



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden Dr. Christian Lenneis und die weiteren Mitglieder Dr. Wolfgang Pavlik, Norbert Pelzer und Mag. Belinda Maria Eder im Beisein der Schriftführerin Diana Engelmaier über die Berufung der Bw, vertreten durch Dr. Thomas Keppert WP GmbH, 1060 Wien, Theobaldgasse 19, vom 2. Februar 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes Wien 9/18/19 Klosterneuburg vom 19. Jänner 2005 betreffend Umsatzsteuer 1999 und 2002 nach der am 24. März 2006 in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 7, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Der Bescheid wird betreffend Umsatzsteuer 1999 abgeändert. Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Der Bescheid wird betreffend Umsatzsteuer 2002 für endgültig erklärt. Ansonsten bleibt dieser Bescheid unverändert.

### Entscheidungsgründe

Laut beim Finanzamt (FA) am 9.4.1999 eingelangten Fragebogen für Gesellschaften betreffend die Eröffnung des Gewerbebetriebs wurde der Name des Unternehmens mit ARGE Ausbau A-gasse angegeben.

Demnach wurde das Unternehmen mit 1.1.1999 begonnen.

Als ausgeübte Geschäftstätigkeit wird "Zinshaus – Ausbau und Renovierung" angeführt.

Beteiligt sind B KEG, C KEG sowie D&E.

Zeichnungsberechtigt sind Mag. D und Hr E.

---

Mit dem Ansuchen um Zuteilung einer Steuernummer wurde beim FA auch der Gesellschaftsvertrag der ARGE vom 17.1.1999 vorgelegt.

Anlässlich einer bei der Berufungsverwerberin (Bw) gem § 99 Abs 2 FinStrG durchgeföhrten Buch- und Betriebsprüfung wurde ein Vorhalteverfahren durchgefördert, in dem u a folgende Feststellungen von der Bp in den Schreiben vom 16.6.2003 und 6.8.2003 getroffen wurden:

"Nach Durchsicht der beschlagnahmten Unterlagen ergibt sich nachstehende Würdigung der bisherigen Verrechnungen seitens der Arbeitsgemeinschaften:

Wird eine Wohnung erworben und ist in diesem Zusammenhang die Sanierung vorgesehen, ist die Frage zu lösen, ob eine unsanierte oder sanierte Wohnung Gegenstand des Umsatzes ist. Entscheidend ist dabei, ob der Wille der Parteien auf den Erwerb einer sanierten oder unsanierten Wohnung gerichtet ist. Entscheidend ist, welcher Zustand (saniert oder unsaniert) zum Vertragsinhalt gemacht wird (VwGH v 27.6.1991, 90/16/0169).

Die Frage, ob Gegenstand des Umsatzes eine sanierte oder unsanierte Wohnung ist, wird von der Judikatur nicht an Hand der vertraglichen Formulierungen, sondern danach entschieden, wem nach dem wirklichen Gehalt und der tatsächlichen Durchführung die Bauherreneigenschaft zukommt.

Nach der Judikatur des VwGH ist der Bauherrenbegriff grunderwerbsteuerlich und umsatzsteuerlich gleich auszulegen (VwGH v 8.10.1990, 89/15/0112).

Nach Ansicht der Bp sind jene KEGs, welche zum Zeitpunkt des Beginnes der Um-, Ausbau- und Sanierungsarbeiten Eigentümer sind, aus nachstehend angeführten Gründen als Bauherr anzusehen und es sind daher die Baukosten der ARGE an diese KEGs zu fakturieren:

- a) die Käufer konnten auf die bauliche Gestaltung keinen Einfluss nehmen
- b) die KEGs haben das Baurisiko zu tragen, d h den bauausführenden Unternehmern gegenüber sind sie berechtigt und verpflichtet
- c) das finanzielle Risiko tragen ebenfalls die KEGs, da die Erwerber bloß einen Fixpreis zu zahlen haben
- d) nur dem Bauherren (=KEGs) obliegt es, die Sanierung bzw die Um- und Ausbauten zu planen und der Baubehörde gegenüber als Bauwerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen
- e) teilweise wurden Bauaufträge mit den Käufern abgeschlossen. Diese Bauaufträge wurden nachweislich rückdatiert. Die Bauaufträge wären dennoch als "Scheinauftrag" anzusehen, da zu diesem Zeitpunkt die im Bauauftrag angeführten Leistungen schon vorher begonnen bzw bereits fertiggestellt wurden (somit muss zur Durchführung dieser Arbeiten den Auftrag ein anderer erteilt haben).

Aufgrund obiger Ausführungen sind sämtliche Baukosten von der ARGE an die Eigentümer KEGs zu fakturieren. Dies wurde nur teilweise so gehandhabt – die anderen Baukosten wurden direkt an die Wohnungskäufer fakturiert. ...

Andernfalls erfolgt von der Bp hinsichtlich der falsch fakturierten Bauleistungen eine nochmalige Vorschreibung der Umsatzsteuer aufgrund des § 19 Abs 2 UStG und die bisher ... in den AR ausgewiesene Umsatzsteuer wird ... weiterhin geschuldet. ...

Dass mehrere Bauaufträge nachweislich zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wurden, als die ausgedruckten identen Originaldokumente angeblich unterschrieben wurden, ist aus den EDV-Daten ersichtlich (...).

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass sämtliche Wohnungen im Internet (...) zu einem Fixpreis angeboten wurden. Aus diversen auf der EDV-Anlage vorgefundenen ...

Schriftstücken ist ersichtlich, dass Kaufinteressenten eine Aufteilung des Kaufpreises ("...mögliche Nebenkostenersparnis dadurch, dass ein Teil des Kaufpreises als Bauauftragsrechnung des ausführenden Generalunternehmers ausgewiesen werden kann."-wörtliches Zitat...) angeboten wurde. Daraus ist wohl unzweifelhaft ersichtlich, dass den tatsächlichen Gegebenheiten zufolge ein saniertes Objekt Gegenstand des Kaufs ist....

Sollten Ihrer Meinung nach Zweifel am Ermittlungsergebnis bestehen, so werden Sie eingeladen, diese zu konkretisieren. "

In den Vorhaltsbeantwortungen wurde iW vorgebracht:

"... Zum Sachverhalt ist soviel zu sagen, dass ... ein Großteil aller Wohnungen von der F AG renoviert, umgestaltet und umgeplant worden ist. Die Wohnungen wurden von der F AG gemeinsam mit der Firma D&E am Markt zum Verkauf angeboten, und es wurden neue Bauherren geworben.

....Bei der ARGE A-Gasse wurden von insgesamt 29 Tops 12 Tops von der F AG (und 6 parifizierte Nebenräume) erworben, bei 14 Tops wurden andere Bauherrn gefunden und 3 weitere Tops wurden renoviert und in saniertem Zustand an Dritte verkauft. Die D&E hatte zur Werbung von Bauherrn und zum Verkauf von Wohnungen an Dritte zunächst alleine den Gesamtverwertungsauftrag, später zusammen mit der F AG.

Generalunternehmer für die ARGE bzw die von D&E geworbenen Bauherrn war die G GmbH, die mit den Um- und Ausbauten beauftragt worden ist. Die jeweiligen Wohnungskäufer waren vertraglich nicht gebunden, den Bauauftrag an die G GmbH zu vergeben.

Die F AG und der Wohnungskäufer M haben ihre Einheiten unsaniert gekauft und mit der G GmbH und anderen Baulieferanten direkt die jeweilige Renovierung bzw den Ausbau abgewickelt, und nicht im Rahmen der ARGE Leistungsverrechnung.

---

Wirtschaftlich gesehen sind immer die Firma D&E (als Gesellschafter der ARGE) und später auch die F AG bzw der Wohnungskäufer als Bauherren aufgetreten. Die KEGs handelten ausschließlich mit den unsanierten Objekten. Zwischen ihnen und den bauausführenden Unternehmern bzw der G GmbH bestand keine Vertragsbeziehung.

Der Kaufvertrag zwischen der F AG und den KEGs wurde deshalb später abgeschlossen, weil klar war, dass die D&E einen wesentlichen Teil der Verwertung der Objekte übernehmen wird. Dritten gegenüber traten nur die D&E bzw die F AG als Erwerber und Eigentümer auf. Auf der Homepage der F AG werden einzelne Wohnungen und auch die neu ausgebauten Dachgeschoßwohnung zur Vermietung und zum Verkauf angeboten. Nicht nur im Internet, auch in den diversen Verkaufsbrochüren und –folders trat die F AG als Bauherrin Interessenten gegenüber auf. ...

#### ... Projekt A-Gasse

Der Gesellschaftsvertrag der ARGE Ausbau A-Gasse wurde von der Firma D&E am 17.1.1999 abgeschlossen. Einziger Zweck der ARGE laut Gesellschaftsvertrag ist die Renovierung und der Ausbau des Immobilienprojektes in ... A-Gasse , und zwar hinsichtlich genau definierter Tops (8,12,17,22,24,25,30,31,33,35,37,38) mit einem budgetierten Gesamtaufwand von rd ATS 7 Mio inklusive Umsatzsteuer (...). Gegenstand des Ausbaus waren Teile des gesamten Objektes inklusive der allgemeinen Hausteile und ein Teil des Dachgeschoßausbaues. Die Renovierung- und Ausbaukosten wurden innerhalb eines Zeitraumes von rd 2 Jahren ab Gründung der ARGE an diverse Wohnungskäufer des Objektes oder – wenn einzelne Wohnungen nicht verkauft wurden – an die einzelnen Eigentümer des Objektes mit einem entsprechenden Gewinnaufschlag – je nach Durchsetzbarkeit am Markt – weiterverrechnet. Die geplanten Erlöse sollten sich auf ATS 7,7 – 10 Mio belaufen (...).

Vorarbeiten wurden im 2. Quartal 1999 begonnen. Die konkreten Renovierungs- und Ausbautätigkeiten wurden dann zwischen Ende 1999 und Ende 2001 realisiert.

Im Sommer 1999 übernahm es die D&E , Wohnungskäufer und Bauherrn für die Wohneinheiten des Objektes zu werben und wurde dabei von der F AG unterstützt.

Mit der G GmbH (als Generalunternehmer) wurde vereinbart, dass am Markt Bauaufträge vermittelt und/oder Wohnungskäufer geworben werden. ....

Soweit mit Bauherrn entsprechende Verträge abgeschlossen wurden, stand ein Mix an Interessen der Bauherrn beim tatsächlichen Ausbau im Vordergrund. Grundsätzlich stand an erster Stelle die attraktive Vermietung der Wohneinheit zur Erzielung möglichst hoher, langfristiger Mieteinnahmen, ohne dass bereits nach kurzer Zeit wieder renoviert werden musste. ...

---

Konkret wurden folgende Bauherrn geworben, die entsprechende Verträge abgeschlossen haben:

für top 10/11....

für top 12/13...

für top 14...

für top 15/16 u 17...

für top 18/19, 20/21, 22/23 u 24...

für top 25...

für top 30 u 31/32...

für top 33

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauauftrages ist bei diesen Bauherrn mit den allgemeinen Hausrenovierungsarbeiten und mit den konkreten Wohnungsrenovierungen hinsichtlich der Roharbeiten (Maurer-Grobarbeiten, Kanal-, Wasser- u Gas-Rohinstallationen) erst begonnen worden, im Einzelfall lagen diese Arbeiten zwischen 25% und 40% der Gesamtauftragssumme.

Der wesentliche Teil der Arbeiten ist jedoch im Rahmen des jeweiligen Bauauftrages auf Basis der individuell ausgehandelten Verträge ausgeführt worden. Dazu folgender Beweis: Die einzelnen Eingangsrechnungen in der ARGE, die die konkreten Wohnungen betreffen und in den Zeitraum zwischen Abschluss des Bauauftrages und Endabrechnung fallen. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine Wohnungsrenovierung – auch höherer Qualität – innerhalb eines Zeitraumes von 4 – 6 Wochen realisierbar ist, was jeder Bausachverständige bestätigen kann. ...

Bei den angeführten Wohneinheiten handelte es sich generell um die neu renovierten Bestandseinheiten im Objekt.

Mit den Vorarbeiten wurde im Sommer 1999 begonnen, ein wesentlicher Teil der Arbeiten im Auftrag der Bauherrn erfolgte zwischen September und Dezember 1999. Erhebliche Nacharbeiten fanden 2000 und 2001 statt. Das gesamte Objekt wurde erst am 16.10.2001 fertig gestellt. Damals wurde die Fertigstellungsanzeige der Baubehörde übermittelt.

Die Bauwerber haben die Wohnungen zu Anlagezwecken erworben und vermietet. Aufgrund der schönen Ausführungsqualität der renovierten Wohneinheiten hatte die D&E, die mit der Vermietung beauftragt war, sehr große Nachfrage.

Auf Basis der bestehenden Musterwohnung haben einige Mieter bereits vorzeitig die Verträge abgeschlossen, noch bevor die entsprechende Wohnung tatsächlich fertig renoviert war. Das erklärt bei diesem Projekt auch die oft sehr knappen Zeiträume zwischen Übergabetermin an die Bauherrn und Mietbeginn laut Mietvertrag.

Parallel ... wurden von den Projektpartnern auch Wohnungskäufer vermittelt, die ... eine fertig

---

renovierte Wohnung angeschafft haben, wobei die Baukosten von der ARGE an die jeweilige KEG verrechnet wurden, und die KG einen Kaufvertrag über die renovierte Wohneinheit abgeschlossen hat. Konkret konnten 3 Wohnungskäufer geworben werden, die direkt von den KEGs Wohneinheiten in renoviertem Zustand gekauft haben, wobei die ARGE die Baukosten an die KEGs weiterverrechnet hat. ... :

top 35 ...

top 37 ...

top 38 ...

...

Ein weiteres Kriterium für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft ist die Einflussnahme auf die planerische Gestaltung des Hauses. ...hat die F AG selbst unsanierte Tops gekauft und renovieren lassen – unabhängig von den Aktivitäten der ARGE. Andererseits hat sie gemeinsam mit der Firma D&E die Einleitung der Bautätigkeit im Hinblick auf die Anwerbung von Bauherrn durchgeführt, was im gegenständlichen Projekt durch die Anwerbung obiger Bauherrn auch gut gelungen ist. Den Bauauftrag für den Ausbau und die Renovierung einzelner Objektteile oder Tops hat dann der jeweilige Bauwerber erteilt und hat gemeinsam mit anderen Bauherrn den überwiegenden Anteil des Projektes damit übernommen und aktiv mitgestaltet.

... Die Baubewilligungen wurden auf Basis sehr einfacher Einreichpläne vorgenommen. Viele Detaillösungen bautechnischer, statischer und ausbautechnischer Art wurden erst im Zuge der Bautätigkeit festgelegt ...

In seinem Erkenntnis vom 27. Juni 1991, 90/16/0169 stellt der VwGH zur Frage des Baurisikos fest, dass die *Auftragserteilung* entscheidend für die unmittelbare Berechtigung und Verpflichtung gegenüber dem bauausführenden Unternehmer ist. Derjenige, der vom bauausführenden Unternehmer Rechnungslegung verlangen kann, ist als Auftraggeber und Bauherr anzusehen. Im gegenständlichen Erkenntnis änderte selbst der Umstand, dass ein Pauschalpreis vereinbart worden war, nichts an der Bauherreneigenschaft des Beschwerdeführers.

Vertragspartner der G GmbH, die als Generalunternehmer mit den Errichtungs-, Herstellungs- und Renovierungsarbeiten beauftragt worden ist, war und ist der Wohnungserwerber. Nur der Wohnungserwerber hat den Bauauftrag erteilt. ...

Zu keiner Zeit war ein Fixpreis für die Umbauarbeiten vereinbart. In den Bauaufträgen wurde lediglich ein grobes Gesamtausbudget festgelegt. ... Beim Projekt A-Gasse wurde in den ersten Kostenkalkulationen in den Jahren 1998 und 1999 für die definierten Tops von einem Ausbaubudget von rd € 508.000,-- ausgegangen. ... Die Art und das Ausmaß des Projektes

wurden unter Mitwirkung aller mit der ARGE kooperierenden Bauherrn laufend erweitert und umfasste schließlich insgesamt € 850.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer (...). Das sind rd 67% mehr als die ursprünglichen Baubudgets. ...

... ergibt sich schlüssig, dass der Großteil der Merkmale, die für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft sprechen, beim jeweiligen Wohnungserwerber erfüllt war. Die KEGs können nicht als Bauherren angesehen werden, da

- die Wohnungserwerber von Beginn an die Absicht hatten, eine unsanierte Liegenschaft zu erwerben, um sie um- und auszubauen und die einzelnen Wohnungen später zu verkaufen oder zu vermieten ...
- die Wohnungserwerber nachweislich auf die planerische Gestaltung des Hauses maßgeblich Einfluss nehmen konnten, ...
- die Wohnungserwerber das Baurisiko getragen hat, dh dass nur sie gegenüber den bauausführenden Unternehmern vertraglich berechtigt und verpflichtet waren
- mit den Wohnungserwerbern kein Fixpreis vereinbart war, da das ursprüngliche Baubudget durch die Endabrechnung bei weitem überschritten worden ist...

Abschließend möchten wir uns auch dagegen verwehren, dass es Rückdatierungen und Scheinaufträge gegeben hätte. Die Tatsache, dass es in der EDV einzelne word und excel-Dateien gibt, die ein anderes Datum aufweisen, kann nicht als Beweis angesehen werden. Es kam vor, dass Dokumente in einer neuen Version oder mit einer geänderten Bezeichnung zu einem späteren Zeitpunkt neu abgespeichert wurden und als Muster für neue Verträge verwendet wurden. Das ist eine übliche Vorgangsweise...

... dass Sie angeblich Schriftstücke gefunden haben, in denen auf mögliche Kostenersparnisse hingewiesen wird, wenn der Wohnungskäufer als Bauherr auftritt. Es ist ganz klar, dass man Interessenten auch andere Varianten vorgestellt hat, als nur eine bereits sanierte und ausgebaute Wohnung zu kaufen. Der Käufer hatte dabei nicht nur Kostenvorteile, sondern auch den Vorteil, Baudetails auszuhandeln, Planungsänderungen zu erwirken und Ausstattungswünsche zu verwirklichen. Wenn parallel dazu Kosten eingespart werden können, hat das nichts mit dem Verkauf bereits sanierter Wohnungen zu tun...."

Das FA traf im Bp-Bericht ua folgende Feststellungen.

"Tz 1 Betriebsgegenstand oder Art der Tätigkeit  
Renovierung und Ausbau eines Immobilienprojektes

Tz 2 Rechtsform

GesbR

Tz 11 Eigentums- bzw Beteiligungsverhältnisse

B KEG 50%

## Erläuterungen zur Umsatzsteuer

### Tz 14 Steuerschuld gem § 11 Abs 14 UStG

Die ARGE Ausbau A-Gasse wurde am 17.1.1999 gegründet. Betriebsgegenstand ist die Renovierung und der Ausbau des Objektes A-Gasse. Mit Ausnahme der D&E OHG waren alle Gesellschafter des geprüften Unternehmens zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen im Jänner 1999 auch Miteigentümer des betreffenden Objektes.

Vom geprüften Unternehmen wurden Sanierungsarbeiten an die in der Folge angeführten Käufer der einzelnen Wohnungen abgerechnet, obwohl Empfänger der betreffenden Leistungen die jeweiligen Eigentümer-KEGs (=Wohnungsverkäufer) waren.

Im Ermittlungsverfahren wurden folgende Fakten festgestellt:

- kein einziger der Wohnungskäufer scheint auf den betreffenden Einreichplänen und bei den Baubehörden als Bauwerber auf, sondern lediglich die jeweiligen Eigentümer KEG-s
- die Baubewilligungen wurden ebenfalls den Eigentümer-KEGs erteilt
- Gegenstand der Erwerbsvorgänge waren sanierte Wohnungen
- der Wille der Vertragsparteien war auf den Erwerb sanierter Wohnungen gerichtet
- die Käufer konnten auf die bauliche Gestaltung keinen wesentlichen Einfluss (iS der ständigen Rechtsprechung des VwGH) nehmen
- die Verkäufer hatten das volle Baurisiko zu tragen und waren den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet
- die Verkäufer hatten das finanzielle Risiko zu tragen
- es waren Fixpreise für den gesamten Wohnungskaufpreis inkl Sanierung vereinbart. In den Fällen, wo Mitarbeiter der F Gruppe eine Vermittlungsprovision für die verkauften Objekte erhielten, wurde diese auf Basis des Gesamtkaufpreises – einschließlich der diesbezüglichen Bauauftragssummen – bemessen
- die verrechneten Baukosten sind de facto Bestandteil des jeweiligen Wohnungskaufpreises
- die bauausführenden Unternehmen wurden von der ARGE mit der Durchführung der Sanierungsarbeiten beauftragt, somit von jedem einzelnen Gesellschafter und daher auch von den Wohnungsverkäufern

Weiters wird auf eine Aussage des Vorstandes der F AG gegenüber der Zeitschrift Gewinn (...) hingewiesen, die wörtlich lautet:

*"Wir gehen immer so vor: Altbauten werden von uns zuerst über kleine Projektgesellschaften gekauft und erst dann, wenn sie saniert und vermietet sind, an die F AG übertragen. So bleibt alles in der Gruppe strikt getrennt."*

---

Diese Aussage deckt sich mit den festgestellten Fakten.

In der Folge sind nochmals die wesentlichen Merkmale, die eine Bauherreneigenschaft der in der Beilage angeführten Wohnungserwerber ausschließen sowie die diesbezügliche Rechtsprechung angeführt:

1) Der (die) Wohnungskäufer trat(en) der Baubehörde gegenüber nicht als Bauwerber auf.

Dies stellt bereits ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherreneigenschaft dar (Hinweis E 17.2.1978, 728/76 und 1949/77; E 8. Oktober 1990, 89/15/0112; E 9. August 2001, 98/16/0158).

