Bw.

Wenn in der Berufung diesbezüglich auf den Kaufvertragsnachtrag vom 16. November 1994 sowie den Wortlaut des Werkvertrages (Punkt 1.) verwiesen wird, so ist entgegen zu halten, dass die genannten Verträge weder einen gemeinsamen Beschluss auf Planung und Errichtung der Wohnanlage enthalten noch geeignet sind, einen derartigen Beschluss zu ersetzen. Im Nachtrag zum Kaufvertrag wird zwischen der Verkäuferin und den einzelnen Erwerbern lediglich vereinbart, den Grunderwerb auf das Grundstück 353/11 zu beschränken bzw. vorerst nur diesen Grundanteil zu verbauen. Im Werkvertrag wird ebenfalls ganz allgemein festgehalten, dass die "Vertragspartner" ihre Grundstücke gemeinsam bebauen. Vertragspartner des Werkvertrages sind jedoch nur die Baufirma auf der einen sowie die Bw. auf der anderen Seite, nicht aber sämtliche Erwerber bzw. Miteigentümer. Dazu kommt, dass sich der Werkvertrag nur auf das von den Bw. erworbene Gebäude bezieht, nicht aber auf die Gesamtanlage.

Es erscheint aber auch unglaublich und völlig unüblich, dass – wie im bereits angeführten Berufungsfall, welcher den Erwerb eines Nachbarobjektes betrifft, behauptet wurde - derart maßgebliche Beschlüsse wie etwa die gemeinsame Verwirklichung eines Bauvorhabens, ebenso wie die gemeinsame Auftragserteilung an die Baufirma, lediglich mündlich gefasst worden sein sollen.

Es steht außer Streit, dass die Bauaufträge nur einzeln zwischen dem jeweiligen Wohnungserwerber und der Baufirma abgeschlossen wurden. Tatsache ist überdies, dass die Miteigentümergemeinschaft als solche nach außen hin nie in Erscheinung getreten ist. Es gibt

nicht den geringsten Anhaltspunkt für das Vorliegen eines organisierten, gemeinsamen, auf Verwirklichung des Gesamtprojektes gerichteten Vorgehens sämtlicher Miteigentümer.

Durch den Einzelabschluss des - auf das eigene Gebäude beschränkten - Bauvertrages mit vereinbartem Festpreis wird auch evident, dass es an der **gemeinsamen** Tragung des **gesamten** finanziellen Risikos mangelt. Dies ist jedoch laut vorangeführter Judikatur unabdingbare Voraussetzung für die Zuerkennung der Bauherrenqualifikation. Der VwGH hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass das preisliche Risiko der Bauherstellung nicht vom Erwerber eines mit einem ideellen Grundstücksanteil verbundenen Gebäudeanteiles zu einem "Fixpreis" getragen wird (*Fellner*, aaO, § 5 Rz 91 bzw. 93, mwN).

Wenn in der Berufung schließlich das VwGH-Erkenntnis 93/14/0044 vom 5. August 1993 ins Treffen geführt wird, so ist darauf zu verweisen, dass diesem ein anders gelagerter Sachverhalt zugrunde gelegen ist. In diesem Fall wurde eine Bauherengemeinschaft gegründet, welche schon während der Bearbeitung der Projektplanung eine Abänderung des Projektes vorgenommen, in der Bauherrenversammlung zahlreiche weitere Projektänderungen beschlossen und schließlich zwei Angebote eingeholt hat. Der Baubescheid ist nach Konstituierung der Bauherengemeinschaft ausdrücklich an diese selbst ergangen. Die Auftragserteilung an den Bauunternehmer ist durch die Bauherengemeinschaft – nach entsprechender Beschlussfassung – erfolgt. All diese Umstände liegen im hier zur Beurteilung stehenden Berufungsfall nicht vor, weshalb aus diesem Erkenntnis für den Standpunkt der Bw. nichts gewonnen werden kann.

Es steht im gegenständlichen Fall ohne jeden Zweifel fest, dass die Reihenhausanlage von dritter Seite geplant, die Baubewilligung - nicht den Bw., sondern der Verkäuferin - auf Grundlage dieser Planung erteilt und die Errichtung der Anlage – abgesehen von für die Bauherrenqualifikation unwesentlichen Änderungen - auf Basis und in Entsprechung dieser Baubewilligung ausgeführt wurde. Den Ermittlungen der Abgabenbehörde zweiter Instanz zufolge mangelt es überdies an einer Willenseinigung zwischen den Miteigentümern zur **gemeinsamen** Errichtung der **gesamten** Anlage unter gemeinsamer Tragung des **gesamten** (baulichen und finanziellen) Risikos.

Das Finanzamt ist sohin aus all den angeführten Gründen völlig zu Recht zu dem Schluss gelangt, dass die Bw. nicht als Bauherren der Reihenhausanlage anzusehen sind, weshalb nicht nur der Grundkaufpreis, sondern auch die Errichtungskosten des Reihenhauses – jeweils anteilig - der Grunderwerbsteuer zu unterziehen sind.

Da der steuerliche Vertreter, der die Bw. zunächst im Berufungsverfahren vertreten hat, der Abgabenbehörde zweiter Instanz mitgeteilt hat, dass die steuerliche Vertretungsbefugnis zwischenzeitig zur Gänze erloschen ist, war die Berufungsentscheidung den Bw. jeweils zu ihren Händen zuzustellen.

Graz, 13. Oktober 2003