



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vom 24. November 1997 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz vom 17. November 1997 betreffend Grunderwerbsteuer 1997 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 25. April 1986 erwarb der Berufungswerber gemeinsam mit seiner Ehegattin vom Veräußerer aus dem Gutsbestand der dem Verkäufer gehörenden Liegenschaft EZ x das Grundstück Nr. 609/148 im Ausmaß von 454 m². Als Gegenleistung verpflichtete sich der Käufer S 625,00 pro m² (das sind S 283.750,00) sowie eine einmalige Vergütung in Höhe von S 45.000,00 als Kostenbeitrag für die Herstellung der Verkehrswege der Wohnanlage zu bezahlen.

Übergabe und Übernahme in den physischen Besitz erfolgte mit beiderseitiger Unterzeichnung des Vertrages.

Punkt IV des Vertrages hat folgenden Wortlaut:

"(1) Alle Grundstücke, die vom Verkäufer als Bauflächen im Rahmen des Projektes "Wohnanlage xxx" abverkauft werden, sollen nun möglichst bald ihrem bestimmungsgemäßen Zweck zugeführt werden, damit das gesamte Siedlungsprojekt dieser Wohnanlage in absehbarer Zeit realisiert ist und Baulücken nicht den Eindruck und die Benützung der Anlage beeinträchtigen."

Der (die) Käufer verpflichtet (verpflichten) sich, auf dem Kaufobjekt jenes Wohnhaus zu errichten, welches in der Gesamtplanung des Architekten Dipl. Ing. W.K., dort vorgesehen ist und für welches die Baubewilligung bereits erwirkt wurde. Der Verkäufer wird dafür sorgen, dass die auf das Kaufobjekt bezug habende Baubewilligung auf den (die) Käufer mit allen Rechten und Pflichten übertragen wird (§ 64 Abs. 1 OÖ Bauordnung).

(2) Kommt (kommen) der (die) Käufer dieser Verpflichtung zur Bezugsfertigstellung innerhalb von acht Jahren ab Abschluss dieses Vertrages nicht nach, hat der Verkäufer das Recht, das Kaufobjekt wieder zurückzukaufen, wobei der Wiederkaufspreis den Ersatz aller einwandfrei nachgewiesenen Geldaufwendungen umfasst, die der (die) Käufer oder deren Rechtsnachfolger zum Erwerb des Grundstückes und zur Errichtung des Wohnhausrohbaues hatte(n), allerdings ohne Wertsicherung und ohne zwischenzeitige Verzinsung".

Für diesen Erwerbsvorgang wurde zunächst Grunderwerbsteuerbefreiung wegen Schaffung einer Arbeiterwohnstätte gemäß § 4 Abs.1 Z 2 lit. a GrEStG 1955 beantragt.

Mit Vorhalt vom 19. Juni 1990 wurde der Berufungswerber aufgefordert, verschiedene Fragen betreffend die beantragte Steuerbefreiung zu beantworten. Mit Schreiben vom 5. Juli 1990 gab dieser die Fertigstellung seines Hauses im Jahre 1987 mit einem Kostenaufwand in Höhe von rund S 1,795.000,00 bekannt. Gleichzeitig wurde die Wohnnutzfläche mit 117,15 m² (gewerblich genutzt 41,43 m²) angegeben.

In einer weiteren Vorhaltsbeantwortung vom 24. Oktober 1994 gab der Berufungswerber die Gesamtbaukosten mit nunmehr S 1,874.748,17 bekannt. Im Keller des errichteten Hauses sei in der Waschküche eine Sauna, im Obergeschoß ein Büro für die Werkstätte, sowie im Dachgeschoß eine Werkstätte mit einer Nutzfläche von 31,08 m² errichtet worden.