2) Die Sanierung der Wohnungen war zum Zeitpunkt der Erwerbsvorgänge bereits in allen Einzelheiten geplant, teilweise bereits fertig bzw in Durchführung. Daher konnte(n) der (die) Käufer, insbesondere, da jeweils nur ein Grundanteil, verbunden mit Wohnungseigentum erworben wurde, auf die Gestaltung des Gebäudes keinerlei Einfluss nehmen und keinerlei Bauaufträge an die bauausführenden Firmen erteilen. (E 19. Mai 1988, 87/16/0102; E 16. Dezember 1993, 88/16/0241; E 28. Juni 1995, 94/16/0160)

Laut Rechtsprechung des VwGH reicht nicht einmal eine zusätzliche, ursprünglich nicht geplante Unterkellerung bzw eine Versetzung von Wänden aus, den erforderlichen Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion darzulegen (E 16. November 1995, 93/16/0017; E 20. Februar 1992, 90/16/0160,0161; E 9. August 2001, 98/16/0392).

3) Der Wille der Vertragspartner war jedenfalls darauf gerichtet, einen ideellen Grundstücksanteil samt einer fertigen Wohnungseinheit zu erwerben bzw zu veräußern, daher kann der Erwerber die Bauherreneigenschaft – selbst bei Personenverschiedenheit zwischen dem Veräußerer des Grundstücksanteils und dem Bauführer – nicht erlangen (E 20. Jänner 1983, 81/16/0171; E 8. Jänner 1990, 89/15/0112).

In dem vom steuerlichen Vertreter in den Vorhaltsbeantwortungen zitierten Erkenntnis des VwGH, 90/16/0093 vom 19. April 1995 ("*Entscheidend ist nicht der Zustand im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sondern der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht wird.*") heißt es weiter:

*"Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach dem erwähnten Erkenntnis eines verstärkten Senates ohne weiteres auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Haus gebunden, dann ist es nicht rechtswidrig, den Kauf eines Grundstückes mit – einem herzustellenden (hier fertig zustellenden) – Haus anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung ein gesonderter Werkvertrag (hier: Generalunternehmerauftrag) geschlossen wird."*

In diesem Erkenntnis stellt der VwGH also fest, dass es möglich ist, einen Kaufvertrag über

ein erst zu errichtendes Gebäude abzuschließen. Ihre Interpretation dieses Erkenntnisses, man könne eine bereits fertig gestellte Wohnung in unsaniertem Zustand erwerben und rückwirkend einen Bauauftrag erteilen, steht in Widerspruch zur ständigen Rechtsprechung des VwGH.

Dass im Zuge der seinerzeitigen USt-Nachschaufen des FA 01 bei einzelnen ARGEs der gegenständliche Sachverhalt überprüft wurde, ist irrelevant, da den damaligen Prüfern maßgebliche Unterlagen und Beweismittel nicht vorlagen und daher naturgemäß auch nicht gewürdigt werden konnten.

Dass wirtschaftlich gesehen immer die F AG bzw die Wohnungskäufer als Bauherren aufgetreten seien, wurde vom geprüften Unternehmen in keinem einzigen Fall nachgewiesen. Auf sämtlichen Einreichplänen scheinen die Eigentümer-KEGs als Bauwerber auf.

Die bauausführenden Unternehmen wurden von der ARGE mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt. Arbeitsgemeinschaften sind Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GesbR), denen keine Rechtspersönlichkeit zukommt. Zurechnungssubjekte der Rechte und Pflichten sind vielmehr deren Gesellschafter, die auch Vertragspartner des Dritten sind (...).

Somit gelten zivilrechtlich alle von der ARGE oder einem ihrer Gesellschafter erteilten Aufträge als von allen Gesellschaftern – und somit von den HandelsKEGs (= Wohnungsverkäufern) erteilt.

USt-rechtlich tritt die ARGE nach außen auf, daher kommt ihr Unternehmereigenschaft im Sinne des UStG zu. Umsatzsteuerrechtliche Leistungsbeziehungen bestehen daher zwischen den Eigentümer-KEGs und der ARGE einerseits sowie zwischen ARGE und bauausführender Gesellschaft andererseits. Welche konkreten Kosten den einzelnen Eigentumswohnungen zugeordnet worden sind, konnte nicht nachgewiesen werden. Es wurde somit lediglich eine pauschale Aufteilung vorgenommen, die nicht nachvollziehbar ist.

Es konnte auch keine wesentliche Einflussnahme der Wohnungskäufer auf die planerische Gestaltung der Wohnungen als Kriterium für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft festgestellt bzw nachgewiesen werden.

Das Tragen von Baurisiko als maßgebliches Kriterium für das Vorliegen einer Bauherreneigenschaft der Wohnungskäufer konnte in keinem einzigen Fall festgestellt werden. Ein aus allfälligen Preissteigerungen resultierendes finanzielles Risiko für die Käufer war aufgrund der fix vereinbarten Pauschalpreise in keinem Fall gegeben, in seltenen Fällen aufgetretene geringfügige Abweichungen vom Pauschalpreis resultierten immer aus Zusatzwünschen der Käufer. Diese waren somit auch nicht Bestandteil des Kaufpreises.

In sämtlichen Bauaufträgen ist unter dem Punkt Kosten des Bauauftrages und Fälligkeiten wörtlich festgehalten:

*„... Die Kosten für die Durchführung des Bauauftrages belaufen sich auf einvernehmlich festgestellte:*

<i>Herstellungs-/Errichtungs-/Renovierungskosten netto</i>	öS
<i>zuzüglich 20% Umsatzsteuer</i>	öS
<i>Gesamtkosten inkl Umsatzsteuer – Gesamtrechnungsbetrag</i>	öS

Es wurde kein Vertrag mit einer diesbezüglich abweichenden Vereinbarung vorgelegt. Die Kosten wurden demnach nachweislich im Vorhinein einvernehmlich festgesetzt.

Dass für den Ausbau des gesamten Objektes im Rahmen der ARGE nur ein Rahmenbudget veranschlagt wurde, ändert nichts an der Tatsache, dass mit den Käufern der einzelnen Wohnungen Fixpreise vereinbart wurden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zweifellos alle Käufer die Wohnungen in saniertem Zustand erworben haben. Durch die Aufteilung des Gesamtkaufpreises in Baukosten und Kaufpreis der unsanierten Wohnung wurde den Erwerbern die Möglichkeit eröffnet, Grunderwerbsteuer zu verkürzen und Vorsteuern aus Baukostenrechnungen zu Unrecht in Anspruch zu nehmen.

Es wurden von der ARGE Leistungen an den (die) in der Folge angeführten Käufer fakturiert, die de facto im Auftrag der Eigentümer-KEGs erbracht wurden und an diese abzurechnen gewesen wären.

Folgende bisher erklärte Umsätze wurden nicht an die tatsächlichen Bauherren, sondern an die Wohnungskäufer zur Abrechnung gebracht:

In der Vorhaltsbeantwortung vom 31.10.2003 wird behauptet, die Vorarbeiten in diesem Haus seien im 2. Quartal 1999 begonnen, die konkreten Renovierungs- und Ausbautätigkeiten seien dann zwischen Ende 1999 und Ende 2001 realisiert worden. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Bauaufträge seien die Arbeiten erst im Gesamtausmaß von 25% bis 40% der Gesamtauftragssumme begonnen worden. Der wesentliche Teil der Arbeiten sei im Rahmen des jeweiligen Bauauftrages auf Basis der individuell ausgehandelten Verträge ausgeführt worden. Als Beweis werden die Eingangsrechnungen in der ARGE angeführt.

Diese Behauptung entspricht nicht der Wahrheit. Mit Ende September 1999 waren über 70% aller Arbeiten durchgeführt, im Jahr 2000 wurden an die ARGE nur mehr Rechnungen iHv ca öS 247.000,-- inkl USt gelegt, und diese betrafen größtenteils im Jahr 1999 erbrachte Leistungen. Die einzelnen Bauaufträge wurden frühestens im September 1999 unterzeichnet, somit ist erwiesen, dass ein wesentlicher Teil der Arbeiten bei Unterzeichnung der Bauaufträge bereits abgeschlossen war.

Weiters wurden von allen Käufern Vertragsanbote unterzeichnet, in denen bereits die Wohnungskaufpreise fixiert wurden, wobei eine willkürliche Aufteilung der Gesamtkaufpreise in 40% Kaufpreis und 60% Baukosten inkl USt vorgenommen wurde. Aus diesen Vertragsanboten ist eindeutig der Wille der Käufer erkennbar, die Wohnungen in fertig saniertem Zustand zu einem Fixpreis zu erwerben. Weiters lagen zwischen Unterfertigung der Bauaufträge und Endabrechnung bzw Übernahme der Wohnungen jeweils nur wenige Wochen, sodass alleine dadurch bewiesen ist, dass die Sanierung der Wohnungen weitgehend abgeschlossen war.

Hinsichtlich einzelner Käufer wurde darüber hinaus folgender Sachverhalt festgestellt:

Dr. H

... wurde mit Schreiben vom 22.10.1999 ein Entwurf des Bauauftrages übermittelt. Auf dem vorliegenden Originalbauauftrag scheint jedoch das Datum 14.10.1999 auf. Dieser wurde somit nachweislich rückdatiert. Zwischen Unterfertigung des Bauauftrages und Endabrechnung bzw Übernahme lagen nur 2 Wochen. Eine Bauherreneigenschaft ... ist daher keinesfalls gegeben.

Dr. I

Zwischen Unterfertigung des Bauauftrages (11.10.) und Endabrechnung bzw Übernahme (28.10.) lagen nicht einmal drei Wochen, somit ist erwiesen, dass die Sanierung der Wohnung größtenteils abgeschlossen war. Eine Bauherreneigenschaft ... kommt daher nicht in Betracht.

J

Der Bauauftrag wurde am 26.11.1999 unterfertigt. Die Endabrechnung wurde jedoch bereits am 3. November erstellt (siehe Handakt Ga). Die Wohnung war bereits ab 1.11.1999 vermietet. Aus dem Mietvertrag geht hervor, dass die Wohnung 1998/1999 generalsaniert wurde. Die Sanierung war somit jedenfalls zum Zeitpunkt des Erwerbs abgeschlossen, sodass Gegenstand des Erwerbs nur mehr eine sanierte Wohnung sein konnte. Eine Bauherreneigenschaft ... ist daher ausgeschlossen.

K

Beide ... erworbenen Wohnungen waren bereits vor Abschluss des Kaufvertrages und vor Unterzeichnung des Bauauftrages durch die Verkäufer vermietet. Übernahmeprotokolle der Mieter liegen vor ... Eine Bauherreneigenschaft ... kommt daher nicht in Betracht, da die Wohnungen zum Zeitpunkt des Erwerbs nachweislich fertig gestellt waren.

Dkfm. L

erwarb mit Kaufvertrag vom 17.9.1999 die Wohnungen Top 18-19, 20-21, 22-23 und 24. Am 18.9.1999 unterfertigte er einen Bauauftrag für die Sanierung dieser Wohnungen. Am 30.9.1999 erfolgte die Abrechnung des Bauauftrages durch die ARGE...

Bereits mit Rechnungen der G GmbH vom 20.10.1998 war die Sanierung der beiden Tops 18-19 und 20-21 an die F AG abgerechnet worden. Diese wurden mit Ausstellung der Baukostenrechnungen an Dkfm I storniert. Drei der vier Tops wurden bereits vor Unterzeichnung des Bauauftrages vermietet. Damit ist eindeutig bewiesen, dass die Wohnungen bereits fertig waren.

Eine Bauherreneigenschaft ... liegt daher nicht vor.

#### Dkfm. Dr. N

erwarb mit Kaufvertrag vom 17.12.1999 die Wohnung Top 25. Angeblich am 17.8.1999 wurde ein Bauauftrag für die betreffende Wohnung unterschrieben. Dieser wurde jedoch laut Dateiinformation erst am 15.12.1999 erstellt und ist somit nachweislich rückdatiert. Die mit 20.12.1999 datierte Endabrechnung der Baukosten und das mit 20.12.1999 datierte Übernahmeprotokoll wurden ebenfalls am 15.12.1999 erstellt. Somit lag zwischen Erwerb der Wohnung, Erteilung des Bauauftrages und Endabrechnung nicht einmal ein Tag. Die Wohnung war daher zum Zeitpunkt des Erwerbs nachweislich fertig, weshalb eine Bauherreneigenschaft ... nicht in Betracht kommt.

#### Dr. O

Die Unterpflanzung des Bauauftrages, die Endabrechnung und die Übernahme der Wohnung erfolgten am selben Tag (20.10.1999), sodass erwiesen ist, dass die Wohnung jedenfalls fertig war und eine Bauherreneigenschaft ... nicht in Betracht kommt.

#### Dr. P

Aufgrund der Eingangsrechnungen bei der ARGE wurde festgestellt, dass in der ... erworbenen Wohnung eine Woche nach Unterpflanzung des Bauauftrages bereits ... die Einbauküche montiert wurde. Somit ist erwiesen, dass zum Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages die Sanierungsarbeiten weitestgehend abgeschlossen waren, weshalb eine Bauherreneigenschaft ... nicht in Betracht kommt.

#### F AG

Hinsichtlich der ... am 15.2.2000 erworbenen Tops kommt eine Bauherreneigenschaft ... keinesfalls in Betracht. Nach dem Erwerb wurde lediglich eine einzige Eingangsrechnung an die ARGE gelegt, und diese betrifft Leistungen aus 1999. Somit ist erwiesen, dass die betreffenden Tops zum Zeitpunkt des Erwerbs fertig saniert waren. Weiters waren die Tops zum Zeitpunkt des Erwerbs ... bereits vermietet.

bisher						lt Bp					
						Fakturierung an Bauherrn und Weiterfakturierung			Anteil	anteilige Baukosten je Top	Kaufpreis d Wohnung bisher
AR, Datum	Empfänger	Top	Netto	20% USt	Brutto	Käufer	Datum KV	Top	netto		
1 30.9.99		18- 24	2,300.000,00	460.000,00	2,760.000,00						
	davon	18- 19	541.176,47	108.235,29	649.411,76	f		18- 19	36/1184	541.176,47	
							17.9.99	18- 19	36/1184	541.176,47	432.941,18
		20- 21	736.601,31	147.320,26	883.921,57	f		20- 21	49/1184	736.601,31	
							17.9.99	20- 21	49/1184	736.601,31	589.281,05
		22- 23	481.045,75	96.209,15	577.254,90	b		22- 23	32/1184	481.045,75	
							17.9.99	22- 23	232/1184	481.045,74	384.836,60
		24	541.176,47	108.235,29	649.411,76	b		24	36/1184	541.176,47	
							17.9.99	24	36/1184	541.176,47	432.941,18
2 20.10.99	Dw	31,32	575.000,00	115.000,00	690.000,00	c		31- 32	36/1184	575.000,00	
						Dw	27.10.99	31- 32	36/1184	575.000,00	460.000,00
3 20.10.99	Dw	30	525.000,00	105.000,00	630.000,00	c		30	36/1184	525.000,00	
						Dw	27.10.99	30	32/1184	525.000,00	420.000,00
4 31.10.99	Ni	12,13	675.000,00	135.000,00	810.000,00	b		12,13	49/1184	675.000,00	
						Ni	27.10.99	12,13	49/1184	675.000,00	540.000,00
5 8.11.99	KI	10,11	490.000,00	98.000,00	588.000,00	c		10,11	36/1184	490.000,00	
						KI	5.11.99	10,11	36/1184	490.000,00	392.000,00
6 29.11.99	Di	33	490.000,00	98.000,00	588.000,00	c		33	32/1184	490.000,00	

						Di	25.10.99	33	32/1184	490.000,00	392.000,00
7 20.12.99	Ku	25	400.000,00	80.000,00	480.000,00	b		25	32/1184	400.000,00	
						Ku	17.12.99	25	32/1184	400.000,00	380.000,00
8 21.12.99	Ga	14	420.000,00	84.000,00	504.000,00	kf		14	32/1184	420.000,00	
						Ga	24.11.99	14	32/1184	420.000,00	360.000,00
9 17.12.99	Ko	15,16	500.000,00	100.000,00	600.000,00	Mc		15,16	36/1184	500.000,00	
						Ko	29.10.99	15,16	36/1184	500.000,00	400.000,00
10 17.12.99	Ko	17	425.000,00	85.000,00	510.000,00	c		17	32/1184	425.000,00	
		ATS		1.360.000,00							
						Ko	29.10.99	17	32/1184	425.000,00	340.000,00
4 29.11.02	f	8	30.420,95	6.084,19	36.505,14	b		8	27/1184	30.420,95	
						f	15.2.00	8	27/1184	30.420,95	140.000,00
5 29.11.02	f	5,6	63.392,72	12.678,54	76.071,26	c		5,6	74/1184	63.392,72	
						f	15.2.00	5,6	74/1184	63.392,72	200.000,00
6 29.11.02	f	3,4	51.007,05	10.201,41	61.208,46	c		3,4	59/1184	51.007,05	
						f	15.2.00	3,4	59/1184	51.007,05	200.000,00
		EURO		28.964,14							

Die bisher erklärten Umsätze sind der tatsächlichen Leistungserbringung an die Eigentümer KEGs zuzuordnen. Die in obiger Tabelle angeführte, an die Wohnungskäufer in Rechnung gestellte Umsatzsteuer wird gemäß § 11 Abs 14 UStG geschuldet. Eine Rechnungsberichtigung ist bis dato nicht erfolgt.

Für den Prüfungs- und Nachschauzeitraum errechnet sich folgende Steuerschuld gem § 11 Abs 14 UStG:

Zeitraum Steuerschuld gem § 11 (14) UStG

1999	öS 1.360.000,00	(€ 98.835,05)
------	-----------------	---------------

2002		€ 28.964,14
------	--	-------------

Für das Jahr 2002 (Nachschauzeitraum) wird eine vorläufige Veranlagung vorgenommen.

Das FA erließ am 19.1.2005 entsprechende Umsatzsteuerbescheide für 1999 und 2002.

Dagegen richtet sich die Berufung der Bw, in der iW vorgebracht wird.

"... Die angefochtenen Steuerbescheide entsprechen nicht den eingereichten Umsatzsteuererklärungen für die Jahre 1999 und 2002. Die Steuerbescheide folgen vielmehr den Feststellungen der Betriebsprüfung, die dahin lauten, dass die Leistungserbringung zu den in den Jahren 1999 und 2002 erfolgten Fakturierungen der Renovierung und des Ausbaus der Liegenschaft ... Wien, A-Gasse nicht an Dr. H, Dr. I, J, K , Dkfm L , Dr. N , Dr. O , Dr. P und die F AG, sondern an die jeweiligen Eigentümerinnen der einzelnen Eigentumswohnungen erfolgt sei. Aus diesem Grund sei hinsichtlich den gegenständlichen Fakturen an vorgenannte Personen vom 30.9.1999, 20.10.1999, 31.10.1999, 8.11.1999, 29.11.1999. 20.12.1999, 21.12.1999, 17.12.1999 und 29.11.2002 eine Steuerschuld aufgrund der Rechnungslegung gem § 11 Abs 14 UStG im Ausmaß von € 98.835,05,-- im Jahr 1999 und € 28.964,14,-- im Jahr 2002 entstanden.

Die Begründung der gegenständlichen Bescheide verweist auf die Niederschrift bzw den Prüfungsbericht über die abgabenbehördliche Prüfung. Diesem Bericht ist unter Tz 14 überwiegend lediglich eine "Schemabegründung" zur angeblich entstandenen Steuerschuld gem § 11 Abs 14 UStG zu entnehmen, die als mangelhaft zu bezeichnen ist. In Tz 14 wird zB behauptet, dass keine wesentliche Einflussnahme der Wohnungskäufer auf die planerische Gestaltung der Wohnungen festgestellt werden konnte. Worauf die belangte Behörde diese Feststellung im konkreten Fall stützt, bleibt im Dunkeln. Wahr ist vielmehr, dass selbstverständlich ausschließlich die beiden damaligen Vorstände der F AG, Mag Er und Herr Ke, den Einfluss auf die planerische Gestaltung der gegenständlichen Umbau-, Zubau und Sanierungstätigkeiten hatten, soweit es die von der F AG erworbenen Objekte betroffen hat. Wer hätte denn sonst Einfluss haben sollen? Insgesamt kann somit der dem angefochtenen Bescheid von der belangten Behörde zugrunde gelegte Sachverhalt als gravierend falsch festgestellt werden.

Der tatsächliche Sachverhalt im konkreten Fall ist vielmehr folgender:

- Der Gesellschaftsvertrag der ARGE wurde zwischen den beiden Handels-KEGs und der X OHG am 17.1.1999 abgeschlossen. Laut Gesellschaftsvertrag ist der einzige Zweck der ARGE die Renovierung und der Ausbau der gegenständlichen Liegenschaft. Der dafür budgetierte Projektaufwand betrug bei Abschluss des Gesellschaftsvertrages rd ATS 5,8 Mio zuzüglich

Umsatzsteuer (€ 423.925,00). Die Art und das Ausmaß des Projektes wurde unter Mitwirkung der F AG und der anderen Bauherren laufend erweitert. Bei Endabrechnung des Projektes ergab sich ein gesamter Sanierungsaufwand in Höhe von € 850.000,00 netto. Demnach wurde das ursprüngliche Baubudget um rund 101% überschritten. Soviel zur Behauptung der vereinbarten Fixpreise.

- 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 vorliegen sollten – oder – wenn kein Käufer gefunden wird – an die jeweiligen Eigentümerinnen verrechnet werden. Die geplanten Erlöse der ARGE aus dieser Projekttätigkeit beliefen sich auf ATS 7,7 bis 10 Mio.

- Die Renovierungs- und Ausbautätigkeit der ARGE konnte im 1. Quartal 1999 in eingeschränktem Ausmaß begonnen werden. Die überwiegenden Bauleistungen wurden erst ab Mitte 1999 bis Mitte 2000 durchgeführt.

