

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Erwin Huber, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 30. September 1997 betreffend Grunderwerbsteuer für das Jahr 1993 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

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

Entscheidungsgründe

Am 12.11./21.12.1993 schlossen Dipl. Ing. Bernd K, Dr. Matthias K und Martin K als Verkäufer und der Bw und dessen Gattin, EL, als Käufer einen Kaufvertrag ab, der die folgenden wesentlichen Vertragspunkte enthält:

I. Präambel:

(...) Der Ankauf der gegenständlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile erfolgt durch die Käufer zum Zwecke der Errichtung einer so genannten „Sternhausanlage“.

II. Kaufgegenstand:

Die Herren Dipl. Ing. Bernd K, Dr. Matthias K und Martin K, im Folgenden kurz Verkäufer genannt, verkaufen und übergeben und die Ehegatten Mag. WL (= Bw) und EL, nachfolgend kurz Käuferseite genannt, kaufen und übernehmen von den Verkäufern lt. der angeführten Vermessungsurkunde des Dipl. Ing. P die Grundstücke Nr. 289/109 (Haus 9, Segment A) im Ausmaß von 271 m² und Nr. 289/52 (Garage) im Ausmaß von 17 m², sohin Grundstücke in einem Gesamtausmaß von 288 m².

Ferner verkaufen und übergeben die Verkäufer und es kauft und übernimmt die Käuferseite je einen ideellen 1/48 Anteil am Grundstück Nr. 289/31 zur Errichtung eines Garagenvorplatzes (...).

III. Kaufpreis:

(...) Ferner wurde bei der Gestaltung des Kaufpreises berücksichtigt, dass für alle Käufer im Bereich der Sternhausanlage ein gleicher Anteil an den Servitutsflächen (Geh- und Fahrrecht zwischen den Häuserreihen) zu bezahlen ist. Eingeschlossen im Kaufpreis ist auch jene Fläche, auf der im Zuge der Errichtung der Sternhausanlage eine Schallschutzwand zur O-Straße hin errichtet wird. Demnach wird zwischen den Vertragsteilen ein angemessener Kaufpreis in Höhe von 343.387,00 S vereinbart (...).

Die Käuferseite nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass eine Unterfertigung dieses Vertrages durch die Verkäufer erst erfolgt, wenn von Käufern unterfertigte Kaufverträge für fünf Sternhäuser vorliegen.

VI. Kosten und Gebühren:

Sämtliche mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art sowie die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferseite allein. Ebenso sind von der Käuferseite die Kosten der Vermessung und der Bauplatzerklärung zu tragen.

Die Vertragspunkte IX., X., XI. und XII. tragen die Überschrift „Geh- und Fahrrechte“, „Schallschutzwand“, „gemeinsame Anlagen und Einrichtungen“ sowie „sonstige Dienstbarkeiten“.

Auf Grund dieses angezeigten Kaufvertrages schrieb das Finanzamt dem Bw und dessen Ehegattin, ausgehend von einer Gegenleistung von jeweils 177.943,50 S, mit vorläufigen Bescheiden Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.228,00 S vor.

Bei der Bemessung ging das Finanzamt vom halben Kaufpreis, geschätzten Vermessungs- und Vertragserrichtungskosten von je 2.250,00 S bzw. 3.250,00 S und sonstigen Leistungen (= unentgeltliche Einräumung von Dienstbarkeiten) von je 750,00 S aus.

Im Zuge eines Vorhalteverfahrens wurden dem Finanzamt ein zwischen dem Bw und dessen Ehegattin und den Architekten L und W am 12. November 1993 abgeschlossener Architektenwerkvertrag betreffend das Bauvorhaben Sternhaus-Wohnanlage in B sowie Rechnungen zur Dokumentation der Gesamtbaukosten vorgelegt.

Mit weiteren vorläufigen Bescheiden vom 30. September 1997 setzte das Finanzamt gegenüber dem Bw und EL die Grunderwerbsteuer mit je 44.731,00 S fest, wobei es von einem unveränderten Kaufpreis sowie unveränderten Vermessungs- und Vertragserrichtungskosten und sonstigen Leistungen in Höhe von nunmehr 1.100.826,01 S ausging. Begründend führte das Finanzamt aus, dass der Bw und EL durch die bei Vertragsabschluss gegebene Einbindung in das Baukonzept „Sternhaus“ nicht als Bauherren anzusehen und die Baukosten daher in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen seien. Die in den „sonstigen Leistungen“ enthaltenen Beträge wurden dabei genau aufgeschlüsselt.