Zwischen dem Berufungswerber und der Gesellschaft fdW wurde am 9. Mai 1986 ein Bauorganisationsvertrag abgeschlossen. Dem Punkt "Erstens" dieses Vertrages ist zu entnehmen, dass das Grundstück xy parzelliert wurde und dass auf den geschaffenen Bauparzellen Reihenhäuser errichtet werden. Die erforderlichen Baubewilligungen wurden rechtskräftig erteilt. Dieser Organisationsvertrag wurde für das gesamte Objekt mit der Bezeichnung "neu " verwendet. Lediglich die Beträge für die einzelnen Häuser sind laut Schreiben der steuerlichen Vertreterin der Wohnbaugesellschaft unterschiedlich. Mit Unterzeichnung des Bauorganisationsvertrages erteilte der Berufungswerber unwiderruflich der Gesellschaft den Auftrag, auf seine Rechnung und Gefahr den in den Bauplänen ausgewiesenen erweiterten Wohnhausrohbau laut Bautypenplan und Baubeschreibung des Architekten Dipl. Ing. W.K. zu errichten.

Nach Fertigstellung des Rohbaues obliegt die weitere Fertigstellung des Wohnhauses

ausschließlich dem Auftraggeber. Als Pauschalpreis für die Errichtung des erweiterten Rohbaues wurde ein Betrag von S 1.024.800,00 vereinbart.

Mit Bescheid vom 17. November 1997 wurde dem Berufungswerber Grunderwerbsteuer in Höhe von S 55.942,00 vorgeschrieben. Die Bemessungsgrundlage wurde aus den anteiligen Grundstückskosten (S 164.375,00), dem halben Architektenhonorar in Höhe von S 22.500,00 und dem anteiligen Pauschalkaufpreis für die Hauserrichtung im Betrag von S 512.400,00 ermittelt. Begründend wurde ausgeführt, dass die beantragte Befreiung von der Grunderwerbsteuer wegen Überschreitung des höchst zulässigen Nutzflächenausmaßes von 130 m² nicht gewährt werden könne. Darüber hinaus fehle dem Berufungswerber die Bauherreneigenschaft, da die Errichtung der Reihenhausanlage vor dem Grundstückskauf geplant und die Fixpreise für diese Gebäude bereits festgesetzt worden seien. Der Berufungswerber habe sich in ein vorgeplantes Konzept einbinden lassen.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wies der Berufungswerber unter Vorlage eines Bauplanes auf die Errichtung einer Arbeiterwohnstätte mit einer Gesamtnutzfläche von 116,96 m² hin. Die Nutzfläche der Sauna betrage lediglich 3,69 m², weshalb das vom Finanzamt für diesen Raum zu Grunde gelegte Ausmaß in Höhe von 19,58 m² zu hoch sei. Die Sauna sei in einen Raum mit Dusche und WC eingebaut worden und werde dieser nicht ausschließlich als Sauna genützt, sondern diene er auch als Waschküche sowie als gewerblicher Sanitär- und Umkleideraum. Nach Berechnung des Berufungswerbers ließe sich die Wohnnutzfläche des Hauses mit 123,65 m² errechnen. Zu der vom Finanzamt festgestellten fehlenden Bauherreneigenschaft verweist der Berufungswerber auf das von ihm übernommene finanzielle und bauliche Risiko. Der Berufungswerber habe selbst um die Wohnbauförderung angesucht und sich um die Zwischenfinanzierung kümmern müssen. Die Höhe der zu bezahlenden Zinsen sowie die Laufzeit sei nicht vorhersehbar gewesen.

Hätte der Berufungswerber für die Errichtung des Hauses eine Baufirma beauftragt, wäre das Risiko nicht größer als durch die Errichtung der "Gesellschaft " gewesen. Der Name "Gesellschaft " alleine bürge nicht für die richtige, problemlose und risikofreie Ausführung. Im Bauorganisationsvertrag sei dem Berufungswerber eingeräumt worden, Sonderausführungen und Abweichungen von den Plänen durchzuführen zu können. Von Seiten der "Gesellschaft " sei dem Berufungswerber zugesichert worden, dass – wenn überhaupt - Grunderwerbsteuer lediglich von den Grundstückskosten zu entrichten sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. Dezember 1998 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung stützte sich das Finanzamt im Wesentlichen auf die fehlende Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers und auf die Überschreitung des für die

Zuerkennung der Grunderwerbsteuerbefreiung höchst zulässigen Nutzflächenausmaßes von 130 m².

Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag eingebracht. Unter Berücksichtigung der Umstände, dass der Berufungswerber österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer sei, keine Steuerschulden habe und einer Gewerbeberechtigung nachgehe, sei dem Rechtsmittel aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Der vom Finanzamt vertretenen Rechtsansicht wird entgegengehalten, bei der Zuerkennung der Bauherreneigenschaft sei nur auf die Möglichkeit, einen Bauplan nach eigenen Wünschen abzuändern, abzustellen. Der Berufungswerber habe von der ihm vertraglich zugesicherten Möglichkeit auf Abänderung der ihm vorgelegten Pläne Gebrauch gemacht. So sei seine Wohnung mit einem Erker versehen worden, wäre die Dachkonstruktion geändert worden und hätte er im Wohn- und Esszimmerbereich eine tragende Stützmauer durch einen fünf Meter langen Betonträger ersetzen lassen. Dadurch seien Veränderungen in größerem Ausmaß vorgenommen worden. Im Bereich der Regenwasserentsorgung und der Blitzanlage seien ebenfalls Änderungen vorgenommen worden. Sämtliche durch die Änderungen bedingten Kosten hätte der Berufungswerber direkt mit den Professionisten abgerechnet. Die Übernahme des finanziellen Risikos wurde mit der Übernahme des Risikos einer drei –jährigen Zwischenfinanzierung mit rund 10% Zinsen für das Wohnbaudarlehen begründet.

Der im Kellergeschoß befindliche Raum dürfe nach weiteren Ausführungen mit Ausnahme der Sauna deshalb nicht in die Gesamtnutzfläche des Hauses mit einbezogen werden, da der Einbau der sanitären Anlagen von der Baubehörde wegen der im Dachgeschoß ausgebauten Werkstatt angeordnet worden wäre. Das höchst zulässige Nutzflächenausmaß sei nicht überschritten worden.

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sei lediglich der im Kaufvertrag vom 25. April 1986 vereinbarte Kaufpreis heranzuziehen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im vorliegenden Fall sind die Fragen strittig, ob das errichtete Reihenhhaus als Arbeiterwohnstätte angesehen werden kann und ob der Berufungswerber hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Hauses als Bauherr zu qualifizieren ist. Von der zweiten Frage hängt es ab, ob das laut Bauorganisationsvertrag vom 9. Mai 1986 mit der Gesellschaft fdW für die Gebäudeerrichtung zu leistende Entgelt in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen ist.

Der auf den gegenständlichen Fall noch anzuwendende § 4 GrEStG 1955 lautete auszugsweise:

"(1) Von der Besteuerung sind ausgenommen:

2. beim Arbeiterwohnstättenbau

a) der Erwerb eines Grundstückes zur Schaffung von Arbeiterwohnstätten

(2) Die im Abs. 1 Z. 1 bis 4 und Z. 7 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird."

Gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1955 ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Zur mit § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 wortidenten Vorgängerbestimmung des § 11 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1955 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass unter einer Gegenleistung auch alles zu verstehen ist, was der Erwerber über einen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss. Bringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - , ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgrund zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein (VwGH vom 22. 2. 1997, 95/16/0116). Für die Feststellung, was als Gegenleistung anzusehen ist, sind die wirtschaftlichen Merkmale des Erwerbsvorganges zu berücksichtigen.

Auch alle Aufwendungen eines Käufers, der an ein vorgegebenes Objekt gebunden ist, sind als grunderwerbsteuerlich relevante Gegenleistung zu betrachten. Dies gilt insbesondere für einen Käufer, der zwar betreffend die Herstellung eines Gebäudes einen gesonderten Werkvertrag abschließt, dabei aber an ein bereits durch Planung der Verkäufer vorgegebenes Gebäude gebunden ist.

Bei objektiv sachlichem Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren, die zukünftige Bebauung des Grundstückes betreffenden Verträgen mit Dritten ist (einheitlicher) für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung maßgeblicher Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand. Zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage) gehören in diesen Fällen alle Leistungen des Erwerbers, die dieser an den Grundstücksveräußerer und an Dritte gewährt, um das Eigentum an dem Grundstück in seinem zukünftigen bebauten Zustand zu erwerben (siehe auch BFH vom 27. Oktober 1999, II R 17/99).

Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1955 unterliegenden Kaufvertrages kann demnach auch eine künftige Sache sein. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Entscheidend ist dabei der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 1 Rz 117b und § 5 Rz 92, und die dort wiedergegebene Rechtsprechung). Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Konzept eingebunden, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden und diese zeitlich nachgelagert sind. Bei einem solchen Käufer zählen auch die Herstellungskosten für das projektierte Gebäude zur Gegenleistung (vgl. die bei Fellner, aaO, § 5 Rz 88a dargestellte Rechtsprechung, siehe diesbezüglich auch VwGH vom 14.10.1999, 97/16/0219, 17.10.2001, 2001/16/0230 und vom 21.3.2002, 2001/16/0429).

Entscheidend ist, dass der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht einbezogen ist, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet ist, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in dem zukünftigen (bebauten) Zustand zu verschaffen.

Die Bauherrenrolle ist in einem solchen Vertragsgeflecht dem jeweiligen Initiator des Projektes zuzuordnen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgeführt hat (vgl. z.B. das Erkenntnis vom 19. Mai 1988, 87/16/0102-0104, 0105, 0108, und vom 30. 3. 1999, Zlen 96/16/0213,0214), ist der Erwerber einer Liegenschaft nur dann als Bauherr und nicht als ein an ein vorgegebenes Projekt gebundener Käufer anzusehen, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und
- c) das finanzielle Risiko tragen muss.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ von allem Anfang der ersten Planungsphase an auf Seiten der Erwerber vorliegen, wollen sie als Bauherren angesehen werden (vgl. zB. VwGH vom 29. Jänner 1996, 95/16/0121). Dem Bauherren obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen (VwGH vom 24. 5. 1971, 1251/69).

Im vorliegenden Fall ist zur Einflussnahme auf die *bauliche Gestaltung* festzustellen, dass das gesamte Bauprojekt im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes bereits geplant gewesen ist. Mit gesondert abgeschlossenem Bauorganisationsvertrag vom 9. Mai 1986 erteilte der Berufungswerber dem Bauorganisator den unwiderruflichen Auftrag, den in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnhausrohbau auf dem erworbenen Grundstück zu errichten. Die zunächst dem Bauorganisator erteilte Baubewilligung wurde in weiterer Folge von diesem auf den Berufungswerber übertragen. Die Verknüpfung der Errichtung des Reihenhauses mit dem Grundstückserwerb gelangte im gegenständlichen Fall dadurch zum Ausdruck, dass die Baubewilligung vom Bauorganisator bereits vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages erwirkt wurde. Der Berufungswerber war an ein bereits vorgefertigtes Konzept der Bebauung des Grundstücks gebunden.

Dass eine Einflussnahme auf die Gesamtkonstruktion nicht möglich war, ist schon deshalb offenkundig, da zum Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrages die Planung bereits abgeschlossen war, weshalb auch eine individuelle Verbauungsmöglichkeit ausgeschlossen war.

Die Berücksichtigung von in der Berufung angeführten Arbeiten - wie beispielsweise der Bau eines Erkers, die Änderung der Dachkonstruktion, der Einbau von zusätzlichen Fenstern und der Einbau eines Betonträgers – genügen mangels Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion nicht, als Bauherr angesehen zu werden (VwGH vom 18. 11. 1982, 82/16/0094).

Zu der ins Treffen geführte Tragung des *finanziellen Risikos* durch den Berufungswerber wird ausgeführt, dass ein Erwerber dann das finanzielle Risiko trägt, wenn er nicht bloß einen Fixpreis (Pauschalpreis) zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen. Die vom Bauorganisator übernommene Verpflichtung, den in Rede stehenden Wohnhausrohbau zu einem ziffernmäßig bestimmten Pauschalpreis zu errichten, ist daher als weiteres Indiz gegen das Vorliegen der Bauherrnereignenschaft des Berufungswerbers zu werten. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Abrechnung der bauherstellenden Firmen im konkreten mit dem Bauorganisator erfolgte und sich dieser im Bauorganisationsvertrag (Punkt 8) verpflichtete, Mängel durch die mit dem Bau befassten Professionisten auf seine Kosten, allenfalls im Rahmen der Gewährleistung, beheben zu lassen. Dass der Berufungswerber – wie in der Berufung behauptet – das Risiko einer Zwischenfinanzierung übernommen habe, steht der Annahme eines Zusammenhanges zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen.