- Da weder die ARGE noch die Handels-KEGs die erforderliche Finanzierung der Ausbau- und Sanierungsarbeiten zur Gänze selbst zwischenfinanzieren konnten, wurde von allem Anfang an (somit bereits ab Februar 1999) begonnen von der F AG gemeinsam mit der D&E OHG Wohnungskäufer und Bauherren für die Wohneinheiten des Projektes zu akquirieren.

Die F AG hat am 23.9.1998 die Wohnung Top 34, Hofgebäude, erworben. Mit Kaufvertrag vom 15.2.2000 wurden die Magazine 1 bis 3, 7 und 9 sowie die Wohnungen Top 8, 26/27/28 und 29 und die Abstellräume 1-3 sowie AR 1 bis 3 und die Garagen Stellplätze 1 und 2 und die Geschäftslokale G 3/4 und G 5/6 erworben. Mit Rechnung vom 29.11.2002 wurde der anteilige Sanierungsaufwand für die Wohnung Top 8 sowie für die Geschäftslokale G 3/4 und G 5/6 von der ARGE an die F AG in Rechnung gestellt.

- Wirtschaftliche Notwendigkeit der gegenständlichen Konstruktion war die, dass zum Zeitpunkt des Entschlusses zur Renovierung der gegenständlichen Liegenschaft (etwa im Februar 1999) die grundbürgerlichen Eigentümerinnen der einzelnen Eigentumsobjekte zur Finanzierung des erforderlichen Reparaturaufwandes nicht in der Lage waren. 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 war aber unfinanzierbar für die Eigentümerinnen. Die Hausbank hat 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 war, musste die F AG die Zusage zum Erwerb der einzelnen Wohnungen tätigen ... sowie die Finanzierung der mit diesen verbundenen Sanierungskosten vorab übernehmen. Die Sanierung der allgemeinen Teile der

Liegenschaft war deshalb unerlässlich, da andernfalls ein Verkauf des ausgebauten Dachbodens nicht möglich gewesen wäre. Jeder potentielle Käufer einer Dachbodenwohnung hat nämlich vorweg zur Bedingung eines Kaufes gemacht, dass die gesamte Liegenschaft saniert ist. Wer würde sich schon eine Dachbodenwohnung in einer optischen "Bruchbude" kaufen? Wieso die belangte Behörde bei dem gegebenen Sachverhalt auf die Idee kommt, dass die Ausbauleistung der ARGE gegenüber den Eigentümerinnen (die an die F AG veräußert haben) erbracht worden sein soll, bleibt schleierhaft. Um überhaupt einen Käufer für die gegenständlichen Dachbodenwohnungen finden zu können, musste vorweg die Fassade und das Stiegenhaus auf Vordermann gebracht werden. Dies wurde im Frühjahr 2000 begonnen.

- Bereits in der Vorhaltsbeantwortung vom 31.10.2003 haben wir bereits ausgeführt, dass bei sämtlicher Bauherren im Zeitpunkt des Abschlusses des Bauauftrages die allgemeinen Sanierungsarbeiten des Hauses und die konkreten Wohnungsrenovierungen zu 25-40% bereits vorgenommen waren. Die Fertigstellung der Sanierungen in den einzelnen Wohnungen erfolgte aber auf Basis des jeweiligen Bauauftrages innerhalb weniger Wochen zwischen Willensübereinstimmung und Übergabe der Wohnung.

- im übrigen ist der von der belangten Behörde erhobene Vorwurf, unsere Mandantin hätte immer nur fertig sanierte Wohnungen verkauft und dabei immer eine Aufsplittung des Kaufpreises vorgenommen, im konkreten Fall schon dadurch widerlegt, dass bei gegenständlichem Projekt neben der Anwerbung von Bauherren auch Wohnungskäufer akquiriert wurden, die fertig renovierte Wohnungen erworben haben. Konkret handelt es sich bei diesem Objekt um folgende Wohnungskäufer:

Top 35 S KEG

Top 37 S KEG

Top 38 JK

- bei diesen Wohnungen wurden die Sanierungskosten ordnungsgemäß von der ARGE an die jeweiligen grundbürgerlichen Wohnungseigentümerinnen verrechnet und von diesen in den jeweiligen Kaufpreis eingerechnet.

Die belangte Behörde hat in gegenständlichem Verfahren verlangt, dass die an die Bauherren und die F AG gelegten Rechnungen storniert werden und die gesamte Ausbau- und Sanierungsleistung an die ehemaligen Wohnungseigentümerinnen neu fakturiert werden, da angeblich die Leistung diesen gegenüber erbracht worden sei. Unsere Mandantin konnte dieser Forderung gar nicht folgen, zumal ein einseitiger Eingriff in eine zivilrechtlich gegebene Rechtslage unseres Erachtens nicht möglich ist. Es kann wohl nicht rechtens sein, dass die Finanzbehörde bestimmen kann, an wen ein Unternehmer welche Rechnungen legt. Denn

---

selbst wenn die von der belangten Behörde behaupteten Verkäufe bereits sanierter Wohnungen stattgefunden hätten, dann bedeutet dies noch keineswegs, dass dieser Sachverhalt dazu zwingen würde, die geleisteten Sanierungskosten an die Handels-KEGs zu fakturieren.

Wir dürfen für die von der belangten Behörde geforderte Vorgangsweise einige plastische Beispiele anführen:

- Wenn sich ein Stofflieferant und ein Schneider dazu entschließen, gemeinsam am Markt aufzutreten und Maßanzüge anzubieten, so bedeutet dies wohl keineswegs, dass es umsatzsteuerlich unzulässig wäre, dass der Stofflieferant an den Kunden seine Ware fakturiert und der Schneider seinerseits seine Leistung der Herstellung des Anzuges mit dem beigestellten Stoff. Und selbst wenn der Schneider und der Stofflieferant bereits in einem Stadium, wo noch gar kein konkreter Käufer ins Sicht ist, einer Vereinbarung dergestalt treffen, dass einige Maßanzüge bereits im Rohzustand hergestellt werden, und nur mehr die Feinarbeit dann anhand des tatsächlichen Käufers stattfindet, so bleibt die umsatz- und auch ertragsteuerliche Rechtslage unverändert. Der Stofflieferant liefert den Stoff und fakturiert diesen auch, der Schneider erbringt die Herstellungsleistung und fakturiert diese seinerseits an den Kunden. Die Finanzbehörde würde niemals auf die Idee kommen, dass der Schneider seine Leistung an den Stofflieferanten fakturieren bzw der Stofflieferant den Stoff dem Schneider berechnen müsste.
- Jeder Unternehmer ist doch jedenfalls in seiner geschäftlichen Willensbildung autonom. Es bleibt dem Unternehmer überlassen, wie er seine Geschäftsbeziehungen gestaltet. Dies gilt natürlich auch im Rahmen eines Konzerns. Denn wenn dies im Konzern anders wäre, dann wäre die Finanzbehörde pausenlos damit beschäftigt, Konzernsachverhalte umzuqualifizieren und eigene Besteuerungsebenen bzw Besteuerungssachverhalte zu erfinden.
- Als weiteres Beispiel könnte man den Verkauf einer möblierten Wohnung ansehen. Es kommt in der Praxis öfters vor, dass die Möbel einer Wohnung nicht im Eigentum des Wohnungseigentümers stehen. Vielfach gehören die Möbel noch dem letzten Mieter. Wenn nun der Wohnungseigentümer den Entschluss fasst, die Wohnung nicht mehr zu vermieten, sondern zu verkaufen, kommt es durchaus vor, dass gemeinsam mit dem Eigentümer der Möbel ein Käufer gesucht wird. Wird dann einer gefunden, so fakturiert selbstverständlich der Wohnungseigentümer seine Wohnung und der Möbeleigentümer seine Möbel an den gemeinsamen Käufer. Kein Mensch- auch nicht die Finanzbehörde – würde in so einem Fall auf die Idee kommen, dass der Möbeleigentümer seine Möbel zuerst an den Wohnungseigentümer zu fakturieren und Letzterer dann insgesamt die möblierte Wohnung in Rechnung zu stellen hat.

Auf den konkreten Fall übertragen bedeutet dies, dass die ARGE keinesfalls dazu gezwungen werden kann, die von ihr erbrachten Leistungen der Sanierung der allgemeinen Teile der gegenständlichen Liegenschaft nur über den Umweg der vormaligen grundbürgerlichen Wohnungseigentümer zu fakturieren. Selbst dann, wenn der von der belangten Behörde behauptete Sachverhalt den Tatschen entsprechen würde, hat dies überhaupt keine Bewandtnis für die von der belangten Behörde geforderte Vorgangsweise. Im konkreten Fall wurde der Dachbodenausbau und die Sanierung der allgemeinen Teile der Liegenschaft jedenfalls von der ARGE vorgenommen und an die Käufer der einzelnen Objekte fakturiert. Ob die von der ARGE in Rechnung gestellten Ausbau- bzw Sanierungskosten zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer gehören oder nicht, ist eine davon völlig unabhängige Frage, die in einem anderen Abgabenverfahren zu beantworten sein wird.

Da die den angefochtenen Bescheid begründenden Ausführungen in Tz 14 des Betriebsprüfungsberichtes sich über weite Teile mit dem Bauherrenbegriff beschäftigen, sehen wir uns gezwungen, hierzu auch Stellung zu beziehen, obgleich wir der Ansicht sind – wie weiter unten auch begründet wird – , dass der Bauherrenbegriff hier irrelevant ist:

- Wir verweisen zum Bauherrenbegriff in der Judikatur des VwGH einleitend auf einen Artikel von *Battlogg*, Das Wesen des Bauherrenbegriffs, RdW 2000/90, der sich mit der Judikatur des VwGH zum Begriff des Bauherren kritisch auseinandersetzt.
- Unserer Ansicht nach sind die der wirtschaftlichen Vernunft am nächsten kommenden Ausführungen des VwGH in seinem Erkenntnis vom 5.8.1993, 93/14/044 dargelegt. die darin gipfeln, dass man vernünftiger Weise von keinem Bauherren verlangen kann, ein seinen Vorstellungen entsprechendes, allenfalls schon baubehördlich genehmigtes Projekt, das er unter seinem ausschließlichen Risiko verwirklichen will, nur deshalb tatsächlich zu ändern, um im steuerrechtlichen Sinn Bauherreneigenschaft zu genießen. Selbst wenn vom Bauherrn von der ihm zustehenden Möglichkeit auf die Planung und Baudurchführung Einfluss zu nehmen, nicht Gebrauch gemacht worden ist, spricht dies noch lange nicht gegen die Bauherreneigenschaft.
- Der VwGH hat in anderen Erkenntnissen nicht immer eine so klare Linie bezogen. Bei der von ihm gelegentlich gemachten Unterscheidung zwischen ursächlich in Auftrag gegebenen und lediglich nachträglich genehmigten Plänen handelt es sich aber um ein inhaltsleeres Formalargument. In beiden Fällen wird auf die planliche Gestaltung vom Bauherren kein Einfluss genommen, dennoch sind die steuerlichen Folgen unterschiedlich. Das Kriterium der Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme auf die Planung erweist sich daher als wirtschaftsfremd und beinhaltet zwangsläufig aufgrund der Unbestimmtheit der Begriffsdefinition einen Graubereich, der im Einzelfall zu sachwidrigen Ergebnissen führt.
- Der VwGH führt im Erkenntnis vom 5.8.1993 weiters aus, dass die Tragung des Risikos

---

durch den Bauherrn auch durch den Umstand nicht geändert wird, wenn mit dem Bauunternehmer ein Pauschalpreis vereinbart wurde. Denn andernfalls gäbe es bei Pauschalvereinbarungen zwischen Bauherrn und Bauunternehmen nie einen Bauherrn im steuerrechtlichen Sinn. Diese Rechtsansicht teilen wir in vollem Umfang.

- Die als so wesentlich dargestellte Einflussnahme des Bauherren auf die planerische Gestaltung ist im Lichte der Ausführungen des VwGH im Erkenntnis vom 5.8.1993 jedenfalls zu relativieren. Die tatsächliche Einflussnahme des Bauherren ist nur dann erforderlich, wenn eine vernünftige Notwendigkeit dazu bestehen würde. Die potentielle Möglichkeit muss aber jedenfalls gegeben sein. Dass dies nicht in jedem einzelnen Fall möglich war, wurde von Ihnen jedenfalls nicht erwiesen. Im Übrigen wäre es absolut wirklichkeitsfremd anzunehmen, dass die F AG als Käuferin aller hier gegenständlichen Wohnungen nicht in der Lage gewesen wäre, einen tatsächlichen Einfluss auf die planerische Gestaltung der einzelnen Wohnungen auszuüben. Immerhin bestand im hier relevanten Zeitraum Personalunion zwischen den Vorständen der AG und den Komplementären der Handels-KEGs, welche wiederum die Gesellschafter der ARGEn dargestellt haben.

Ferner verweist die belangte Behörde in Tz 14 des Betriebsprüfungsberichts auf eine in der Ausgabe 12345 der Zeitschrift Gewinn gedruckte Aussage des Vorstands der F AG, wonach die Geschäftspolitik der F AG darin liegen soll, zuerst über kleine Projektgesellschaften unsanierte Liegenschaften zu erwerben und diese erst dann an die AG zu übertragen, wenn sie saniert sind. Ungeachtet dessen, dass Pressemitteilungen im Wirtschaftsleben zur Erforschung des wahren wirtschaftlichen Sachverhalts keine gesteigerte Bedeutung beigemessen werden kann, vergisst die belangte Behörde bei ihrer diesbezüglichen Argumentation, dass die zitierte Aussage des Vorstands der F AG im September 2003 gemacht wurde, der hier strittige Bauauftrag aber aus Anfang 2002 datiert. Die Geschäftspolitik, welche die F AG im September 2003 verfolgt hat, hat keinesfalls eine Bewandtnis für diejenige, die in den Jahren 2000 bis 2002 verfolgt wurde. Schließlich darf zur Änderung der Geschäftspolitik auch darauf hingewiesen werden, dass die F AG beginnend mit 1.7.2002 ihren gesamten Vorstand gewechselt hat und damit auch die Geschäftspolitik sukzessive an die Vorstellungen des neuen Vorstands angepasst wurde. Jede Geschäftspolitik muss sich auch an den sich permanent verändernden Marktgegebenheiten orientieren.

Zu dem auch in Tz 14 des Betriebsprüfungsberichtes enthaltenen Argument, dass Arbeitsgemeinschaften Gesellschaften bürgerlichen Rechts sind und diesen keine Rechtspersönlichkeit zukommt, ist auszuführen, dass dies grundsätzlich zwar richtig ist, in der Praxis aber nicht so gehandhabt wird. Denn sonst wäre es unmöglich, dass eine GesbR eine Steuernummer beim Finanzamt, eine Dienstgeberkontonummer bei der GKK und eine Steuernummer bei der Stadtkasse erhält. Die steuerliche und sozialversicherungsrechtliche

Dienstgebereigenschaft ist in der Praxis anerkannt und wird nicht in Zweifel gezogen. Im Umsatzsteuerrecht ist selbstverständlich auch die Unternehmereigenschaft der GesbR anerkannt. Und selbstverständlich werden im täglichen Wirtschaftsleben viele Verträge mit Arbeitsgemeinschaften im Baugewerbe abgeschlossen. Alle diese Verträge werden vollzogen und die Abgabenbehörde anerkennt selbstverständlich die damit verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen. Warum gerade im konkreten Fall die Rechtsfolgen von Verträgen mit der ARGE nicht eintreten sollen, ist rätselhaft.

Die Ausführungen der belangten Behörde in Tz 14 des Betriebsprüfungsberichtes gipfeln darin, dass der F AG und den anderen Käufern als Erwerber der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte keine Bauherreneigenschaft zukommt. Hierzu ist auszuführen, dass die Frage der Bauherreneigenschaft der Käufer im konkreten Fall eine völlig unbeachtliche Frage für die Beurteilung der Leistungserbringung durch die gegenständliche ARGE ist. Ob den Käufern letztlich die Bauherreneigenschaft zukommt oder allenfalls in welchen der drei relevanten Steuerbereiche (Umsatzsteuer, Einkommensteuer bzw Grunderwerbsteuer), ist für die rechtliche Würdigung des hier maßgebenden Sachverhalts völlig irrelevant. Die entscheidende und hier relevante Frage ist nur die, ob die zivilrechtliche Vertragsbeziehung zwischen der gegenständlichen ARGE und den gegenständlichen Käufern im umsatzsteuerlichen Rechtsbereich anzuerkennen ist oder nicht. Dabei sind folgende Ausführungen aus Lehre und Judikatur zu beachten:

- Vorerst ist auf die einschlägige Judikatur des VwGH und die zusammenfassende Interpretation durch *Ruppe*, Kommentar UStG 1992<sup>2</sup>, Tz 253 ff zu § 1 UStG hinzuweisen. Sowohl der ständigen Judikatur des VwGH (siehe Tz 254) als auch nach der Interpretation *Ruppes* (siehe Tz 258) ist jedenfalls das Außenverhältnis maßgebend für die Besteuerung im Bereich der Umsatzsteuer. Leistender ist derjenige, der im Außenverhältnis zur Leistungserbringung verpflichtet ist, mag er auch die Leistung durch andere erbringen lassen oder im Innenverhältnis auf fremde Rechnung arbeiten. Leistungsempfänger ist derjenige, der die Leistung ausbedungen hat. Entscheidend ist demnach bei vertraglichen Verpflichtungen, wer im eigenen Namen die vertragliche Verpflichtung übernimmt bzw ausbedingt. Eine Übertragung der für die Einkommensteuer anerkannten Zurechnungsgrundsätze auf die Umsatzsteuer ist nicht gerechtfertigt. Bei der Einkommensteuer geht es um die Erfassung der persönlichen Leistungsfähigkeit, die durch die Einkommensverwendung nicht vermindert werden darf. Bei der Umsatzsteuer kommt es nicht darauf an, wen Erfolg oder Misserfolg der Leistung trifft. Belastungsgrund ist nicht der Erfolg des Unternehmers, sondern die Einkommensverwendung des Abnehmers. Die Zurechnung erfüllt nur die technische Funktion, die Partner von Leistungsbeziehungen in praktikabler Weise bestimmen können.

- Nach der ständigen Judikatur des BFH wird sogar der Strohmann (das ist eine von einem Hintermann vorgeschobene Person, die für dessen Rechnung nach außen als Leistender auftritt) als selbständiger Unternehmer tätig, sodass ihm Leistung und Leistungsempfang anzurechnen sind. Nur in Ausnahmefällen werden bei Strohmannsgeschäften die Voraussetzungen des § 2 Abs 2 Z 1 UStG 1994 (Eingliederung in das Unternehmen des "Hintermannes" erfüllt sein (*Rau/Dürrwächter/Flick/Geist*, Kommentar zum UStG, 8. Auflage, Anm 157 zu § 1 UStG). Regelmäßig ergibt sich aus den abgeschlossenen zivilrechtlichen Vereinbarungen, wer Leistender iSd UStG ist. Das Umsatzsteuerrecht knüpft an den Verkehrsvorgang der tatsächlichen Verschaffung der Verfügungsmacht an. Es greift anders als zB das Einkommensteuerrecht zur Bestimmung des Steuerpflichtigen auf das wirtschaftliche Ergebnis dieses Rechtsvorgangs zurück (*Hübschmann/Hepp/Spitaler*, Kommentar zur Abgabenordnung und Finanzgerichtsordnung, Rz 12a zu § 39 AO).
- Einziger Ausnahmefall, in dem Umsatzgeschäfte nicht dem nach Außen auftretenden Unternehmer im Bereich der Umsatzsteuer zugerechnet werden müssen, ist ein zivilrechtlich unbeachtliches Scheingeschäft (*Rau/Dürrwächter/Flick/Geist*, Kommentar zum UStG, 8. Auflage, Anm 157.1 zu § 1 UStG). Diese liegen aber nur dann vor, wenn die Vertragsparteien – somit der Strohmann und der Dritte (Käufer, Abnehmer) – einverständlich davon ausgehen, dass die Rechtswirkungen des Geschäfts gerade nicht zwischen ihnen, sondern zwischen dem Dritten und dem Hintermann eintreten sollen und wenn der Leistungsempfänger davon ausgehen muss, dass der Strohmann keine eigene Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft übernehmen und dementsprechend auch keine eigenen Leistungen versteuern will. Scheingeschäfte iSd § 916 ABGB setzen einen gemeinsamen Vorsatz voraus, der schon im Zeitpunkt des Zustandekommens des Scheinvertrages gegeben sein muss (zB OGH 6.9.1989, 1 Ob 608/89). Die Beweislast für den Scheincharakter trägt derjenige, der sich auf diesen beruft (OGH 9.11.1982, 4 Ob 167/82). Scheingeschäfte sind zivilrechtlich unwirksam; wirksam ist gegebenenfalls das verdeckte Geschäft (vgl Ritz, BAO Kommentar<sup>2</sup>, Anm 1 ff zu § 23 BAO).
- § 24 BAO ist für die umsatzsteuerliche Zurechnung der Leistung ohne Bedeutung (*Ruppe*, Kommentar zum UStG<sup>2</sup>, Tz 281 zu § 1 UStG).
- Für die Zurechnung der Umsätze folgt das Umsatzsteuerrecht grundsätzlich dem Zivilrecht. Regelmäßig ist der zivilrechtlich zur Leistung Verpflichtete Leistender (*Scheiner/Kolacny/Caganek*, Kommentar zur Mehrwertsteuer UStG 1994, Anm 9 zu § 1UStG).
- Im Urteil vom 8.7.1986, C-73-85, Rs *Kerrutt*, hat der EuGH festgehalten, dass sämtliche Lieferungen und Dienstleistungen, die im Rahmen eines so genannten Bauherrenmodells erbracht werden, isoliert zu betrachten sind und mit Ausnahme der Lieferung des Baugrundstückes der Umsatzsteuer unterliegen. Daraus ist für den gegenständlichen

Sachverhalt zu folgen, dass eine abgabenrechtliche Umdeutung eines zivilrechtlichen Sachverhalts durch die Finanzbehörde jedenfalls unzulässig ist. Die alte Rechtsprechung des VwGH (vom 27.6.1991, 90/16/0169), wonach der Initiator eines Bauherrenmodells als Bauherr anzusehen ist und dem Erwerber die Verfügungsmacht am Gebäude verschafft und damit einen umatzsteuerfreien Umsatz eines Grundstücks verwirklicht, ist damit als überholt anzusehen (vgl *Ruppe*, Tz 232 zu § 6 UStG und *Kolacny/Mayer*, UStG<sup>2</sup>, Anm 23 lit h) zu § 6 UStG). Die grunderwerbsteuerliche Zusammenfassung aller Leistungen hat umsatzsteuerrechtlich keine Auswirkungen.

Fest steht unseres Erachtens im Geltungsbereich des Gemeinschaftsrechts jedenfalls, dass sowohl der Bauherrenbegriff des Grunderwerbssteuerrechts als auch der Bauherrenbegriff des Einkommensteuerrechts (nach der Bauherren-VO BGBl 1190/321) im Bereich der Umsatzsteuer völlig belanglos ist. Hier gilt ausschließlich Gemeinschaftsrecht und davon abgeleitetes nationales Umsatzsteuerrecht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Umsatzsteuer einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht zugänglich ist und diejenigen zivilrechtlichen Verkehrsvorgänge der Besteuerung unterzieht, die von den Unternehmern verwirklicht werden. Nur ausnahmsweise kann im Fall des Vorliegens eines Scheingeschäftes von den zivilrechtlich gesetzten Sachverhalten abgewichen werden. Wenn die Finanzbehörde ein Scheingeschäft behauptet ist sie aber in vollem Umfang beweispflichtig. Dieser Beweis wäre in jedem einzelnen Fall gesondert zu erbringen. Aus Tz 14 des Betriebsprüfungsberichtes ist nicht der geringste Beweis für das Vorliegen eines Scheingeschäftes im gegenständlichen Fall ersichtlich. Das wäre auch nicht möglich, denn die Auftragerteilung der Immobilienkäufer an die ARGE war ein von allen Teilen gerade auch in dieser Form gewolltes Rechtsgeschäft. Es ist immer zu bedenken, dass zivilrechtliche Nichtigkeit absolute Voraussetzung jeglicher abgabenrechtlicher Nichtigkeit eines Scheingeschäftes ist.

Aufgrund der oben angeführten Ausführungen erweisen sich der angefochtene Abgabenbescheid als rechtswidrig. Wir beantragen die erklärungsgemäße Veranlagung zur Umsatzsteuer für die Jahre 1999 und 2002 ..."

In der Stellungnahme zur Berufung führte das FA iW aus:

#### "A. Vorbemerkungen 1999

Das geprüfte Unternehmen ist Bestandteil der von Mag. D und E geleiteten, aus über 100 Firmen bestehenden Gruppe F /FK Immobilien.

Im Rahmen dieser Firmengruppe werden Immobilien angeschafft, saniert, parifiziert und in der Folge Wohnungen vermietet bzw verkauft.

---

Im Detail laufen die "Geschäfte" (mit geringen Modifikationen bei jeder neuen Generation von KEGs) wie folgt ab:

Jeweils zumindest 2 der 41 Kommanditerwerbsgesellschaften (KEGs) erwerben gemeinsam eine Liegenschaft, der durch den Kauf entstehende Verlust wird den stillen Gesellschaftern zugewiesen. Im Folgejahr wird die Liegenschaft ganz oder zum Teil mit geringem Aufschlag an ebenfalls zum Firmenkomplex gehörende GmbHs verkauft, die die Liegenschaften bzw. Anteile mit hohem Aufschlag (bis zu über 100%) an mehrere weitere KEGs verkaufen, bei denen dadurch wiederum erhebliche Verluste entstehen, die den Kommanditisten zugewiesen werden.

In der Folge wurde für insgesamt 21 Liegenschaften von den jeweiligen Eigentümer-KEGs je eine eigene Arbeitsgemeinschaft (ARGE) gegründet, über die die Renovierung des Hauses (durch eine BauGmbH, die ebenfalls zur Firmengruppe gehört), abgewickelt wird. Beim Verkauf von (Anlage-)Wohnungen wird zumeist ein Anteil von ca 60% des Wohnungswertes von der jeweiligen ARGE als Baukosten (mit USt-Ausweis) an die Erwerber fakturiert, obwohl die Sanierung von den Verkäufern in Auftrag gegeben wurde, wurden de facto fertig sanierte Wohnungen verkauft wurden. Dadurch wurde den Erwerbern für den Baukostenanteil eine ungerechtfertigte Inanspruchnahme des Vorsteuerabzuges sowie eine kürzere Abschreibungsdauer ermöglicht und weiters eine Verkürzung von Grunderwerbsteuer bewirkt.

Weiters sei vermerkt, dass in 15 ähnlich gelagerten Prüfungsfällen gegen den nahezu gleichen Sachverhalt berufen wurde und eine Bündelung zur gemeinsamen Berufungserledigung zweckmäßig erscheint.

#### B) Stellungnahme zur Berufung

Die in Tz 14 des Bp-Berichtes angeführte Begründung wird vom steuerlichen Vertreter des geprüften Unternehmens als "äußerst mangelhaft" bezeichnet, ohne dass auch nur ein einziger solcher Mangel angeführt wird.

In den weiteren Ausführungen werden, wie bereits in den seinerzeitigen Vorhaltsbeantwortungen, erwiesene Fakten negiert und stattdessen teils nicht nachvollziehbare, teils widersprüchliche bzw nachweislich unrichtige Behauptungen aufgestellt.

Eine detaillierte Stellungnahme zu jeder einzelnen Behauptung erscheint entbehrlich, zumal es sich um eine reine Wiederholung der im Ermittlungsverfahren vorgebrachten und entkräfteten Einwendungen handelt, die entsprechenden Details sind der Niederschrift über die Schlussbesprechung bzw dem Bp-Bericht zu entnehmen. Im Folgenden seien nur einige Beispiele angeführt:

- 1) Es wird behauptet, es bliebe völlig "im Dunkeln", worauf die Behörde ihre Feststellung stützt, die Käufer hätten keinerlei Einfluss auf die planerische Gestaltung der Wohnungen nehmen können. Faktum ist, dass in der Tz 14 bei den einzelnen Käufern bewiesen wurde, dass die Sanierung der betreffenden Wohnungen zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges größtenteils abgeschlossen war, weshalb eine für das Vorliegen einer Bauherreneigenschaft erforderliche wesentliche Einflussnahme (iSd ständigen Rechtsprechung des VwGH zur Bauherrenfrage) faktisch nicht möglich war.
- 2) Eine von Mag. D und E in ihrer Funktion als Gesellschafter der Wohnungseigentümerin (=Verkäuferin und Bauherrin) ausgeübte Einflussnahme auf Baumaßnahmen kann nicht der F AG (=Käuferin) zugerechnet werden.
- 3) Es wird weiters behauptet, der von der Behörde festgestellte Sachverhalt sei "gravierend falsch", ohne dass dieser Vorwurf konkretisiert wird.
- 4) Die Sanierung des Hauses war nicht, wie in der Berufung behauptet, Mitte 1999 bis Mitte 2000, sondern tatsächlich waren mit Ende September 1999 bereits über 70% aller Arbeiten durchgeführt, im Jahr 2000 wurden an die ARGE nur mehr Rechnungen iHv ca ATS 247.000,-- inkl USt gelegt, und diese betrafen größtenteils im Jahr 1999 erbrachte Leistungen.
- 5) Von der Behörde wurde niemals der Vorwurf erhoben, es seien "immer nur fertig sanierte Wohnungen verkauft und dabei immer eine Aufsplitzung des Kaufpreises vorgenommen" worden. Steuerlich richtig behandelte Wohnungsverkäufe fanden naturgemäß keinen Eingang in den Bp-Bericht und implizieren nicht, dass die von der Betriebsprüfung beanstandeten Geschäftsfälle ebenfalls korrekt abgewickelt wurden.
- 6) Die belangte Behörde hat niemals die Stornierung von Rechnungen verlangt. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise war der Besteuerung der wahre wirtschaftliche Gehalt der Geschäftsfälle, nämlich der Verkauf von sanierten Eigentumswohnungen zu einem Fixpreis, zu Grunde zu legen, und nicht ein von der Abgabepflichtigen behaupteter, tatsächlich nicht vorliegender Sachverhalt. Dass von der ARGE Rechnungen an Personen bzw Firmen gelegt wurden, an die keine Leistungen erbracht wurden, führt ex lege zur Schuld der in diesen Rechnungen ausgewiesenen USt gem § 11 Abs 14 UStG. Von der Betriebsprüfung wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die *Möglichkeit* besteht, diese Rechnungen zu stornieren.
- 7) Der steuerliche Vertreter ist eingeladen, ihm allenfalls vorliegende Rechtsprechung des VwGH zu dem in der Berufung zitierten "Maßanzugsmodell" (...) iRd Berufungsverhandlung zu zitieren und dessen Anwendung auf den vorliegenden Sachverhalt plausibel zu machen.
- 8) Das Vorliegen von Scheingeschäften wurde von der Behörde nie behauptet, daher sind die diesbezüglichen Ausführungen ebenfalls irrelevant.

---

Zusammenfassend ergibt sich zum festgestellten Sachverhalt folgende rechtliche Würdigung:

In einem Kaufanbot wurde ein fixer Kaufpreis vereinbart. Dieser wurde in einem willkürlichen Verhältnis in Kaufpreis und Baukosten aufgeteilt, wobei der Kaufpreis in den Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Erwerber aufgenommen wurde.

In diesem Kaufvertrag ist ua festgehalten, dass die vertragsgegenständliche Wohnung unsaniert sei, obwohl die Sanierung jedenfalls nachweislich zumindest begonnen war, in vielen Fällen sogar bereits nachweislich abgeschlossen war. Somit ist aus dem Kaufvertrag der tatsächliche Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Veräußerung nicht ersichtlich.

Von der jeweiligen ARGE (=GesnbR, in der die Verkäuferin Gesellschafterin ist) wurden jedoch die gesamten Bau- bzw Sanierungsarbeiten dem Erwerber der Wohnung in Rechnung gestellt, also auch jene, wo dieser gar nicht Leistungsempfänger sein kann.

Die Höhe der im Bauauftrag vereinbarten und in den Rechnungen der ARGE an den Käufer ausgewiesenen Baukosten entspricht weiters nicht dem Ausmaß der tatsächlich geleisteten Bau- bzw Sanierungsarbeiten, sondern stellen nachweislich einen willkürlichen Betrag (vereinbarter Prozentsatz des Gesamtkaufpreises) dar.

Der tatsächliche wirtschaftliche Vorgang der Veräußerung sanieter Wohnungen zu einem fix vereinbarten Preis wurde daher in zwei zivilrechtliche Vorgänge, nämlich die Veräußerung angeblich unsanieter Wohnungen (tatsächlich waren diese zumindest teilweise saniert) sowie die Sanierung dieser Wohnungen aufgeteilt, wobei

- weder im Kaufvertrag noch im Bauauftrag der tatsächliche Zustand der Liegenschaft sowie der Fortschritt der Sanierungsarbeiten im Zeitpunkt der Veräußerung bzw der Auftragerteilung ersichtlich sind, sondern dieser Zustand bewusst falsch dargestellt wurde;
- als Bau- bzw Sanierungskosten ein willkürlicher Betrag vereinbart und verrechnet wurde, der nicht dem Ausmaß der tatsächlichen Bau- bzw Sanierungsarbeiten entspricht.

Der wahre wirtschaftliche Gehalt ist daher aus der Sicht der Umsatzsteuer die Lieferung einer sanierten Wohnung (eines sanierten Grundstückes) durch den Grundstückseigentümer und nicht die Lieferung einer nicht sanierten Wohnung durch den Grundstückseigentümer und eine Reparaturleistung durch die ARGE.

Das mit der Gestaltung offensichtlich angestrebte Ergebnis (Minderung der GrEST, Vorsteuerabzug beim Erwerber hinsichtlich der in Auftrag gegebenen Reparaturleistung) kann durch die gegenständliche Vertragsgestaltung nicht erreicht werden.

Es wird daher angeregt, die Berufung als unbegründet abzuweisen."

In der Gegenäußerung der Bw zu dieser Stellungnahme wird iW vorgebracht:

"....

- Wenn wir in unserer Berufung die Begründung der angefochtenen Bescheide als äußerst mangelhaft bezeichnet haben, so stützen wir uns diesbezüglich auf die ständige Rechtsprechung des VwGH (...). Jeder Bescheid hat gem § 93 Abs 3 lit a BAO eine nachvollziehbare Begründung zu enthalten. Ein zentrales Element der Begründung eines jeden Bescheides ist aber die Anführung des Sachverhalts, den die Behörde als Ergebnis ihrer Überlegungen zur Beweiswürdigung als erweisen annimmt. Eine zusammenhängende Darstellung des Sachverhalts kann nicht durch den bloßen Hinweis auf irgendwelche aktenkundigen Erhebungen gestützt werden. Aus der Bescheidbegründung hat weiters hervorzugehen, aus welchen Erwägungen die Behörde zur Ansicht gelangt ist, dass gerade der festgestellte Sachverhalt vorliegt. Die die Beweiswürdigung betreffenden Erwägungen haben schlüssig darzulegen, was die Behörde veranlasst hat, ein Beweismittel dem anderen vorzuziehen. Der bloße Hinweis auf durchgeführte Erhebungen reicht nicht; ebenso wenig ein bloßer Hinweis auf den Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Schließlich hat die Bescheidbegründung eine Darstellung der rechtlichen Beurteilung zu umfassen, nach welcher die Behörde die Verwirklichung welcher abgabenrechtlichen Tatbestände durch den in der Begründung angeführten Sachverhalt für gegeben erachtet.

- Gemessen an den vorstehenden Vorgaben an eine ordnungsgemäße Bescheidbegründung sind wir der Ansicht, dass diese im konkreten Fall nicht vorliegt.

- Aus der vorliegenden Stellungnahme der Betriebsprüfung ist uE klar ersichtlich, dass die Betriebsprüfung die dem gegenständlichen Berufungsverfahren zu Grunde liegende Rechtsfrage bisher immer noch nicht verstanden hat. Die Betriebsprüfung wiederholt immer nur das bisher bereits zur Genüge Vorgebrachte, nämlich, "dass in der Tz 14 bei den einzelnen Käufern bewiesen wurde, dass die Sanierung der betreffenden Wohnungen zum Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs großteils abgeschlossen waren, weshalb eine für das Vorliegen einer Bauherreneigenschaft erforderliche wesentliche Einflussnahme ... faktisch nicht möglich war." Abgesehen davon, dass wir in advokatorischer Vorsicht jegliche Behauptung der belangten Behörde, dass sie irgendetwas bewiesen hätte, bestritten haben, haben wir wohl in aller Deutlichkeit in unserer Berufung zum Ausdruck gebracht, dass wir die Rechtsansicht vertreten, dass sowohl die allfällige Tatsache, dass die Sanierung der gegenständlichen Wohnungen im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bereits großteils abgeschlossen war, genauso als völlig unerheblich betrachten, wie die Frage der Bauherreneigenschaft der Wohnungskäufer. Diese Fragen mögen in anderen (allenfalls zukünftigen) Rechtsmittelverfahren wie zB über die Frage der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Wohnungskäufer eine Relevanz haben. In dem gegenständlichen Verfahren sind diese Sachverhaltselemente unseres Erachtens ohne jegliche Relevanz.

- Kernpunkt des Verfahrens ist die Rechtsfrage, ob die von der jeweiligen ARGE vorgenommenen Instandsetzungen (bzw auch in Einzelfällen Herstellungen) der kaufgegenständlichen Wohnungen, die von diesen an die Wohnungskäufer verkauft wurden, von diesen auch für den umsatzsteuerlichen Bereich in dieser Form anzuerkennen sind oder nicht. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir diesbezüglich aber nur auf unsere Rechtsmittelausführungen.
- Wir haben in unserer Berufung bereits ausführlich dargelegt, dass wir der Ansicht sind (gestützt auf Lehre und Judikatur), dass das Umsatzsteuerrecht nicht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise zugänglich ist. Unseren wirklich ausführlichen und fundierten Berufungsausführungen wird auch in der gegenständlichen Stellungnahme der Betriebsprüfung nicht das Geringste entgegengesetzt.
- Wenn wir in unserer Berufung nach ausführlicher Analyse von Judikatur und Lehre (unter Einschluss des Gemeinschaftsrechts) darlegen, dass das Umsatzsteuerrecht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht zugänglich ist und dass es nur eine einzige Möglichkeit gibt, die Besteuerung des Umsatzes abweichend von den zivilrechtlichen Gestaltungsformen vorzunehmen, nämlich dann, wenn ein Scheingeschäft vorliegt und wir nicht mehr als die gegenständliche Stellungnahme der Betriebsprüfung als Entgegnung erhalten, erübrigt sich jede weiter Auseinandersetzung mit den Ansichten der Betriebsprüfung.

Wir halten unsere Berufungsausführungen natürlich vollinhaltlich aufrecht. ..."

Das FA legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem UFS vor. Vor der Abgabenbehörde zweiter Instanz brachte die Bw einen Schriftsatz ein, in dem auf einen beiliegenden Artikel aus der ÖStZ 17/2005 vom 1.9.2005 verwiesen und dieser zur Vorlage gebracht wurde. Es handele sich um eine Rechtsansicht des FB-USt, die auch für gegenständliches Verfahren relevant sei. Der FB-USt komme – trotz Vorliegens einer wirtschaftlichen Verfügungsmacht des Bauunternehmers über die Grundstücke – nicht zur Ansicht, dass ein einheitliches Geschäft vorliegt, welches nur der Bauträger vollziehen dürfe.

In der am 24. März 2006 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung wurde ergänzend ausgeführt wie in den bisherigen Vorbringen.

Der Vertreter der Bw bezeichnete den vorliegenden Sachverhalt als in den wesentlichen Punkten unstrittig. Es sei ausgeführt, dass allenfalls Rückdatierungen von Verträgen vorliegen mögen; strittig sei aber hier ausschließlich die umsatzsteuerliche Seite. Somit reduziere sich das Berufungsthema auf eine reine Rechtsfrage, nämlich ob die ARGEn berechtigt gewesen seien, an die Käufer der Wohnungen Rechnungen mit USt-Ausweis zu erstellen. Ergänzend

---

werde dem Berufungssenat eine in der SWK Heft 8/2006, S 377 veröffentlichte Entscheidung des UFS vorgelegt, die den Rechtsstandpunkt der Bw ebenfalls stütze.

Die Vertreter der Amtspartei brachten vor, was diejenigen Wohnungen betreffe, die zum Zeitpunkt des Kaufes bereits vollständig saniert waren, könne nur die Rechtsansicht des FA zutreffend sein. Es wurde nämlich ein Bauauftrag in diesem Fall von der KEG und nicht vom Erwerber der Wohnung erteilt; ein solcher Bauauftrag sei unumkehrbar und führe dazu, dass bei den ARGEN eine Steuerschuld auf Grund der Rechnung entstehe.

Bei denjenigen Wohnungen, bei denen die Sanierung bereits begonnen, aber noch nicht durchgeführt worden sei, gelte vergleichbares. Hierbei sei allerdings zu beachten, dass das Aufteilungsverhältnis zwischen Kaufpreis der unsanierten Wohnung sowie den Sanierungskosten in keinem Fall nachvollziehbar sei. Dies mangels Anerkennung des Auftragsverhältnisses mit dem Erwerber. Somit sei die Ansicht der steuerlichen Vertretung, dass der jeweils vorliegende Sachverhalt für die umsatzsteuerliche Beurteilung ohne Bedeutung ist, also eine reine Rechtsfrage vorliege, nach Ansicht des FA unzutreffend.

Der steuerliche Vertreter der Bw entgegnete, dass ein Auftragsverhältnis zwischen den KEGs und den ARGEN in keinem Fall vorgelegen habe. Die ARGEN seien vielmehr über Betreiben der KEGs gegründet worden und hatten den Gesellschaftszweck, die Sanierung von Wohnungen durchzuführen. Hierin liege also der so genannte Auftrag begründet und nicht in einer formellen Auftragerteilung.

Die Vertreter des FA führten aus, der umsatzsteuerliche Fall sei in einem Gesamtkontext zu sehen. Die in Rede stehenden Firmen seien Teil eines Firmenkonglomerats mit mehr als 100 Gesellschaften gewesen. Die ARGEN seien auf einem Verlustmodell aufgebaut gewesen.

Zweck des Splittings zwischen Kaufpreis der unsanierten Wohnungen und den gesondert in Rechnung gestellten Bauaufträgen war, dass durch diese Vorgangsweise die KEGs nicht die Buchführungsgrenzen der BAO überschreiten sollten, weil sonst der Erwerbspreis der Wohnungen bzw Gebäude nicht im Jahr der Anschaffung absetzbar gewesen wäre.

Es handle sich um massive Versuche von Steuerhinterziehungen; Rechnungen und Verträge seien je nach Belieben rück- oder vordatiert worden.

Bei der Hausdurchsuchung seien auch Angebote an die potenziellen Wohnungserwerber vorgefunden worden, nach denen die Erwerber ein Wahlrecht hatten, entweder die sanierte Wohnung zu erwerben, oder aber eine Trennung zwischen dem Erwerb der unsanierten Wohnung und den Sanierungsaufwendungen vorzunehmen und sich so Nebenkosten zu ersparen. Es sei weiters angeführt, dass letztere Vorgangsweise in der Praxis fast ausnahmslos nur in den Fällen zur Anwendung gekommen ist, in denen die Erwerber der Wohnungen Unternehmer waren, ihnen also der Vorsteuerabzug aus den Sanierungsaufwendungen zustand.