Zwischen dem Grundstückskaufvertrag vom 25. April 1986 und dem, die zukünftige Bebauung des Grundstückes zwei Wochen später - am 9. Mai 1986 abgeschlossenen Bauorganisationsvertrag besteht ein objektiv sachlicher Zusammenhang, weshalb im konkreten Fall maßgeblicher Gegenstand für die Grunderwerbsteuerliche Beurteilung das Grundstück in bebaute Zustand ist. Durch den im vorliegenden Fall gegebenen zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse war jedenfalls gewährleistet, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur in bebaute Zustand erhalten werde. Im vorliegenden Fall liegen somit keinerlei von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft vor (VwGH vom 29. Jänner 1996, 95/16/0121).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Berufungswerber bei objektiver Betrachtung als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhalten hat, da ihm auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht ganz konkreten Vorplanung die Errichtung eines erweiterten Rohbaues auf dem mit Kaufvertrag vom 25. April 1986 erworbenen Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten wurde und er dieses Angebot angenommen hat.

Dabei ist nicht ausschlaggebend, dass sich der Grundstücksübereignungsanspruch gegen den Veräußerer und der Anspruch auf Errichtung des Gebäudes auf den Bauorganisator – also auf zwei zivilrechtlich verschiedene Personen – richtet. Entscheidend ist vielmehr, dass der Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht miteinbezogen war, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet war, der Erwerberin als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in dem zukünftigen Zustand zu verschaffen.

Gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG 1955 unterliegen die im Abs. 1 Z 1 lit. a und c, Z 2 lit. a und b, Z 3 lit. a und b, Z 4 lit. b und Z 7 lit. a und b bezeichneten Erwerbsvorgänge mit dem Ablauf von acht Jahren der Steuer, wenn das Grundstück vom Erwerber nicht innerhalb dieses Zeitraumes zu dem begünstigten Zweck verwendet worden ist.

Die im Abs. 1 Z 1 bis 4 und Z 7 bezeichneten Erwerbsvorgänge unterliegen der Steuer, wenn der begünstigte Zweck innerhalb von acht Jahren aufgegeben wird.

Voraussetzung für die Steuerbefreiung nach § 4 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1955 ist die "Schaffung" der Wohnstätte durch den Erwerber. "Schaffen" kann nur derjenige, dem alle Rechte und Pflichten des Bauherrn zustehen (VwGH vom 26. 11. 1981, 81/16/0031).

Im gegenständlichen Fall waren aus den dargelegten Gründen die Voraussetzungen für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft für den Berufungswerber nicht erfüllt, da der Wohnhausrohbau nicht von ihm, sondern von der Gesellschaft fdW "geschaffen" wurde.

Der Wille der Vertragspartner war auf den Erwerb eines bebauten Grundstückes gerichtet, weshalb neben den Grundkosten auch die Hauserrichtungs- und Architektenkosten zu Recht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen waren. Auf Grund des bisher Gesagten erübrigt sich ein Eingehen darauf, ob durch den Kellerausbau eventuell das für die Zuerkennung der Grunderwerbsteuerbefreiung höchst zulässige Nutzflächenausmaß von 130 m² überschritten wurde oder nicht, denn die Steuerfreiheit nach § 4 Abs.1 Z 2 lit. a GrEStG 1955 war schon deshalb zu versagen, da beim Berufungswerber die Voraussetzungen für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft nicht erfüllt waren und diese nur demjenigen zugute kommen soll, der die Arbeiterwohnstätte tatsächlich errichtet (VwGH vom 6. 6. 1961, 2258/60). An dieser Beurteilung vermögen die eingewendeten Zusicherungen von Seiten der Gesellschaft und des Architekturbüros, die Grunderwerbsteuer wäre lediglich von der Kaufsumme des Grundstückes zu errichten, nichts zu ändern.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 21. April 2005