Zum Vorbringen, es habe nie ein Auftragsverhältnis zwischen KEG und ARGE bestanden, so werde dem das Vorbringen in der Berufung entgegen gehalten, wo ausgeführt werde, dass betreffend des Verkaufs der sanierten Wohnungen – auch dieser Sachverhalt sei im Einzelfall vorgekommen – sehr wohl ein Auftragsverhältnis zwischen KEG und ARGE existiert habe.

Warum bei abgeschlossenen oder auch bereits bei begonnenen Sanierungen kein Auftragsverhältnis zwischen KEG und ARGE vorliegen soll, sei für das FA nicht nachvollziehbar.

Exemplarisch werde eine Rechnung der ARGE Ausbau B-gasse an die Oc KEG vorgelegt, in der die Endabrechnung für den Bauauftrag B-gasse 1122 vorgenommen wurde.

Der steuerliche Vertreter der Bw führte aus, dass im konkreten Fall die Trennung der beiden Rechnungen geradezu geboten gewesen sei; die KEG war nämlich in diesen Fällen nur Miteigentümer an der gesamten Liegenschaft und nicht Wohnungseigentümer. Somit hätten an sie überhaupt keine Sanierungsaufwendungen fakturiert werden können.

Der Vertreter der Amtspartei wies darauf hin, dass in allen Fällen die Höhe der in Rechnung gestellten Baukosten unrichtig gewesen sei. Es sei nämlich immer ein fixer Prozentsatz der Gesamtkosten als Sanierungsaufwendung betrachtet worden; dieser habe sich in einer Bandbreite zwischen 50 und 75% bewegt und habe in den meisten Fällen 60% betragen. Es habe sich jedenfalls stets um runde Zahlen gehandelt.

Bei denjenigen Wohnungen, die an die f AG verkauft worden seien – es handelte sich dabei überwiegend um Objekte, die am freien Markt nicht bzw nur sehr eingeschränkt veräußert gewesen wären, wie etwa vermietete Wohnungen – sei überdies die Bezeichnung der erbrachten Leistung unrichtig. Es seien hier nämlich Sanierungsaufwendungen für die einzelne Wohnung in Rechnung gestellt, obwohl es sich dabei um die Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses gehandelt habe.

Der steuerliche Vertreter der Bw trat der Behauptung entgegen, die Rechnungen, die runde Prozentsätze aufwiesen, seien unrichtig. Es liege vielmehr in der Disposition der an diesen Geschäften beteiligten drei Personen, in welcher Höhe sie den Kaufpreis bzw die Aufteilung des Kaufpreises für richtig erachteten.

Was die Rechnungen mit angeblich falschem Leistungsausweis betreffe, so könne dies nur Auswirkungen auf einen etwaigen Vorsteuerabzug beim Leistungsempfänger haben, nicht aber die Sphäre des Rechnungserstellers berühren.

Die Vertreter des FA führten aus, es seien Wohnungen verkauft worden, die zur Gänze oder bereits teilweise saniert waren. Es würde sich wohl kein Käufer damit zufrieden geben, Sanierungsaufwendungen pauschal in Rechnung gestellt zu bekommen, wenn er tatsächlicher Auftraggeber sei. Dies unterstützte vielmehr die Annahme, dass sehr wohl ein Auftragsverhältnis zwischen KEG und ARGE bestanden habe und der Erwerber der Wohnung

---

nur am Kauf einer sanierten Eigentumswohnung interessiert gewesen sei.

Es handele sich in allen Fällen um Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits zur Gänze oder teilweise saniert waren. In einigen Fällen sei von der f eine Wohnung in unsaniertem Zustand erworben worden und dann von der AG der Bauauftrag an die ARGE erteilt worden. Diese Wohnungen seien aber nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens.

Laut steuerlichem Vertreter der Bw ist überhaupt strittig, ob eine Auftragserteilung zwischen dem Gesellschafter einer Personengesellschaft und der ARGE möglich sei.

Die Vertreter der Amtspartei brachten vor, es existiere ein einziger Fall, in dem nicht 100%ig klar sei, ob mit der Sanierung zum Zeitpunkt des Kaufes bereits begonnen war oder nicht, und zwar handele es sich um den Dachgeschoßausbau in B-gasse ... Top 15.

Es sei für den Erwerber der Wohnung grs möglich, in den Sanierungsvertrag einzusteigen; wenn also zB eine Wohnung bereits zu 2/3 saniert ist, wäre es denkbar, sich für das fehlende Drittel noch Sanierungskosten in Rechnung stellen zu lassen.

Es gebe sicher rund 25 Fälle, in denen der Bauauftrag rückdatiert worden sei und somit fälschlicherweise behauptet worden sei, es läge der Erwerb einer unsanierten Wohnung vor. Dies sei jedoch in den hier zu erörternden Fällen – außer dem besprochenen Projekt – nie der Fall gewesen. Somit sei auch der Eintritt in den Sanierungsvertrag nicht erfolgt.

Der steuerliche Vertreter der Bw führte nochmals aus, es habe nie einen Sanierungsvertrag gegeben, die Sanierung sei aus dem Gesellschaftsverhältnis heraus erfolgt.

In Einzelfällen sei bei sanierten Wohnungen eine Faktura von der ARGE an die KEG erfolgt. Es handele sich hierbei um Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums von der ARGE auf die KEG, ohne dass hiefür zwingend ein Auftragsverhältnis vorliegen muss.

Er habe keine Informationen, ob sämtliche berufungsgegenständliche Wohnungen in saniertem bzw teilsaniertem Zustand erworben worden seien.

Nach Meinung der Vertreter der Amtspartei sei dies zutreffend; Gegenstand des Verfahrens seien auch die Wohnungen, die von der f erworben wurden, bei denen aber in Wahrheit keine Sanierung stattgefunden habe, sondern von den ARGEn eine Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen worden sei. Dies sei für die Rechtsfolge der Umsatzsteuerschuld kraft Rechnungslegung ausreichend.

Bei der mehrfach erwähnten Wohnung B-gasse 1122 könnte im Zweifel der Berufung stattgegeben werden. Der USt-Betrag mache € 38.516,60,-- (ATS 530.000,00,--) aus. Ansonsten wurde beantragt, die Berufung abzuweisen.

Betreffend die Wohnung B-gasse 22/33 wurden von der Amtspartei zwei von der Erwerberin der Wohnung angeblich erteilten Bauaufträge gezeigt; der erste Bauauftrag weise ein im Februar 2001 liegendes Datum auf, hierin werde aber auf diverse Unterlagen verwiesen, die

vom März 2001 datieren sollen. Der Bauauftrag wurde also eindeutig rückdatiert. Der zweite Bauauftrag weise das gleiche Datum wie der erste auf, die im Text in der Zukunft liegenden Daten seien allerdings eliminiert worden.

Auch bei dieser Wohnung sei jedenfalls das Bauvorhaben eindeutig bereits begonnen worden; die Rechnung weise einen Gesamtbetrag von über ATS 3 Mio. auf; die angeführten Änderungen lägen wesentlich darunter.

Die tatsächlichen das Dachgeschoß betreffenden Sanierungsaufwendungen (Top 14 und 15) hätten rund ATS 5 Mio betragen – wobei möglicherweise noch ein nicht geringer Betrag herauszurechnen wäre, da er die allgemeinen Teile des Hauses betreffe – wo hingegen die den beiden Dachbodenkäufern tatsächlich in Rechnung gestellten Sanierungsaufwendungen ATS 6,4 Mio betragen hätten.

Der steuerliche Vertreter der Bw führte aus, die Finanzverwaltung könne nicht bestimmen, welcher Preis für einen Dachbodenausbau verlangt werden könne; dies obliege immer den Parteien des Vertrages.

Abschließend ersuchte er, der Berufung stattzugeben.

In einem nach der mündlichen Berufungsverhandlung vor dem UFS von der Bw eingebrochenen, am 12.4.2006 eingelangten ergänzenden Schriftsatz wurde iW vorgebracht,

- die Behauptung der Finanzbehörde, wonach die Gesellschafter der einzelnen ARGEs (somit die grundbürgerlichen Eigentümer der zu sanierenden Liegenschaft) außerhalb des Gesellschaftszwecks im jeweiligen Gesellschaftsvertrag Bauaufträge an die ARGEs erteilt hätten, sei als tatsachenwidrig nochmals zurückzuweisen. Es werde auf den Gesellschaftsvertrag der jeweiligen ARGE verwiesen, wonach der einzige Zweck der jeweiligen ARGE die Renovierung und der Ausbau der jeweiligen Liegenschaft gewesen sei. Nach diesem Zweck sollten die Renovierungs- und Ausbaukosten innerhalb eines Zeitraumes von rund zwei Jahren ab Gründung der ARGE an Wohnungskäufer des Objektes oder – wenn einzelne Wohnungen nicht verkauft werden könnten – an die einzelnen Eigentümer des Objektes mit einem entsprechenden Gewinnaufschlag weiter verrechnet werden. Außerhalb des Gesellschaftsverhältnisses könne es daher keinen Bauauftrag von den jeweiligen Gesellschaftern an die einzelnen ARGEs geben. Es sei von der Finanzbehörde auch in keinem einzigen Fall ein derartiger Bauauftrag aufgefunden worden. Die Formulierungen in einzelnen Rechnungen von der ARGE an eine Handels KEG, wonach "gemäß erteiltem Bauauftrag" abgerechnet werde, seien reine Standardformulierungen, welche in allen Rechnungen der ARGE enthalten seien und in den Fällen, in denen an die Gesellschafter der ARGE fakturiert werden musste, einer Grundlage entbehren. Aus der Auffassung von falsch formulierten Rechnungen könne aber keinesfalls ein steuerlich nachteiliger Tatbestand konstruiert werden - unstrittig sei jedenfalls, dass jede einzelne ARGE aufgrund ihres ureigenen

Gesellschaftszweckes den Ausbau und die Renovierung der entsprechenden Liegenschaft vorgenommen bzw zumindest begonnen hätte

- Leistungsempfänger bei Bauausführungen sei der Auftraggeber, somit ausschließlich die jeweils die Bauaufträge an die einzelnen Professionisten erteilende ARGE. Erfolge eine Bauführung auf fremdem Grund und Boden, so sei Leistungsempfänger der Bauführer und nicht der Grundeigentümer, auch wenn dieser bereits Eigentum am Bauwerk erwerben sollte. Ob und wann es in der Folge zu einer Lieferung an den Grundeigentümer komme, sei nach Vereinbarung und Gestaltung im Einzelfall zu beurteilen
- die ARGE als Leistungsempfängerin der Bauleistungen habe die Verfügungsmacht über die Ein-, Aus- und Umbauten erlangt. Diese habe sie an die jeweiligen Käufer der Eigentumsobjekte weiter gegeben, nicht auf Grund eines Bauauftrages, sondern aufgrund der im Einzelfall erzielten Willensübereinstimmung. Damit Verfügungsmacht verschafft werden könne, müsse der Unternehmer sie besitzen. Eigentum sei nicht erforderlich
- daher sei unzweifelhaft, dass die Lieferungsbefugnis in allen strittigen Fällen bei den ARGEs gegeben war und auch nach deren freien Willensentscheidung jeweils ausgeübt worden sei
- die iRd Berufungsverhandlung vorgelegte Entscheidung des UFS sei auch unter Anwendung der Rechtsprechung des EuGH Rs *Kerrutt* sehr wohl anwendbar
- iZm dem Vorbringen der Finanzbehörde, die Vorgangsweise sei nur deshalb gewählt worden, um die Umsätze der Handels KEGs von den Buchführungsgrenzen der BAO fern zu halten, werde auf die Judikatur des EuGH vom 21.2.2006, Rs C-223/03, University of Huddersfield, verwiesen. Demnach sei irrelevant, ob durch die konkrete Gestaltung im Einzelfalls ein möglicherweise von der Finanzbehörde nicht gewünschter Effekt eintrete
- die Angebote an potentielle Wohnungskäufer, entweder die sanierte Wohnung zur Gänze von der Handels KEG zu erwerben oder nur die unsanierte Wohnung von dieser und die Ein-, Um- bzw Ausbauten von der jeweiligen ARGE würden vollinhaltlich der dargestellten Situation im Hinblick auf die gegebene umsatzsteuerliche Verfügungsmacht entsprechen. ARGE und Handels KEG hätten in jedem einzelnen Fall entscheiden können, wie der Abverkauf der Objekte gestaltet werden solle und damit auf die Wünsche und Erfordernisse der potentiellen Käufer eingehen. Die pauschale Gestaltung der Kaufpreise sei Ausfluss der Vereinbarung zwischen den verkaufenden Parteien im Falle eines Verkaufs einer gemeinschaftlichen Sache. Diese Frage sei aber nicht wirklich relevant, da an den einzelnen ARGEs ohnehin nur die grundbürgerlichen Eigentümerinnen beteiligt waren und demnach der wirtschaftliche Erfolg der ARGEs ausschließlich wiederum diesen zugute gekommen sei
- in advokatorischer Vorsicht könne der von der Finanzbehörde in jedem einzelnen Fall behauptete Grad der Fertigstellung der einzelnen Objekte im Zeitpunkt der Veräußerung keinesfalls außer Streit gestellt werden

---

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

*Nach dem Ermittlungsverfahren, dem Vorbringen der Parteien und dem gesamten Akteninhalt steht folgender Sachverhalt fest.*

Der hier vorliegende zu beurteilende steuerliche Sachverhalt ist Teil der Aktivitäten der XY Unternehmensgruppe. Es handelt sich dabei um ein Bauherren- bzw Verlustbeteiligungsmodell. Zur Illustration des generellen Ablaufs wird auf die Stellungnahme des FA zur Berufung verwiesen (s oben Darstellung des Verwaltungsverfahrens).

Die ARGE, die KEGs, die F AG und die G GesmbH gehören zur Unternehmensgruppe.

Maßgeblichen Einfluss auf alle Unternehmen haben Hr Mag. Er und Hr Ke.

Zum gegenständlichen Fall:

Mit Kaufvertrag vom 19.12.1997 erwerben die B KEG und die C KEG je 50% an der Liegenschaft in ... Wien, A-Gasse. Es handelt sich um ein älteres, bewohntes Gebäude mit zahlreichen vermieteten Wohnungen. ("Zinshaus").

An den beiden KEGs sind Mag. D und Hr E als Komplementäre beteiligt. Als Kommanditisten sind Anleger beteiligt.

Die ARGE Ausbau A-Gasse (Bw) wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 17.1.1999 gegründet. Betriebsgegenstand ist die Renovierung und der Ausbau des Objektes A-Gasse, insbesondere die allgemeinen Hausteile und die Wohneinheiten Top Nr 8, 12, 17, 22, 24, 25, 30, 31, 33, 35, 37 und 38.

Beteiligt sind die Eigentümer der Liegenschaft, die B KEG mit 60%, die C KEG mit 40% sowie D&E . Letztere ist nicht Eigentümer und nicht am Jahresergebnis beteiligt, jedoch mit der Verwertung der einzelnen Wohneinheiten beauftragt.

Vertretungsbefugt für die Bw sind Mag. D und Hr E .

Die Bw tritt nach außen auf und ist Unternehmer iSd UStG.

An der Liegenschaft wurde im Zuge der Sanierung Wohnungseigentum begründet.

Die Miteigentümer der Liegenschaft haben sich zusammengeschlossen und eine ARGE gegründet, um die Renovierung des Gebäudes und den anschließenden Verkauf der Wohnungen durchzuführen. Die ARGE beauftragte die G GesmbH (gehört ebenfalls zum "Konzern") als Generalunternehmer und auch andere Firmen, die dem Gesellschaftsvertrag entsprechenden Arbeiten durchzuführen. Mit Ende September 1999 waren über 70% aller Arbeiten durchgeführt. Im Jahr 2000 wurden an die ARGE nur mehr Rechnungen iHv ca ATS 247.000,-- inkl USt gelegt. Diese betrafen großteils im Jahr 1999 erbrachte Leistungen.

Die Miteigentumsgemeinschaft hat den Bauauftrag erteilt. Sie ist Empfänger der Bauleistungen. Sie ist Bauherr. Sie ist aus der Bauführung berechtigt und verpflichtet. Sie

---

trägt das finanzielle Risiko und kann die Gestaltung der Umbauarbeiten wesentlich beeinflussen.

Auf den betreffenden Einreichplänen und bei den Baubehörden traten nicht die Wohnungskäufer auf, sondern die Gemeinschaft der Miteigentümer. Die Baubewilligungen wurden ebenfalls der Gemeinschaft der Miteigentümer erteilt.

Die ARGE liefert die Bauleistungen in Form der renovierten Wohnungen und renovierten Anteile an den allgemeinen Teilen des Hauses anteilig den einzelnen Wohnungseigentümern (KEGs), welche sie als einheitliche Grundstückslieferung (Anteil an Grund und Boden samt Gebäudeanteil) an die Erwerber weiterliefern.

Die Erwerber gehören nicht der Miteigentumsgemeinschaft (ARGE) an. Sie sind in den Gesellschaftsvertrag der ARGE nicht eingetreten. Sie sind nicht Bauherren. Sie wollten sanierte Wohnungen von den Wohnungseigentümern zu einem fix vereinbarten Preis erwerben.

Die ARGE stellte aus steuerlichen Gründen die Rechnungen nicht den Empfängern der Bauleistung, sondern den Erwerbern in Rechnung.

Der wahre Sachverhalt wurde verschleiert, um den Vorsteuerabzug für die Erwerber und andere steuerliche Vorteile zu erwirken.

Die Erwerber konnten wählen, ob sie eine fertig sanierte Wohnung in Rechnung gestellt bekamen oder die unsanierte Wohnung einerseits und die Bauleistungen anteilmäßig andererseits, obwohl die wirtschaftlichen Abläufe in beiden Fällen genau gleich waren.

Die streitgegenständlichen Vorgänge betreffen Erwerber, die die zweite Variante wählten. Sie schlossen mit den grundbürgerlichen Eigentümern einen Kaufvertrag über die unsanierte Wohnung ab und zeitnah dazu erteilten sie einen "Bauauftrag" an die ARGE und erhielten unmittelbar darauf und zeitnah mit der Übergabe der Wohnung die Endabrechnung betreffend die Bauleistungen von der ARGE.

Die einzelnen Rechnungen und die entsprechenden Summen sind aus der Darstellung des Verwaltungsablaufs (s oben Tabelle) ersichtlich.

Der Zeitablauf ist dergestalt, dass die Erwerber zu einem Zeitpunkt die Wohnungen erworben bzw die Bauaufträge unterzeichnet haben, als die Sanierung bereits zur Gänze oder zum wesentlichen Teil abgeschlossen war.

Weiters wurden von allen Käufern Vertragsanbote unterzeichnet, in denen bereits die Wohnungskaufpreise fixiert wurden, wobei eine willkürliche Aufteilung der Gesamtkaufpreise in 40% Kaufpreis und 60% Baukosten inkl UST vorgenommen wurde. Die Erwerber wollten die Wohnungen in fertig saniertem Zustand zu einem Fixpreis erwerben.

Es lagen zwischen Unterfertigung der Bauaufträge und Endabrechnung bzw Übernahme der Wohnungen regelmäßig nur wenige Wochen. Die Sanierung der Wohnungen musste daher zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Bauaufträge weitgehend abgeschlossen sein.

Der strittige Betrag an Umsatzsteuer beträgt 1999 ATS 1.360.000,00 (€ 98.835,05) und 2002 € 28.964,14 (s Tabelle oben).

**1999:**

Ausgangsrechnung 1 vom 30.9.1999 (s Tabelle oben) betrifft:

Dkfm. L

erwarb mit Kaufvertrag vom 17.9.1999 die Wohnungen Top 18-19, 20-21, 22-23 und 24. Am 18.9.1999 unterfertigte er einen Bauauftrag für die Sanierung dieser Wohnungen. Am 30.9.1999 erfolgte die Abrechnung des Bauauftrages durch die ARGE.

Bereits mit Rechnungen der G GmbH vom 20.10.1998 war die Sanierung der beiden Tops 18-19 und 20-21 abgerechnet worden. Diese wurden mit Ausstellung der Baukostenrechnungen an Dkfm I storniert. Die Sanierung der beiden Tops wurde nicht von der ARGE durchgeführt. Sie hat zum Zeitpunkt der Sanierung noch nicht bestanden und diese Tops sind auch nicht vom Gesellschaftsvertrag der ARGE umfasst.

Drei der vier Tops wurden bereits vor Unterzeichnung des Bauauftrages vermietet.

Der Erwerber hat daher fertig sanierte Wohnungen zu einem fix vereinbarten Preis erworben.

Der im Nachhinein unterzeichnete Bauauftrag ist steuerlich irrelevant.

Der Erwerber war nicht Bauherr. Er konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Empfänger der Bauleistungen, sondern hat eine steuerfreie Grundstückslieferung vom grundbürgerlichen Eigentümer erhalten.

Die Bw hat an ihn die Rechnung ausgestellt, obwohl er nicht Empfänger der Bauleistungen war (Top 22-23, 24) bzw sie keine Leistung erbracht hat (Tops 18-19, 20-21)

Bezüglich der Tops 22-23 und 24 hat die Bw die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die b, erbracht.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE.

Ausgangsrechnungen 2 und 3 vom 20.10.99 (s Tabelle oben) betreffen:

Dr. O

erwarb die Wohnungen Top 30 und Top 31,32 mit Kaufvertrag vom 27.10.99.

Die Unterfertigung des Bauauftrages, die Endabrechnung und die Übernahme der Wohnung erfolgten am selben Tag (20.10.1999). Der Erwerber hat die Lieferung von fertig sanierten Wohnungen erhalten. Die Sanierung der Wohnungen war im September 1999 zum Großteil

abgeschlossen. Er konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Bauherr und nicht Empfänger der Bauleistungen, sondern hat steuerfreie Grundstückslieferungen von den grundbürgerlichen Eigentümern erhalten. Er hat fertig sanierte Wohnungen zu einem Fixpreis erhalten. Er war niemals Gesellschafter der ARGE. Der Bauauftrag wurde nur aus steuerlichen Gründen unterzeichnet und ist irrelevant.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die c , erbracht. Diese hat die Wohnungen an Dr. O verkauft.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE und hat daher niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben.

Die Rechnungen wurden nicht an den Empfänger der Bauleistungen, sondern an den Erwerber ausgestellt.

Die Ausgangsrechnung Nr 4 vom 31.10.1999 (s Tabelle oben) betrifft

Dr. I

Er erwarb Top 12,13 mit Kaufvertrag vom 27.10.1999.

Zwischen Unterfertigung des Bauauftrages (11.10.) und Endabrechnung bzw Übernahme (28.10.) lagen weniger als drei Wochen. Die Sanierung der Wohnung war zu diesem Zeitpunkt größtenteils abgeschlossen. Der Erwerber war nicht Bauherr. Er erwarb eine fertig sanierte Wohnung zu einem fix vereinbarten Preis. Er konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen.

Er war niemals Gesellschafter der ARGE. Er hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag wurde aus steuerlichen Gründen unterzeichnet und ist irrelevant.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die b , erbracht. Die Rechnung wurde aber nicht an den Empfänger, sondern an Dr. I fakturiert. Der Erwerber hat die fertig sanierte Wohnung dann von der b zu einem Fixpreis erworben.

Die Ausgangsrechnung Nr 5 vom 8.11.1999 (s Tabelle oben) betrifft

Dr. H

Er erwarb mit Kaufvertrag vom 5.11.99 die fertig sanierte Wohnung Top 10, 11 von der c .

Dem Erwerber wurde mit Schreiben vom 22.10.1999 ein Entwurf des Bauauftrages übermittelt. Auf dem vorliegenden Originalbauauftrag scheint jedoch das Datum 14.10.1999 auf. Dieser wurde somit nachweislich rückdatiert. Zwischen Unterfertigung des Bauauftrages und Endabrechnung bzw Übernahme lagen nur 2 Wochen.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE. Er hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag wurde aus

---

steuerlichen Gründen unterzeichnet und ist irrelevant.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die c , erbracht. Diese hat die Wohnung an Dr. H verkauft.

Letzterer war niemals Gesellschafter der ARGE und hat daher niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der Erwerber konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Bauherr. Er hat eine fertig sanierte Wohnung zu einem Fixpreis erhalten.

Die Rechnungen wurden nicht an den Empfänger der Bauleistungen, sondern an den Erwerber fakturiert.

Die Ausgangsrechnung Nr 6 vom 29.11.1999 (s Tabelle oben) betrifft

Dr. P.

Er erwarb mit Kaufvertrag vom 25.10.99 die fertig sanierte Wohnung Top 33 von der c. Aufgrund der Eingangsrechnungen bei der ARGE wurde festgestellt, dass in der erworbenen Wohnung eine Woche nach Unterfertigung des Bauauftrages bereits die Einbauküche montiert wurde. Zum Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages waren die Sanierungsarbeiten weitestgehend abgeschlossen.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE. Er hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag wurde aus steuerlichen Gründen unterzeichnet und ist irrelevant. Der Erwerber konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Bauherr.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die c, erbracht. Diese hat die sanierte Wohnung an Dr. P verkauft.

Die Rechnung wurde nicht an den Empfänger der Bauleistungen, sondern an den Erwerber fakturiert.

Die Ausgangsrechnung Nr 7 vom 20.12.1999 (s Tabelle oben) betrifft

Dkfm.Dr. N

Er erwarb mit Kauvertrag vom 17.12.1999 die Wohnung Top 25. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag vom 17.8.1999 für die betreffende Wohnung wurde erst am 15.12.1999 erstellt und ist somit rückdatiert. Die mit 20.12.1999 datierte Endabrechnung der Baukosten und das mit 20.12.1999 datierte Übernahmeprotokoll wurden ebenfalls am 15.12.1999 erstellt. Somit lag zwischen Erwerb der Wohnung, Erteilung des Bauauftrages und Endabrechnung nicht einmal ein Tag. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Erwerbs fertig saniert.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE. Er hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag wurde aus steuerlichen Gründen unterzeichnet und ist irrelevant. Der Erwerber konnte auf die bauliche

---

Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Bauherr. Er hat eine fertig sanierte Wohnung zu einem Fixpreis erhalten.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die b, erbracht.

Die Rechnung wurde nicht an den Empfänger der Bauleistungen, sondern an den Erwerber fakturiert.

Die Ausgangsrechnung Nr. 8 vom 21.12.1999 (s Tabelle oben) betrifft

J

Er erwarb mit Kaufvertrag vom 24.11.1999 die Wohnung Top 14. Der Bauauftrag wurde am 26.11.1999 unterfertigt. Die Endabrechnung wurde jedoch bereits am 3. November erstellt. Die Wohnung war bereits ab 1.11.1999 vermietet. Die Wohnung wurde 1998/1999 generalsaniert. Die Sanierung war zum Zeitpunkt des Erwerbs abgeschlossen. Gegenstand des Erwerbs war eine sanierte Wohnung. Der Erwerber konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Bauherr. Er hat eine fertig sanierte Wohnung zu einem Fixpreis erhalten.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE. Er hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag wurde aus steuerlichen Gründen konstruiert.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die kf, erbracht.

Die Rechnung wurde nicht an den Empfänger der Bauleistungen, sondern an den Erwerber fakturiert.

Die Ausgangsrechnungen Nr 9 und 10 vom 17.12.1999 (s Tabelle oben) betreffen

K

Dieser erwarb mit Kaufvertrag vom 29.10.1999 die Wohnungen Top 15,16 und 17. Beide erworbenen Wohnungen waren bereits vor Abschluss des Kaufvertrages und vor Unterzeichnung des Bauauftrages vermietet. Die Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Erwerbs fertig gestellt. Gegenstand des Erwerbs waren sanierte Wohnungen zu einem fixen Preis. Der Erwerber konnte auf die bauliche Gestaltung des Hauses keinen Einfluss nehmen. Er war nicht Bauherr.

Der Erwerber war niemals Gesellschafter der ARGE. Er hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Der von ihm unterschriebene Bauauftrag wurde nur aus steuerlichen Gründen konstruiert.

Die Bw hat die Bauleistungen an den grundbürgerlichen Eigentümer, die Mc bzw die c, erbracht.

Die Rechnung wurde nicht an die Empfänger der Bauleistungen, sondern an den Erwerber fakturiert.

2002:

Ausgangsrechnungen 4, 5 und 6 vom 29.11.2002 (s Tabelle oben) betrifft:

F AG

Diese erwarb mit Kauvertrag vom 15.2.2000 die Tops 4, 5 und 6.

Nach dem Erwerb wurde lediglich eine einzige Eingangsrechnung an die ARGE gelegt, und diese betrifft Leistungen aus 1999. Die betreffenden Tops waren zum Zeitpunkt des Erwerbs fertig saniert und bereits vermietet.

Die Erwerberin konnte auf die bauliche Gestaltung des Gebäudes keinen Einfluss nehmen. Sie war nicht Bauherr. Sie hat fertig sanierte Wohnungen zu einem Fixpreis erhalten.

Die Erwerberin war niemals Gesellschafter der ARGE. Sie hat niemals einen Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben. Die von ihr unterschriebenen Bauaufträge wurden nur aus steuerlichen Gründen konstruiert.

Die Bw hat die Bauleistungen an die grundbürgerlichen Eigentümer, die b bzw die c, erbracht. Die Rechnung wurde nicht an die Empfänger der Bauleistungen, sondern an die Erwerberin fakturiert.

Bei den Wohnungen Top 35, Top 37 und Top 38 wurden die Sanierungskosten von der ARGE an die jeweiligen grundbürgerlichen Wohnungseigentümer verrechnet und von diesen in den jeweiligen Kaufpreis eingerechnet. Die Sachverhalte bei diesen Tops sind mit den anderen Sachverhalten, in denen die Sanierungskosten von der ARGE an die späteren Erwerber verrechnet wurden, vergleichbar.

*Der festgestellte Sachverhalt beruht auf folgender Beweiswürdigung.*

Der vom FA festgestellte generelle Ablauf der Aktivitäten der XY Unternehmensgruppe ist unbestritten.

Der Gesellschaftsvertrag der Bw befindet sich im Steuerakt.

Dass die Bw nach außen auftritt und Unternehmer iSd UStG ist, ist zwischen den Parteien des Verfahrens unstrittig und entspricht dem Akteninhalt.

Dass Wohnungseigentum begründet wurde, ist aus dem Grundbuchsauszug, verschiedenen Verträgen und dem Vorbringen der Bw ersichtlich.

Der Zweck der ARGE ist dem Gesellschaftsvertrag entnehmbar.

Dass mit Ende September 1999 über 70% aller Arbeiten durchgeführt waren, ergibt sich aus den im Akt befindlichen Rechnungen der G GmbH und anderer Firmen an die Bw sowie den unbestrittenen Feststellungen des FA, wonach im Jahr 2000 an die ARGE nur mehr Rechnungen iHv ca ATS 247.000,-- inkl USt gelegt wurden, welche größtenteils im Jahr 1999 erbrachte Leistungen betrafen.

So wurden zB Küchen im 1. Halbjahr 1999 geliefert; im Zeitraum 16.3.99 – 2.5.99 wurden "restliche Innenausbauarbeiten, Malerarbeiten Decken, Wände, Finishingarbeiten Einzelwohnungen und allgemeine Hausteile" erbracht; im Zeitraum 3.5.99 – 7.6.99 wurden u a Fliesen verlegt, Heizkörper geliefert, die Außenfassade saniert und verputzt; der Personenaufzug wurde im 1. Halbjahr 1999 eingebaut etc.

Die Rechnungen des Jahres 2000, welche zum Großteil Leistungen des Jahres 1999 betreffen, befinden sich im Akt.

Auch aus verschiedenen Mietverträgen und Übernahmeprotokollen von Wohnungen ist erkennbar, dass die Sanierung der Wohnungen am 1.10.1999 iW abgeschlossen war.

So ist dem Mietvertrag vom 29.9.1999 betreffend die Vermietung der Wohnung Top 15/16 ab 1.10.1999 entnehmbar, dass das Bestandobjekt der Kategorie A entspricht und sich nach erfolgter Totalsanierung im Neuzustand befindet.

Im Mietvertrag betreffend die Vermietung der Wohnung Top 17 vom 9.11.1999 ab 1.12.1999 ist festgehalten, dass die allgemeinen Teile des Hauses im Jahr 1998/1999 generalsaniert wurden. Insbesondere wurden sämtliche Licht-, Gas- und Wasserleitungen, die Sanitätseinrichtungen, Fußböden und Fenster erneuert sowie ein Personenaufzug eingebaut. Gleichlautende Klauseln befinden sich im Mietvertrag betreffend Vermietung der Wohnung Top 10 vom 27.10.1999 ab 1.11.1999 und im Mietvertrag betreffend Top 14 ab 1.11.1999.

Das Vorbringen der Bw

- Vorarbeiten hätten im 2. Quartal 1999 begonnen, Realisierung zwischen Ende 1999 und Ende 2001, im Einzelfall lägen diese Arbeiten bei Abschluss des "Bauauftrages" (meist Ende September 1999) bei 25 – 40%, (s Schreiben v 31.10.2003)
- die Renovierungs- und Ausbautätigkeit der ARGE hätte im 1. Quartal 1999 in eingeschränktem Ausmaß begonnen, die überwiegenden Bauleistungen seien erst ab Mitte 1999 bis Mitte 2000 durchgeführt worden (s Berufung)
- der vorliegende Sachverhalt sei in den wesentlichen Punkten unstrittig (s Niederschrift über die mündliche Verhandlung)
- selbst wenn die von der Behörde behaupteten Verkäufe bereits sanieter Wohnungen stattgefunden hätten, dann bedeute dies noch keineswegs, dass dieser Sachverhalt dazu zwingen würde, die geleisteten Sanierungskosten an die Handels KEGs zu fakturieren (s Berufung)

– ..., dass sowohl die allfällige Tatsache, dass die Sanierung der gegenständlichen Wohnungen im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges großteils abgeschlossen war, genauso als völlig unerheblich zu betrachten wäre wie die Frage der Bauherreneigenschaft der Wohnungskäufer ...

– in advokatorischer Vorsicht könne der von der Finanzbehörde in jedem einzelnen Fall behauptete Grad der Fertigstellung der einzelnen Objekte im Zeitpunkt der Veräußerung keinesfalls außer Streit gestellt werden (s Schriftsatz, eingelangt am 12.4.2006)

ist einerseits unklar und teilweise widersprüchlich und andererseits aktenwidrig. Nach den vorliegenden Rechnungen haben die Sanierungsarbeiten bereits 1998 begonnen und sind zum weitaus überwiegenden Teil in den ersten drei Quartalen 1999 durchgeführt worden. Nur noch Abschlussarbeiten sind im 4. Quartal 1999 erbracht worden.

Dass die Miteigentumsgemeinschaft den Auftrag zur Sanierung des Gebäudes erteilt hat, ist schon aus der Tatsache ersichtlich, dass die Rechnungen der Baufirmen alle "vereinbarungsgemäß", "auftragsgemäß" etc an die ARGE gingen und entspricht dem Gesellschaftszweck. Insofern kann der Bw gefolgt werden, wenn sie ausführt, es habe nie einen Sanierungsvertrag gegeben, die Sanierung sei aus dem Gesellschaftsverhältnis heraus erfolgt.

Dass die ARGE Empfänger der Bauleistungen ist, wird auch von der Bw vorgebracht. Dass die ARGE die Gestaltung der Umbauarbeiten wesentlich beeinflussen kann, ergibt sich zwangsläufig aus der Tatsache, dass sie den Auftrag zur Sanierung des Gebäudes gegeben hat und Verhandlungspartner der Baufirmen war. Daher kann nur sie aus der Bauführung berechtigt und verpflichtet sein. Daher kann auch nur sie das finanzielle Risiko tragen. Bei der ARGE handelt es sich um die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Sanierung steht im Interesse aller Wohnungseigentümer. Diese wollen nämlich das Gebäude und die Wohnungen sanieren, das Dachgeschoß ausbauen und anschließend ihre Wohnungen sowie die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen verkaufen. Der Bw ist auch insofern Recht zu geben, dass die WEG zur Erteilung des Auftrages zur Sanierung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zuständig ist.

Dass Mag Er und Hr Ke maßgeblichen Einfluss auf die planerische Gestaltung der gegenständlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten hatten, ist nicht weiter verwunderlich, sind sie doch die Initiatoren des gesamten Projekts. Dass sie aber ausgerechnet als Vorstände der F AG diesen Einfluss ausübten, ist nicht erkennbar, waren sie doch auch an der ARGE und an den KEGs beteiligt und bei diesen Gesellschaften vertretungsbefugt. Dass die F AG maßgeblichen Einfluss hatte, wurde nicht nachgewiesen (s auch unten). Auch die Kundenakquisition und die Angebotserstellung wurde von D&E betrieben und nicht von der AG.

---

Dass die Eigentümer KEGs bei Baubehörden auftraten und die entsprechenden Baubewilligungen erhielten, wurde vom FA festgestellt und blieb unbestritten.

Bauherr ist nach der Judikatur des VwGH (s E v 13.5.2003, 99/15/0238), wer

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist
- c) das finanzielle Risiko tragen muss, d.h. nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen (s. zum Bauherrenbegriff auch unten bei rechtliche Beurteilung)

Im gegenständlichen Fall ist die ARGE Bauherr, da sie den Bau plant, organisiert und durchführt. Dies ist schon aus dem Gesellschaftsvertrag ersichtlich. Nur sie hat Einfluss auf die bauliche Gestaltung des Hauses, sie muss die Kostensteigerungen übernehmen, kann aber auch Rechnungslegung von den bauausführenden Firmen verlangen.

Sie ist daher Empfängerin der Bauleistungen. Folgerichtig werden die Rechnungen an sie gelegt.

An der ARGE sind die Eigentümer KEGs beteiligt. Diese haben das Interesse an der Sanierung, da sie nach der Sanierung die Wohnungen verkaufen. Wem soll die Sanierung sonst zu Gute kommen wenn nicht den Eigentümern? Die ARGE wurde ja gegründet, um die Sanierung auftrags der Eigentümer im Hinblick auf deren Willen, die Wohnungen zu verkaufen, durchzuführen.

Gleichzeitig soll die Parifizierung durchgeführt und die Einräumung von Wohnungseigentum begründet werden.

Wenn eine Hausgemeinschaft bzw. Wohnungseigentumsgemeinschaft eine Sanierung und Parifizierung des Hauses durchführt, geschieht dies mit dem Ziel, den Eigentümern Eigentumswohnungen zu liefern.

Auch im vorliegenden Fall war das Ziel, da die Eigentümer die Eigentumswohnungen verkaufen wollten.

Die ARGE, bestehend aus den Eigentümern, tritt nach außen auf; sie ist Unternehmer. Sie ist daher Empfängerin der Bauleistungen.

Die Gründung der ARGE ist nicht Selbstzweck, sondern hinter dem Gesellschaftszweck, die allgemeinen Teile des Hauses und Wohnungen zu sanieren und Wohnungseigentum zu begründen, stehen die an der ARGE beteiligten Eigentümer, die damit selbstverständlich auch vereinbaren, dass jedem Einzelnen gegenüber letztendlich die Bauleistungen anteilig zu Gute kommen.

---

Der jeweilige Erwerber möchte eine sanierte Eigentumswohnung zu einem fix vereinbarten Preis kaufen.

Dies wird dadurch erreicht, dass die ARGE die Leistung der Sanierung der Eigentumswohnungen und der allgemeinen Teile des Hauses an die Eigentümer KEGs erbringt und die Bauleistungen (auch bezüglich des Anteils der allgemeinen Teile des Hauses) anteilig weiterverrechnet. Die anteiligen Baukosten sind die Gegenleistung.

Das ist auch zivilrechtlich bei dem gegebenen Zeitablauf zwingend vorgegeben und entspricht dem wahren wirtschaftlichen Sachverhalt (s unten rechtliche Beurteilung).

Daher liefern nach der Erbringung der Bauleistungen der ARGE an die einzelnen Eigentümer KEGs diese einheitliche Grundstückslieferungen an die Erwerber zu einem Gesamtkaufpreis weiter.

Dass die Erwerber nicht der ARGE angehören und nicht in den Gesellschaftsvertrag der ARGE eingetreten sind, ist evident und wurde nicht einmal behauptet. Sie haben daher keinen Einfluss auf die bauliche Gestaltung des Hauses. Dass die Wohnungskaufpreise bereits fixiert waren, ergibt sich aus den Vertragsanboten, in denen bereits die Kaufpreise fixiert wurden, wobei eine willkürliche Aufteilung des Gesamtkaufpreises in 40% Kaufpreis und 60% Baukosten inkl USt vorgenommen wurde. Aus diesen Vertragsanboten ist der Wille der Käufer erkennbar, die Wohnungen in fertig saniertem Zustand zu erwerben. Weiters lagen zwischen Unterfertigung der "Bauaufträge" und Endabrechnung bzw Übernahme der Wohnungen jeweils nur wenige Wochen, sodass klar ist, dass die Sanierung der Wohnungen weitgehend abgeschlossen war. (s Vertrags Angebot betr Top 26 oder Top 12/13). Dass das Rahmenbudget der ARGE für den Ausbau des gesamten Objekts überschritten wurde, ändert nichts daran, das mit den Erwerbern der Wohnungen Fixpreise vereinbart wurden.

Die Rechnungen wurden nicht den Empfängern der Bauleistung, den Eigentümer KEGs gegenüber erstellt, sondern den Erwerbern. Dies wurde als "Steuersparmodell" bezeichnet; den Erwerbern sollte der Vorsteuerabzug gesichert werden und die Bemessungsgrundlage für die GrEST sollte niedriger sein. Auch ertragsteuerlich ergeben sich Vorteile.

Zu den Bauaufträgen ist auszuführen, dass in sämtlichen Bauaufträgen unter dem Punkt "Kosten des Bauauftrages und Fälligkeiten" wörtlich festgehalten ist:

"... Die Kosten für die Durchführung des Bauauftrages belaufen sich auf einvernehmlich festgestellte:

Herstellungs-/Errichtungs-/Renovierungskosten netto  
zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Gesamtkosten ..."

Die Käufer konnten wählen, ob sie 1 Rechnung haben wollten oder ein "Splitting" der Rechnungen. Dies wird von der Bw auch gar nicht bestritten, wenn sie ausführt:  
 " ... entweder die sanierte Wohnung zur Gänze von der Handels KEG zu erwerben oder nur die unsanierte Wohnung von dieser und die Ein-, Um- bzw Ausbauten von der jeweiligen ARGE würden vollinhaltlich der dargestellten Situation im Hinblick auf die gegebene umsatzsteuerliche Verfügungsmacht entsprechen ..." "

Der Berufungssenat teilt diese Rechtsmeinung nicht (s unten rechtliche Beurteilung).

Da die Bauleistungen (Werklieferungen) an die Eigentümer KEGs erbracht wurden, ist für den Berufungssenat evident, dass die Rechnungsausstellung an die Erwerber aus rein steuerlichen Gründen erfolgte. Dies sollte nicht nur den Vorsteuerabzug der Erwerber sichern, sondern hätte auch grunderwerbsteuerliche und ertragsteuerliche Vorteile. Wenn die Bw in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des EuGH, vom 21.2.2006, Rs C-223/03, *University of Huddersfield*, verweist, so ist anzumerken, dass der diesem Erkenntnis zu Grunde liegende Sachverhalt tatsächlich verwirklicht wurde. S Rz 23 C-223/03: „*Das vorlegende Gericht weist weiter darauf hin, dass sämtliche Umsätze tatsächliche Umsätze in dem Sinne gewesen seien, dass sie zu tatsächlich ausgeführten Lieferungen oder Dienstleistungen geführt hätten....*“.

In diesem Licht ist auch die Formulierung im Gesellschaftsvertrag zu verstehen, wonach die Renovierungs- und Ausbaukosten in einem Zeitraum von 2 Jahren an Wohnungskäufer des Objektes oder – wenn kein Käufer gefunden wird – an die einzelnen Eigentümer des Objektes weiterverrechnet werden sollen. Das Steuersparmodell war von Anfang an so geplant, widerspricht aber zwingenden steuerrechtlichen und zivilrechtlichen Bestimmungen und entspricht nicht dem Geschehen in der Wirklichkeit.

Zu den Endabrechnungen, die die ARGE an die Erwerber fakturierte, ist auszuführen, dass diese alle iW den gleichen Inhalt aufweisen und viele vom 29.11.2002 datieren. Die Formulierung "vereinbarungsgemäß verrechnen wir Ihnen für die Komplettsanierung der Wohnung Top 8 im .... im Zeitraum 1999 bis Februar 2000 ... wie folgt:

bauliche Maßnahmen

samt Herstellung Decken, Wände, Böden,

samt Elektro- und Sanitärinstallationen

Heizungsinstallationen

Beleuchtungskörper und Sanitäreinrichtungen

anteilige allgemeine Haussanierungsmaßnahmen

pauschal € 944,75 .. p m<sup>2</sup> ...."

Es fällt nicht nur die eher allgemein gehaltene Formulierung auf, wonach die Leistungen im Zeitraum 1999 bis Februar 2000 erfolgt seien sowie die regelmäßig wortgleiche Formulierung

---

der Leistungen, sondern auch, dass auch betreffend die Wohnungen Top 35, 37 und 38 (Dachbodenausbau) der gleiche Leistungszeitraum und die gleiche Formulierung gewählt wurden. Bei diesen Wohnungen wurde die Leistung nach dem Vorbringen der Bw allerdings von den Eigentümer KEGs und nicht von der ARGE erbracht.

Dh es handelt sich nach dem Vorbringen der Bw um identische wirtschaftliche Sachverhalte. Die Leistung wurde aber von verschiedenen Unternehmern erbracht, was voraussetzt, dass sie zuvor auch an verschiedene Unternehmer erbracht wurde.

Der Berufungssenat geht auch davon aus, dass es sich um vergleichbare wirtschaftliche Sachverhalte handelt. Diese müssen seiner Ansicht nach auch zu vergleichbaren steuerlichen Auswirkungen führen.

Die festgestellten Beträge sind unbestritten.

Bezüglich Ausgangsrechnung 1/1999 vom 30.9.1999 ist auszuführen, dass der Sachverhalt iW auf Feststellungen der Bp des FA beruht und unbestritten blieb. Bezüglich der Tops 18-19 und 20-21 ist festzuhalten, dass die Sanierung im Oktober 1998 bereits abgeschlossen war. Der Senat hält es für möglich, dass die von der ARGE durchgeführte Sanierung im Jahr 1998 im Hinblick auf die Gründung der ARGE schon begonnen hat; dass sie aber zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war, ist nicht möglich. Überdies ist die Wohnung nicht vom Gesellschaftsvertrag umfasst und auch die allgemeinen Teile können nicht berührt sein. Die ARGE ist in diesem Fall nicht Unternehmer, da nicht sie diese Leistungen erbracht hat.

Auffallend ist, dass der Bauauftrag am 18.9.1999 unterfertigt wurde und am 30.9.1999 bereits die Abrechnung erfolgte, ein wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht entsprechender Sachverhalt. Dass in weniger als zwei Wochen eine Wohnung komplett saniert werden kann, ist auszuschließen, ebenso wie eine Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung. Der Bauauftrag betraf auch die 2 Wohnungen, die längst schon saniert waren. Auch in diesen Fällen wurden Baukosten in Rechnung gestellt. Dies zeigt die Absicht der Firmengruppe, wegen steuerlicher Vorteile tatsächliche Sachverhalte zu negieren und fiktive zu konstruieren.

Bezeichnend ist auch, dass drei der vier Tops bereits vor Unterzeichnung des Bauauftrages vermietet waren, ein klarer Hinweis dafür, dass die Sanierung der Wohnungen bereits beendet war. Aus der Aktenlage ist eindeutig ersichtlich, dass Vermietungen immer erst nach abgeschlossener Sanierung erfolgten. Ein Einfluss des Erwerbers auf die Sanierungsmaßnahmen ist daher auszuschließen.

Betreffend Ausgangsrechnungen 2 und 3/1999 ist auffallend, dass die Unterfertigung des Bauauftrages, die Endabrechnung des Bauauftrages und die Übernahme der Wohnung am selben Tag erfolgte, ein wirtschaftlich nicht nachvollziehbarer Ablauf. Die Endabrechnung

---

Bauauftrag vom 20.10.1999 ist im Übrigen wortident mit den Formulierungen der im Jahre 2002 ausgestellten Bauaufträge (s o).

Der bezüglich dieser Wohnung festgestellte Sachverhalt beruht iW auf den Feststellungen der Bp und blieb unbestritten.

Zur Ausgangsrechnung Nr 4/1999 ist auszuführen, dass die Wohnung Top 12,13 mit Mietvertrag vom 27.10.99 von der B KEG ab 1.11.1999 vermietet wurde und zu diesem Zeitpunkt die Sanierung laut Mietvertrag jedenfalls abgeschlossen war.

Der bezüglich dieser Wohnung festgestellte Sachverhalt beruht iW auf den Feststellungen der Bp und blieb unbestritten.

Zur Ausgangsrechnung Nr 5/1999 ist festzuhalten, dass die Wohnung Top 10 mit Mietvertrag vom 27.10.1999, beginnend am 1.11.1999, vermietet wurde und zu diesem Zeitpunkt die Sanierung laut Mietvertrag jedenfalls abgeschlossen war.

Der bezüglich dieser Wohnung festgestellte Sachverhalt beruht iW auf den Feststellungen der Bp und blieb unbestritten.

Der bezüglich der Ausgangsrechnung Nr 6/1999 festgestellte Sachverhalt beruht iW auf den Feststellungen der Bp und blieb unbestritten.

Betreffend die Ausgangsrechnung Nr 7/1999 ist festzustellen, dass von der Bp des FA die entsprechenden Dateien beschlagnahmt und Ausdrucke der relevanten Dateidaten angefertigt wurden. Die Nachweise für die Rück- bzw Vordatierung von Bauaufträgen etc sind zT im Akt und wurden vom FA auch glaubhaft geschildert. Sie werden von der Bw auch nicht mehr bestritten; es wurde in der mündlichen Verhandlung konzediert, dass "allenfalls Rückdatierungen von Verträgen vorliegen mögen"...

Der bezüglich der Ausgangsrechnung Nr 7/1999 festgestellte Sachverhalt beruht iW auf den Feststellungen der Bp und blieb unbestritten.

Der bezüglich der Ausgangsrechnung Nr 8/1999 festgestellte Sachverhalt ist unbestritten.

Bemerkenswert ist, dass die Endabrechnung vor Unterfertigung des "Bauauftrages" erstellt wurde.

Betreffend die Ausgangsrechnungen Nr 9 und 10 ist anzumerken, dass die Wohnungen ab 1.10.1999 bzw 1.12.1999 vermietet waren. Vermieter war der ehemalige Wohnungseigentümer. Aus dem Mietvertrag und dem Übernahmeprotokoll ist ersichtlich, dass die Sanierung der Wohnungen zum Zeitpunkt des Erwerbs fertig gestellt war.

Die diesbezüglichen Feststellungen der Bp des FA blieben unbestritten.

Zu den Ausgangsrechnungen 4,5, und 6/2002 an F AG ist festzuhalten, dass die Sanierung des Gebäudes 1999 abgeschlossen war und es sich jedenfalls um den Erwerb fertig sanierter

Wohnungen durch die Erwerberin am 15.2.2000 handelt.

Die Bauleistungen wurden daher an die früheren Eigentümer erbracht.

*Aus rechtlicher Sicht ist auszuführen.*

Gemäß § 1 Abs 1 UStG idfd Streitjahre gF unterliegen der Umsatzsteuer u a die folgenden Umsätze:

*"1. Die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt...."*

Es gilt der Grundsatz der "*Maßgeblichkeit der ausgeführten Leistung*" (S Ruppe, Umsatzsteuergesetz, Kommentar, 3. Auflage, Wien 2005 Tz 27 ff). Für die USt ist demnach nicht relevant, welche Leistung vereinbart wurde, sondern welche Leistung effektiv ausgeführt wurde. Die Leistungserfüllung ist maßgeblich. Trotz der umsatzsteuerlichen Maßgeblichkeit des Erfüllungsgeschäftes ist das Verpflichtungsgeschäft (die zivilrechtliche Vereinbarung) jedoch häufig für die umsatzsteuerliche Einordnung der betreffenden Leistung von Bedeutung.

Ferner gilt die "*Maßgeblichkeit des wirtschaftlichen Gehaltes*". Demnach ist nicht die Bezeichnung oder der äußere Ablauf der Leistungsausführung, sondern der wirtschaftliche Gehalt maßgebend. Er ist im Zweifel unter Beachtung des Parteiwillens und der Verkehrsauffassung zu ermitteln.

Auch gilt der "*Grundsatz der Unteilbarkeit der Leistung*". Diesem Grundsatz widerspricht es, einen einheitlichen Rechtsvorgang aufzuspalten. Ist Leistungseinheit anzunehmen, so ist nur eine Leistung gegeben. Die steuerlichen Folgen richten sich nach dem wirtschaftlichen Inhalt der Gesamt- bzw Hauptleistung.

Dieser Grundsatz beruht auf der wirtschaftlichen Betrachtungsweise.

Ob Leistungseinheit vorliegt, ist stets von der Leistungsseite her zu beurteilen. Nicht entscheidend ist zB die Abrechnung. Ist die Leistung als einheitlich zu beurteilen, dann kann auch eine getrennte Rechnungslegung nicht zu einer Aufspaltung der Leistung führen.

Der Leistungsaustausch verlangt einen Unternehmer einerseits, einen Abnehmer oder Leistungsempfänger andererseits. Die Leistung muss persönlich zugeordnet werden. Grs sind Leistungen jenem Unternehmer zuzurechnen, der sie im eigenen Namen erbringt. Bei Personenvereinigungen wird die Unternehmereigenschaft und damit die Leistungzurechnung nach manchen Judikaten davon abhängig gemacht, ob die Gemeinschaft als solche (im eigenen Namen) im Wirtschaftsleben auftritt (S Ruppe, § 1 Tz 254). In anderen Erkenntnissen werden die Beteiligten des Leistungsaustausches an Hand der gesetzlichen bzw vertraglichen Beziehungen bestimmt. Teilweise wird von der Judikatur der Ansatz vertreten, entscheidend sei, wer "*Herr der Leistungsbeziehung*" sei, wer über die Leistung disponieren könne und in wessen Vermögen sich Erfolg oder Misserfolg der Leistung direkt niederschlage.

*Ruppe* § 1 Tz 258 folgend ist Leistender, wer im Außenverhältnis zur Leistungserbringung verpflichtet ist. Leistungsempfänger ist, wer die Leistung ausbedungen hat.

Leistungsempfänger bei Bauführungen ist der Auftraggeber, somit derjenige, der aus dem Vertrag mit den bauausführenden Unternehmen berechtigt und verpflichtet ist (s *Ruppe*, § 1 Tz 269).

Steht ein Grundstück im Miteigentum, so ist Leistungsempfänger die Miteigentumsgemeinschaft, wenn sie den Bauauftrag erteilt hat. (S VwGH 13.5.2003, ZI 99/15/0238).

Kommt es im Zusammenhang mit Bauführungen auch zum Eigentumswechsel am Grundstück, so ist nach der Judikatur für die Frage der Zurechnung der Bauleistung die Bauherreneigenschaft maßgebend (s *Ruppe*, § 1 Tz 272).

Gemäß § 3 Abs 1 UStG sind Lieferungen "*Leistungen, durch die ein Unternehmer den Abnehmer oder in dessen Auftrag einen Dritten befähigt, im eigenen Namen über einen Gegenstand zu verfügen.*"

Die Verschaffung der Verfügungsmacht ist in erster Linie ein tatsächlicher Vorgang. Dieser tritt mit der Übertragung des Besitzes ein (s *Kolacny – Caganek*, UStG, Kurzkommentar, 3. Auflage, Wien 2005, S 106).

Das Wesen der Lieferung besteht in der Verschaffung der Verfügungsmacht an einem Gegenstand durch einen Unternehmer (s *Ruppe*, § 3 Tz 8).

Wer keine Verfügungsmacht erhält, ist nicht Abnehmer.

Der Inhalt der Verfügungsbefähigung wird vom Gesetz nicht definiert. Das Gesetz verwendet keine zivilrechtliche Terminologie, sondern spricht von Befähigung zur Verfügung. Das ist ein eigenständiger Begriff. § 24 BAO (Zurechnung von Wirtschaftsgütern) ist für die Interpretation des Lieferungsbegriffes nicht unmittelbar von Bedeutung. Im Ergebnis wird vielfach Übereinstimmung bestehen. Maßgebend sind aber die Verhältnisse des Einzelfalles (s *Ruppe*, § 3 Tz 35). Der Abschluss von Vorverträgen, die Einräumung von Optionen etc bewirkt keine Lieferung.

Die Verschaffung des wirtschaftlichen Eigentums wird dann zu einer Lieferung führen, wenn man die Verschaffung des wirtschaftlichen Eigentums mit der Zuwendung des wirtschaftlichen Wertes eines Gegenstandes gleichsetzen kann und daneben auch die tatsächliche Verfügungsmacht übertragen wird (s *Kolacny – Caganek*, S 111).

§ 3 Abs 4 UStG definiert die Werklieferungen. Sie sind nicht in eine Lieferung und in eine sonstige Leistung aufzuspalten, sondern einheitlich wie Lieferungen zu behandeln.

Übernimmt der Unternehmer einen Gegenstand zur Be- oder Verarbeitung, ist das entscheidende Kriterium zur Abgrenzung zwischen Lieferung und sonstiger Leistung, ob der Unternehmer einen Hauptstoff beisteckt. Dann ist die Leistung zur Gänze als Lieferung

anzusehen, bei Beistellung von Zutaten oder Nebenstoffen zur Gänze als sonstige Leistung.

Die Errichtung eines Bauwerkes auf dem vom Bauherrn beigestellten Grund ist eine stpfl Lieferung eines fertigen Gebäudes.

Den gegenständlichen Fall betreffend ist daher festzuhalten, dass die Ausführungen der Bw, die Umsatzsteuer sei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht zugänglich, vom Berufungssenat in dieser Allgemeinheit nicht geteilt wird (s o). Das Umsatzsteuerrecht verwendet durchaus eigene Begriffe, die aber oftmals wirtschaftliche Anknüpfungspunkte haben. So ist der wirtschaftliche Gehalt der Leistung ausschlaggebend. Abweichungen vom Zivilrecht sind möglich. So ist der zivilrechtliche Eigentümer nicht automatisch Leistungsempfänger etc.

Ferner muss angemerkt werden, dass der UFS an die Gesetze gebunden ist und sich dabei, wie jedes zweitinstanzliche Gericht an der Rechtsprechung der Höchstgerichte und des EuGH orientiert, da er unter der nachprüfenden Kontrolle dieser Institutionen steht.

Das Urteil des EuGH vom 8.7.1986 in der Rs *Kerrutt*, C-73/85, das nach Ansicht der Bw das Jahre später ergangene Erkenntnis des VwGH vom 27.6.1991, 90/16/0169, verdrängen soll, ist zwar selbstverständlich gültig, aber auf vorliegenden Fall nicht anwendbar, da die Sachverhalte nicht vergleichbar sind. S Tz 3 C-73/85, „... wurde das fragliche Vorhaben wie folgt abgewickelt: Die Kläger beauftragten zusammen mit anderen Bauinteressenten eine Finanzierungsgesellschaft, für sie ein Baugrundstück zu erwerben und darauf ein Wohngebäude zu errichten. Zur Durchführung dieses Vertrages erwarben sie je einen Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück; ... Außerdem schloss die Gesamtheit der Miteigentümer, die sich in einer als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts gegründeten Bauherengemeinschaft zusammengeschlossen hatte, mit einer Baugesellschaft einen Werkvertrag über die Errichtung des Gebäudes...“

Im gegenständlichen Fall handelt es sich nicht um die Errichtung, sondern um die Sanierung eines Gebäudes. Die Erwerber haben keinen Miteigentumsanteil (vorab) erworben und die Gesamtheit der Miteigentümer hat auch keinen Werkvertrag über die Sanierung des Gebäudes geschlossen. Die Miteigentumsanteile haben ausschließlich die Veräußerer besessen und die Gesamtheit der Veräußerer hat die Sanierung des Gebäudes auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage durchgeführt. Die Erwerber waren nicht Teil der Miteigentumsgemeinschaft, sie konnten daher gar keine Aufträge zur Sanierung geben. Diese Aufträge kann nämlich nach ständiger Rechtsprechung des VwGH nur die Gesamtheit der Miteigentümer geben. Dafür, dass die Erwerber Teil der Miteigentumsgemeinschaft (ARGE) geworden wären, gibt es keinen einzigen Hinweis. Sie haben die „Bauaufträge“ erst unterschrieben, als die Sanierung großteils beendet war und sie keinen Einfluss mehr nehmen konnten. Sie wollten von Anfang an eine

---

sanierte Wohnung gemäß Prospekt erwerben, ganz im Gegensatz zu dem geschilderten Fall *Kerrutt*.

Es sei hier nochmals betont, dass auch der Sachverhalt im Urteil des EuGH vom 21.2.2006, Rs C-223/03, *University of Huddersfield*, mangels vergleichbarer Sachverhalte nicht anwendbar ist. Dort steht außer Zweifel, dass die Lieferungen tatsächlich in der dargestellten Form stattgefunden haben. Im vorliegenden Fall haben die Lieferungen nicht wie in der Rechnung dargestellt stattgefunden. Dies war auch gar nicht möglich, da die Erwerber keinen Auftrag zur Sanierung gegeben haben und auch mangels Miteigentums gar nicht geben konnten. Sie erwarben sanierte Wohnungen von den grundbürgerlichen Eigentümern. Dies war der Vertragswille. Es wurde die in der Öffentlichkeit dargestellte Vorgangsweise gewählt, dass die Wohnungen zuerst saniert und erst dann verkauft wurden. Die Bauleistungen wurden daher von der ARGE an die Eigentümer erbracht, in deren Auftrag (die ARGE besteht aus der Gesamtheit der Eigentümer) die Sanierung erfolgte und die anschließend nicht nur zivilrechtliche Eigentümer der Bauleistungen als Zubehör zu Grund und Boden, sondern auch als anteilmäßige Empfänger der Werklieferung in Form von sanierten Eigentumswohnungen zu betrachten sind. Die ARGE hätte die Bauleistungen an die Eigentümer KEGs weiterverrechnen müssen, da sie ja in deren Auftrag aus dem Gesellschaftsverhältnis heraus erbracht wurden.

Im Zusammenhang mit dem Urteil des EuGH, *University of Huddersfield*, wird auch auf das Urteil des Gerichtshofes vom 21.2.2006, *Halifax plc ua*, Rs C- 255/02 verwiesen. In diesem Umsatzsteuerfall geht es um Umsätze, deren alleiniger Zweck darin besteht, einen Steuervorteil zu erlangen. Darin führt der EuGH u a aus:

*„Die Bekämpfung von Steuerhinterziehungen, Steuerumgehungen und etwaigen Missbräuchen ist nämlich ein Ziel, das von der Sechsten Richtlinie anerkannt und gefördert wird.“ (Rz 71).*  
*(Tenor: „... Die Sechste Richtlinie ist dahin auszulegen, dass sie dem Recht des Steuerpflichtigen auf Vorsteuerabzug entgegensteht, wenn die Umsätze, die dieses Recht begründen, eine missbräuchliche Praxis darstellen. Die Feststellung einer missbräuchlichen Praxis erfordert zum einen, dass die fraglichen Umsätze trotz formaler Anwendung der Bedingungen der einschlägigen Bestimmungen der Sechsten Richtlinie und des zu ihrer Umsetzung erlassenen nationalen Rechts einen Steuervorteil zum Ergebnis haben, dessen Gewährung dem mit diesen Bestimmungen verfolgten Ziel zuwiderlaufen würde. Zum anderen muss auch aus einer Reihe objektiver Anhaltspunkte ersichtlich sei, dass mit den fraglichen Umsätzen im Wesentlichen ein Steuervorteil bezweckt wird ....“.*

Dh der EuGH vertritt auch bei tatsächlichen Umsätzen, die ausschließlich in der Absicht getätigten werden, einen Steuervorteil zu erlangen und sonst keinen wirtschaftlichen Zweck verfolgen, eine durchaus differenzierte Linie.

Auch die Entscheidung des UFS v 10.2.2006, RV/0877-L/05, auf die sich die Bw beruft, ist vom Sachverhalt her nicht vergleichbar, da in diesem Fall folgender Sachverhalt zu beurteilen war:

*„Die Bw schloss sogenannte Bauträgerverträge ab. Die Grundstücke standen in fremdem Eigentum. Nachdem der Erwerber das Grundstück von Dritten gekauft hatte (was von der Bw „ermöglicht“ wurde), vereinbarte die Bw mit dem Grundstückskäufer die Errichtung eines Gebäudes zu einem pauschalen Werklohn.“ (SWK-Heft 8, 10.3.2006, S 325).*

Dh der Erwerber kaufte zuerst das nackte Grundstück und errichtete dann ein Gebäude darauf. In diesem Fall ist zu prüfen, ob es sich um eine einheitliche Lieferung handelt oder um getrennte Lieferungen.

Im vorliegenden Fall ist es umgekehrt: Die Erwerber kaufen sanierte Wohnungen und möchten die Leistung in die Lieferung des nackten Grund und Bodens und in die Lieferung der Sanierungsleistungen aufspalten. Sie versuchen dies mit untauglichen Mitteln zu erreichen. Es kann nur eine Lieferung, nämlich die der sanierten Wohnung, vorliegen. Die Sanierung ist vor dem Erwerb abgeschlossen. Auch liegt im ggstdl Fall kein Bauträgervertrag vor und auch kein unbebautes Grundstück. Es handelt sich vielmehr um ein bebautes Grundstück in Wohnungseigentum, das saniert wird. Als Vertragspartner gibt es nur die grundbürgerlichen Eigentümer, die sich in einer ARGE zusammenschließen und die Erwerber.

Auch die von der Bw ebenfalls als Argument angeführte Entscheidung des Fachbereichs USt des BMF ist (abgesehen davon, dass sie für den UFS nicht bindend ist) vom Sachverhalt her nicht vergleichbar. Auch in diesem Fall (s ÖStZ 1.9.2005, Nr 17, Artikel Nr 839) handelt es sich um unbebaute Grundstücke. Das Eigentum am betreffenden nackten Baugrundstück wurde direkt vom Grundstückseigentümer auf den Erwerber übertragen. Gleichzeitig schließt der Unternehmer mit dem Erwerber einen Bauträgervertrag ab, dessen Gegenstand die Lieferung und Herstellung eines in einer Vertragsbeilage genau umschriebenen Einfamilienhauses ist. Dh zuerst Erwerb des Grund und Bodens, anschließend Errichtung des Einfamilienhauses.

Im gegenständlichen Fall ist der Zeitablauf umgekehrt; ein Bauträgervertrag liegt nicht vor; die Sachverhalte sind nicht vergleichbar.

Im vorliegenden Fall wurde die Leistung effektiv an die Eigentümer ausgeführt, ansonsten hätten die Erwerber keine sanierte Wohnung erwerben können, darauf war der Vertragswillen gerichtet.

Leistungsempfänger ist derjenige, der die Leistung ausbedungen hat und die Verfügungsmacht erlangt. S Ruppe, § 12, Tz 79f: „Leistungsempfänger bei Bauleistungen ist nicht notwendigerweise der (rechtliche oder wirtschaftliche) Eigentümer des Gebäudes.“

*Maßgebend ist vielmehr, wer die Leistung ausbedungen hat, dh den Bauauftrag erteilt hat.*

*...Die Judikatur stellt auf die Bauherreneigenschaft ab ... und geht davon aus, dass der Bauherr im USt-Recht identisch sei mit dem der GrEST (VwGH 0.10.1990, ZI 89/15/0112)... ist der Bauinteressent nicht Bauherr, so ist er nicht Leistungsempfänger der Bauleistung, sondern erhält das bebaute Grundstück ...“*

Im vorliegenden Fall haben niemals die Erwerber die Leistung ausbedungen. Sie haben keinen Auftrag zur Ausführung der Sanierung gegeben und dies war auch gar nicht möglich, da nur die Miteigentümergemeinschaft (Gemeinschaft aller Miteigentümer) solche Aufträge erteilen kann. Sie wurden aber erst Miteigentümer, als die Sanierung zum Großteil schon abgeschlossen war. Es ist nicht möglich, Aufträge rückwirkend zu erteilen. Sie haben sich auch nicht an der ARGE beteiligt. Es gibt keinen einzigen Hinweis dafür, dass ein Erwerber Beteiligter der ARGE geworden wäre und so aus dem Gesellschaftsverhältnis heraus die Sanierung des Gebäudes in Auftrag gegeben hätte.

Die Leistung ausbedungen haben die grundbürgerlichen Eigentümer. Sie haben sich in der ARGE zusammengeschlossen, um die Sanierung durchzuführen und anschließend die sanierten Eigentumswohnungen zu veräußern.

Die Rechtsansicht der Bw, auch *nach* erfolgter Sanierung könnten Bauleistungen getrennt vom Grund und Boden in Auftrag gegeben und erbracht werden, wird vom Berufungssenat nicht geteilt. Ist die Sanierung abgeschlossen, muss jemand den Auftrag zur Sanierung gegeben haben (es muss sich jemand die Leistung ausbedungen haben); es hat bereits jemand Verfügungsmacht über die Bauleistungen erlangt – nämlich die grundbürgerlichen Eigentümer der Wohnungen, die auch zivilrechtliche Eigentümer der Bauleistungen sind (Zubehör von Grund und Boden) und die im Wege der ARGE den Sanierungsauftrag als Gesellschaftszweck aufgenommen und ausgeführt haben.

Es kommt nicht darauf an, wer Empfänger der Rechnungen, sondern wer Empfänger der Leistungen (Werklieferungen) ist.

Zum in der Berufung angeführten Beispiel betreffend Maßanzüge ist festzustellen, dass der Berufungssenat diese Rechtsansicht nicht teilt. Erwirbt jemand einen fertigen Maßanzug, so handelt es sich um die Lieferung eines körperlichen Gegenstandes. Die Verschaffung der Verfügungsmacht am Gegenstand „Anzug“ wird übertragen. Es liegt eine unteilbare einheitliche Leistung vor. Ist die Leistung als einheitlich zu beurteilen, dann kann auch eine getrennte Rechnungslegung nicht zu einer Aufspaltung der Leistung führen. Der Grundsatz der Einheitlichkeit der Leistung beruht auf der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (s *Ruppe*, § 1 Tz 33f mwN).

Zum Beispiel des Verkaufs einer möblierten Wohnung (der Eigentümer verkauft seine Wohnung, der Mieter verkauft seine Möbel) ist festzuhalten, dass es sich nicht um einen einheitlichen Gegenstand handelt. Einrichtungsgegenstände, die mit dem Grundstück nicht fest verbunden sind, sondern sich von ihm trennen lassen, werden umsatzsteuerlich auch dann nicht zum Grundstück gerechnet, wenn sie zivilrechtlich dessen Zugehör sind (s *Ruppe*, § 6, Tz 386). Nicht einmal mitvermietete Einrichtungsgegenstände werden zum Grundstück gerechnet, sofern sie nicht mit dem Gebäude untrennbar verbunden sind. Dieses Beispiel kann daher nicht als Vergleich herangezogen werden, da im gegenständlichen Fall das auf dem Grundstück errichtete Gebäude und somit auch die Sanierungsleistungen am Gebäude Bestandteil des Grundstückes sind und somit nach erfolgter Sanierung die Lieferung eines Gegenstandes, nämlich eines bebauten Grundstückes, bestehend aus Grund und Boden samt Gebäude, vorliegt.

Im Beispiel der Bw liegen daher 2 Lieferungen vor, nämlich einerseits die Lieferung der Wohnung vom Eigentümer an den Erwerber und andererseits die Lieferung der Möbel vom letzten Mieter an den Erwerber. Der Eigentümer könnte die Verfügungsmacht über die Möbel gar nicht übertragen und der Mieter kann die Verfügungsmacht über die Wohnung nicht übertragen.

Im ggstdl Fall liegt aber nur 1 Lieferung vor; es handelt sich um nicht vergleichbare Sachverhalte.

Zur Bauherrenproblematik ist auszuführen, dass grundsätzlich gilt: Wird ein Grundstück in bebautem Zustand erworben, erstreckt sich der Grundstücksumsatz auch auf das Gebäude; die Lieferung ist zur Gänze steuerfrei (s *Ruppe*, § 6 Tz 225f).

Wird eine Liegenschaft in unbebautem Zustand erworben und das Bauwerk erst vom Erwerber errichtet, umfasst der Grundstücksumsatz nur die unbebaute Liegenschaft; die Errichtung des Gebäudes führt zu einer steuerpflichtigen Werklieferung (s *Ruppe*, aaO).

Dieser Sachverhalt, nämlich, dass die Erwerber die Liegenschaft in unbebautem Zustand erworben haben und erst dann das Bauwerk errichtet haben, ist im gegenständlichen Fall nicht gegeben.

Wird ein Grundstück erworben und ist in diesem Zusammenhang die Errichtung eines Bauwerkes vorgesehen, ist die Frage zu lösen, ob ein unbebautes oder ein bebautes Grundstück Gegenstand des Umsatzes ist. Entscheidend ist, ob der Wille der Parteien auf den Erwerb einer unbebauten Liegenschaft gerichtet ist. Die Frage wird danach entschieden, wem nach dem wirklichen Gehalt und der tatsächlichen Durchführung die Bauherreneigenschaft zukommt (s *Ruppe* aaO).

Im gegenständlichen Fall können die Erwerber gar nicht Bauherren sein. Zur Erreichung der Bauherreneigenschaft muss ein Auftrag der Eigentümergemeinschaft vorliegen, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft ist nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen. Solange Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentumsgemeinschaft nicht besteht, können diese nicht als Bauherren handeln. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind und die nicht einmal einen Übereignungsanspruch am Grundstück erworben haben, sind bloß unverbindliche Anregungen (s E VwGH v 26.3.1996, ZI 96/14/0011).

Im gegenständlichen Fall sind sämtliche Erwerber (s Sachverhalt) im Zeitpunkt der Sanierung weder Miteigentümer noch haben sie einen Übereignungsanspruch. Sie können also gar nicht tätig werden, da die Miteigentumsgemeinschaft (der Erwerber) noch gar nicht besteht. Es trifft auch für die Umsatzsteuer zu, dass die für die Bauherreneigenschaft unabdingbare Voraussetzung der Möglichkeit der Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung nur dann erfüllt ist, wenn alle Bauherren mitzuwirken in der Lage sind (s VwGH aaO).

Bei Miteigentums- und speziell bei Wohnungseigentumsgemeinschaften geht die Rechtsprechung davon aus, dass nur die Gesamtheit der Miteigentümer rechtlich über das Grundstück verfügen könne und daher auch der Bauauftrag von allen Miteigentümern gemeinsam erteilt werden müsse, damit die Gemeinschaft als Empfänger der Bauleistung (Bauherr) in Betracht komme. Inhaltsgleiche Einzelerklärungen der Miteigentümer können den gemeinsamen Beschluss nicht ersetzen (s *Ruppe Tz 231 mwN*).

S auch Kolacny/Caganek, § 6, S 309: „*Dabei ist zu beachten, dass die einzelnen Miteigentümer nicht jeder für sich den Bauauftrag erteilen können, sondern nur alle (Wohnungseigentümer als) Miteigentümer der Liegenschaft, weil nur die Gesamtheit aller Miteigentümer rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen kann....*“

Im gegenständlichen Fall kann keine Rede davon sein, dass die Erwerber zur Gesamtheit der Miteigentümer gehören und gemeinsam mit allen anderen Miteigentümern einen Bauauftrag erteilt hätten. Sie können daher über das Grundstück nicht verfügen.

Der VwGH führt im E v 19.4.1995, ZI 89/16/0156, aus:

*„Wenn ... zwei Grundstückseigentümer Anteile am Grundstück samt dem sich darauf befindlichen revitalisierungsbedürftigen Haus liefern, der Bf als Käufer aber Anteile am bereits revitalisierten Haus erhält, daher rechtmässig nicht selbst als Bauherr anerkannt werden kann, so ist es zwingend, dass ein Bauherr zwischengeschaltet gewesen sein muss...“*

*Dem Bauherren obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der*

*Baubehörde gegenüber als Bauwerber aufzutreten, die Verträge mit den Bauausführenden im eigenen Namen abzuschließen und die baubeh Benützungsbewilligung einzuholen. (s VwGH v 19.4.1995, ZI 89/16/0156)... Wie sich aus dem von der Vermögensanlagen-GmbH aufgelegten Prospekt, der in einer auflagenstarken Tageszeitung veröffentlichten Annonce sowie insbesondere aus den Modalitäten beim Erwerb von Finanzierungsanteilen ergibt, wollte der ... Bf nicht nur Anteile am Grundstück mit einem revitalisierungsbedürftigen Haus, sondern vielmehr Anteile am bereits revitalisierten Haus aufgrund der in den wesentlichen Punkten bereits feststehenden Planung erwerben. .... Es kann der bei Behörde daher nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie ... zu dem Schluss gelangt ist, der Bf sei nicht als Bauherr und damit als Schaffender des revitalisierten Hauses anzusehen..."*

Im vorliegenden Fall wollten die Erwerber Anteile am bereits revitalisierten Haus aufgrund der in den wesentlichen Punkten bereits feststehenden Planung erwerben. Sie können nicht als Bauherren anerkannt werden, da sie zum Zeitpunkt des Auftrags der Sanierung und sogar noch während der Sanierungsphase nicht Miteigentümer des Objektes waren und nicht einmal in die Planung eingebunden waren.

Da sie aber keine Bauherren waren, ist es nicht möglich, ihnen die Sanierungskosten zu liefern. Denn die Trennung der grs einheitlichen Grundstückslieferung (Grund und Boden samt Gebäude) in eine Lieferung des Grund und Bodens und in eine Lieferung der Baukosten ist nur dann möglich, wenn der Erwerber Bauherr ist, was voraussetzt, dass er den Auftrag zur Sanierung gibt und auf die Planung Einfluss nimmt und das Baurisiko zu tragen hat und nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, was wiederum voraussetzt, dass er Teil der Miteigentumsgemeinschaft ist, die als Gesamtheit tätig wird und gemeinsam den Bauauftrag erteilt.

Zu erwähnen ist auch das E d VwGH v 16.6.1983, ZI 82/15/0053. Demnach ist die Bauherreneigenschaft zu verneinen, wenn jemand ganz knapp vor Erteilung der Benützungsbewilligung für das Haus einerseits einen „*Bauvertrag für seine Eigentumswohnung*“ und andererseits einen Kaufvertrag hinsichtlich des bloßen Liegenschaftsanteiles abgeschlossen hat und er demnach keine über geringfügige Änderungen betreffend seine Eigentumswohnung hinausgehende Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung des gesamten Wohnhauses ausüben konnte. Damit kommt ihm keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug hinsichtlich des Baukostenanteils zu, die nur davon abhängt, ob dem rechnungsmäßigen Ausweis der Umsatzsteuer auch eine an ihn erbrachte, zum Vorsteuerabzug berechtigende Leistung zu Grunde liegt.

In diesem Fall hatte der Käufer ein zum Zeitpunkt des Vertragabschlusses mit dem Generalunternehmer bereits fertig geplantes und zum Großteil fertig gestelltes Bauobjekt erworben, ein dem gegenständlichen relativ ähnlicher Fall.

---

Damit steht fest, dass die Erwerber keine Bauherren sind. Sie haben vielmehr eine steuerfreie Grundstückslieferung von Grund und Boden samt Gebäude erworben.

Es steht auch fest, dass die Erwerber nicht Mitglieder der ARGE sind. Da die ARGE die Bauleistungen in Auftrag gegeben hat, können die Erwerber nicht die Bauleistungen in Auftrag gegeben haben. Sie können daher aus den Bauleistungen nicht berechtigt und verpflichtet sein. Sie können nicht Empfänger der Bauleistungen sein.

Dies bedeutet aber, dass die ARGE, die kraft Gesellschaftszweck die Sanierung in Auftrag gab und durchführte, die Sanierungsleistungen an die Veräußerer liefern musste. Dies entspricht dem Gesellschaftszweck, wonach sich die ARGE konstituierte, um die Sanierung des Gebäudes im Auftrag der an der ARGE beteiligten Eigentümer durchzuführen, die dann die Leistungseinheit Grund und Boden samt Gebäude an die Erwerber weiter lieferten. Da die Eigentümer die sanierten Wohnungen verkauften, mussten ihnen von der ARGE die Bauleistungen geliefert werden.

Der Passus im Gesellschaftsvertrag, wonach die ARGE die Ausbauleistungen an Erwerber der Wohnungen oder bei Nichtverkaufbarkeit an die Eigentümer weiterliefert, ist umsatzsteuerrechtlich nicht durchführbar, da nach den tatsächlichen Abläufen und Leistungsbeziehungen in diesem Fall eine Lieferung der Ausbauleistungen der ARGE an die Erwerber nicht denkmöglich ist.

Die ARGE ist unbestritten Unternehmer, da sie nach außen auftritt (s *Ruppe*, § 2, Tz 32). Dies wird auch von den Parteien des Verfahrens nicht bestritten.

Die ARGE ist Bauherr,

- da sie auf die bauliche Gestaltung des Hauses (die Sanierung) entscheidenden Einfluss hat, da sie den bauausführenden Unternehmern gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist
- da sie das finanzielle Risiko zu tragen hat; sie muss nämlich alle Kostensteigerungen übernehmen, aber sie ist auch berechtigt, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen
- da sie Vertragspartner der bauausführenden Firmen ist
- da sie durch ihre Gesellschafter den Behörden gegenüber auftritt
- da ihr einziger Gesellschaftszweck die Sanierung des Gebäudes ist

Generell gilt:

Lassen die Miteigentümer einer Liegenschaft auf dieser ein Gebäude aufgrund eines gemeinsamen Bauauftrages errichten, mit der Absicht, dass an diesem Gebäude

Wohnungseigentum für die Miteigentümer begründet werden soll, so ist nach der Lehre (*Kranich - Siegl - Waba*, Mehrwertsteuerhandbuch, Anm 11 zu § 12 UStG) davon auszugehen, dass die Gemeinschaft bis zur Übergabe der einzelnen Wohnungen an die Wohnungseigentümer wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist. Mit der Übergabe der Wohnungen an die Wohnungseigentümer erbringt die Gemeinschaft umsatzsteuerpflichtige Lieferungen an die Mit(Wohnungs)eigentümer, da sie, soweit sie als Zusammenschluss im eigenen Namen nach außen hin auftritt, Unternehmer iS des § 2 Abs 1 UStG ist. Das Entgelt für diese steuerpflichtigen Lieferungen besteht in den von den Miteigentümern zu leistenden Errichtungskosten des Gebäudes. Damit steht der Miteigentümergemeinschaft auch der Vorsteuerabzug zu.

Diese Rechtsansicht muss auch für den Fall gelten, dass bereits eine Altsubstanz angeschafft wird, welche instand gesetzt wird und durch Herstellungsaufwendungen neue Wohneinheiten geschaffen werden. Nach der Judikatur (vgl VwGH 8. 4. 1991, 88/15/0137; VwGH 22. 4. 1991, 90/15/0126, 0127) führt die Begründung von Wohnungseigentum im Zuge der Errichtung eines Gebäudes zu einem Umsatz. Die Gemeinschaft liefert dem einzelnen Wohnungseigentümer gegen Zahlung der Baukosten das dingliche Nutzungsrecht an der Eigentumswohnung. Dies stellt einen steuerpflichtigen Umsatz dar.

Diese Überlegungen sind im gegenständlichen Fall grundsätzlich anwendbar. Die Erbringung der Bauleistungen an die Eigentümer durch die ARGE ist gem § 3 Abs 4 UStG eine steuerpflichtige Werklieferung. S *Ruppe*, § 12, Tz 80: „*Bei der Errichtung von Gebäuden im Wohnungseigentum gehen Judikatur und Praxis davon aus, dass der Bauauftrag nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... erteilt werden kann und daher nur diese Leistungsempfänger sein kann. ... Nur die WEG und nicht der einzelne Wohnungseigentümer ist zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die „Weitergabe“ der Leistung führt zu einem neuerlichen Leistungsaustausch, aus dem heraus dem einzelnen Wohnungseigentümer der Vorsteuerabzug zustehen kann.*“

Die Rechnung erging an die Erwerber, obwohl die Leistung an die Veräußerer erbracht wurde. Wer in einer Rechnung einen Steuerbetrag gesondert ausweist, obwohl er eine Lieferung oder sonstige Leistung nicht ausführt oder nicht Unternehmer ist, schuldet gem § 11 Abs 14 UStG diesen Betrag. Es handelt sich hier um den unberechtigten Steuerausweis, und zwar „*Legung von Rechnungen mit gesondertem Steuerausweis durch Unternehmer, obwohl eine Leistung bzw die in der Rechnung angegebene Leistung nicht ausgeführt wird ...*“ (s *Ruppe*, § 11 Tz 140 mwN).

Im gegenständlichen Fall wurden die Bauleistungen (Werklieferungen) nicht an die Rechnungsempfänger, sondern an die Eigentümer erbracht. Die Bw schuldet die Beträge

---

daher auf Grund der Rechnungslegung gem § 11 Abs 14 UStG.

Gleichzeitig war das FA berechtigt, die Leistungen an die tatsächlichen Empfänger der Umsatzsteuer zu unterziehen.

Im Fall Ausgangsrechnung 1, Top 18-19 und 20-21 (s Tabelle oben) wurde festgestellt, dass die ARGE diese Leistungen nicht erbracht haben kann.

Die Bw schuldet den Betrag gem § 11 Abs 14 UStG, da sie eine Rechnung mit gesondertem Steuerausweis gelegt hat, obwohl sie die Leistungen nicht erbracht hat. Die Beträge können aber nicht als Leistungen an die tatsächlichen Empfänger der Umsatzsteuer unterzogen werden, da die ARGE diese Leistungen nicht erbracht hat.

Es handelt sich um Umsatzsteuer des Jahres 1999 iHv ATS 108.235,29,-- und ATS 147.320,26,--, gesamt ATS 255.555,55,--(s Tabelle).

Die Umsatzsteuer für Lieferungen und sonstige Leistungen beträgt daher in ATS:

+ 1,360.000,00

- 255.555,55

+ 1,104.444,45

Der Berufung ist daher für 1999 in diesem Umfang statzugeben.

Für eine vorläufige Veranlagung betreffend Umsatzsteuer 2002 gibt es keinen Grund. Dieser Bescheid ist daher insoweit abzuändern.

Im übrigen sei bemerkt, dass der Bw vom FA auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, die Rechnungen zu berichtigen. Eine Rechnungsberichtigung ist bis dato nicht erfolgt.

Beilage: 2 Berechnungsblätter

Wien, am 16. Juni 2006