In der gegen diesen Bescheid fristgerecht eingebrachten Berufung wandte der steuerliche Vertreter des Bw ein, dass es tatsächlich kein verbundenes Vertragswerk gegeben habe. Die Verkäufer hätten das Grundstück an jeden Erwerber verkauft, zumal der Bebauungsplan einen Spielraum für die Bebauung gelassen habe. So wäre eine zweigeschossige Verbauung - das errichtete Wohnhaus sei eingeschossig - bzw. die doppelte bis dreifache Größe möglich gewesen. Dieser Umstand sei dem Bebauungsplan der Stadtgemeinde B zu entnehmen. Auf Erwerberseite habe daher weder ein faktischer Zwang hinsichtlich einer bestimmten Bauausführung noch hinsichtlich der Wahl eines bestimmten Bauunternehmers bestanden. Die Grundstückserwerber hätten sich in einer vergleichbaren Situation wie die Errichter eines Einfamilienhauses befunden. Das „Wie“ der Bebauung sei zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbes noch nicht endgültig festgestanden. Die Entscheidungsfreiheit sei somit gegeben gewesen, weshalb von einer Einbindung in ein Vertragsgeflecht nicht die Rede sein könne. Lediglich aus wirtschaftlichen und finanziellen Erwägungen heraus sowie im Hinblick auf die besondere Wohnqualität (wie beispielsweise ein patentiertes Besonnungssystem) hätten sich die Bauherren für das von Architekt L entwickelte „Sternhaus“ entschieden. Der Architekt sei

als behördlich autorisierter Ziviltechniker ausschließlich dem Bauherrn verpflichtet. Wie die Architekten der Finanzverwaltung mitgeteilt hätten, sei von ihnen das Bauvorhaben in gleicher Weise wie für andere Bauherren in den letzten vierzig Jahren abgewickelt worden. Im Grund-erwerbsteuerrecht habe sich für die Auslegung des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG eine Verselbstän-digung des "Bauherren" - Begriffes entwickelt. Der Begriff "Bauherr" sei historisch gesehen kein selbstständiges Tatbestandsmerkmal, sondern sei ursprünglich von der Rechtsprechung als Hilfsmittel eingeführt worden. Dies habe etwa Borutta-Klein, Grunderwerbsteuergesetz, 10. Aufl., München 1977, z. B. S. 488, bereits klar zum Ausdruck gebracht. Erst durch die Bemühungen, den Bauherrenmodellen als Steuerspar- und Verlustbeteiligungsmodelle entge-genzutreten, sei, von der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes eingeleitet und vom öster-reichischen Verwaltungsgerichtshof übernommen, eine Rechtsfortbildung contra legem eingeleitet worden. Gegenwärtig sei die gebotene Bestimmtheit des Begriffes nach Art. 18 B-VG nicht gegeben, wenn der Verwaltungsgerichtshof zwar betone, dass der Bauherrenbegriff im Grunderwerbsteuer- und Umsatzsteuerrecht den gleichen Umfang habe, jedoch unter-schiedlich in den Senaten judiziert werde. Der VwGH habe mit Erkenntnis vom 5.8.1993, 93/14/0044, auf das Bauherrenrisiko abgestellt. Es sei irrational und unökonomisch, wenn ein Bauprojekt deshalb geändert werden müsse, damit die von der Rechtsprechung aufgestellten Bauherrenmerkmale offensichtlich (formal) erfüllt seien. Bei den hier betroffenen Wohnrau-merrichtern handle es sich nicht um Kapitalanleger, sondern um Erwerber, die dauernden Wohnraum für den eigenen Bedarf schaffen würden und bei denen volles Engagement und Eigeninitiative gegeben gewesen sei. Die Tragung des vollen Bauherrenrisikos (finanzielle und sonstige Risiken) liege bei den Wohnraumschaffenden, welche auch das Baugeschehen beherrschten. Damit seien alle Merkmale vorhanden, die auch nach der gegenwärtigen Rechtsprechung für die Bauherreneigenschaft gefordert seien.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. November 1997 wies das Finanzamt die Berufung ab und führte im Wesentlichen begründend aus, dass das „Sternhaus“ von Architekt L entwickelt worden sei. Anschließend sei der Planer an die Gemeinde als Baubehörde mit dem Ersuchen herangetreten, ihm für den verdichteten Flachbau geeignete Grundstücke bekannt zu geben. Nach Erstellung entsprechender Bebauungspläne durch den Architekten seien von ihm konkrete Hauspläne erstellt worden. Schließlich sei von den Architekten L und W mit dem Einverständnis der Grundeigentümer mit Bauansuchen vom 28. Mai 1993 die Baubewilligung beantragt worden. Mit Bescheid des Stadtamtes B vom 27. Oktober 1993 sei den Architekten L und W die Baubewilligung für den Bau einer Sternhausanlage mit 48 Wohneinheiten, 48 Garagen, 17 Stellplätzen und einer Lärmschutzwand erteilt worden. Die Projektbeschrei-

bung "Das Sternhaus" vom 18. Mai 1993 enthalte auf Seite 2 der Kostenaufstellung folgende Absätze:

"Nach Bekanntgabe der Kosten für Grundstück und Haus für die ausgewählte Parzelle ist binnen 1 Woche eine Finanzierungsgarantie Ihrer Bank (wie bei Fertighausfirmen üblich) vorzulegen. Sodann sind von den Interessenten der Grundkaufsvertrag, der Architektenwerkvertrag für Planung und Bauüberwachung sowie eine Vollmacht für den Architekten zur unverzüglichen Realisierung des Projektes zu unterzeichnen. Erst wenn die erwähnten Finanzierungsgarantien und unterzeichneten Verträge für jeweils 24 Segmente, u. zw. zuerst für die Häuser 7 - 12 und dann für die Häuser 1 - 6, vorliegen, unterzeichnet der Grundbesitzer die Grundverkaufsverträge."

Der Bw und seine Gattin hätten mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 1993 von den im Kaufvertrag genannten Veräußerern die dort angeführten Grundstücke erworben. Der für den Umfang der Gegenleistung maßgebliche Gegenstand des Erwerbsvorganges sei nicht nur durch das den Übereignungsanspruch begründende Rechtsgeschäft selbst bestimmt, sondern auch durch mit diesem Rechtsgeschäft in rechtlichem oder objektiv sachlichem Zusammenhang stehende Vereinbarungen, die insgesamt zu dem Erfolg geführt hätten, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhalte. Lasse sich ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewusst und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicher stelle, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben könnten, die sich an ein im Wesentlichen vorgegebenes Baukonzept binden, so seien auch die betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Dem Bauherrn obliege es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bauwerber aufzutreten und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen. Sei das Bauprojekt in allen Einzelheiten geplant, könne der Käufer auf die Gestaltung des Gebäudes keinen wesentlichen Einfluss ausüben. Entscheidend sei auch, ob dem Erwerber ein Recht und eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens oder das Recht wesentlicher Änderungen des Projektes zugestanden sei. Die Käufer seien nur dann als Bauherren anzusehen, wenn sie auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion, Einfluss nehmen könnten. Sei der Grundstückserwerber aber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, so sei selbst dann ein Kauf mit - herzstellendem - Gebäude anzunehmen, wenn über dessen Herstellung ein gesonderter Werkvertrag geschlossen werde. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass das Gesamtprojekt vom Architekten L entwickelt und geplant worden sei. Das Bauansuchen hätten die

Architekten L und W gestellt, und diesen sei auch die Baubewilligung erteilt worden. Die Bauausführung sei durch Firmen erfolgt, die von den Architekten nach Ausschreibungen bestimmt worden seien. Eine wesentliche Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses bzw. des Gesamtprojektes sei den Käufern nicht zugestanden, sodass der Bw nicht als Errichter (Bauherr) im grunderwerbsteuerlichen Sinn angesehen werden könne.

Mit Eingabe vom 17. November 1997 beantragte der steuerliche Vertreter des Bw die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und beantragte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Der Bescheid werde hinsichtlich des erhöhten Umfangs der Bemessungsgrundlage angefochten, da eine Einbindung in ein Vertragsgeflecht angesichts der Tatsache, dass die Verkäufer das Grundstück an jeden Erwerber verkauft hätten und auch keine bestimmte Bebauungsart vorgeschrieben hätten, nicht bestanden habe. Selbst der Bebauungsplan habe einen Spielraum für die Bebauung gelassen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Vorweg ist festzuhalten, dass nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBI. I Nr. 97/2002, seit 1. Jänner 2003 der unabhängige Finanzsenat zur Entscheidung berufen ist.

Für die im Vorlageantrag vom 17. November 1997 beantragte Durchführung einer mündlichen Verhandlung gilt grundsätzlich, dass vor dem 1. Jänner 2003 gestellte Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung weiterhin gültig bleiben. Dies betrifft aber nur zulässige Anträge, somit nicht im Bereich monokratischer Entscheidungszuständigkeit gestellte Anträge.

In den Bereichen bisheriger monokratischer Entscheidungszuständigkeit ergab sich die Möglichkeit einer Nachholung von Anträgen auf mündliche Verhandlung (§ 323 Abs. 12 zweiter Satz BAO) bis zum 31. Jänner 2003.

Da nach der Bestimmung des § 260 Abs. 2 BAO idF vor BGBI. I Nr. 97/2002 in Grunderwerbsteuerangelegenheiten nicht durch einen Berufungssenat, sondern monokratisch zu entscheiden und der Antrag vom 17. November 1997 auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung daher unzulässig war und ein solcher Antrag nicht bis zum 31. Jänner 2003 nachgeholt wurde, war im vorliegenden Fall keine mündliche Verhandlung abzuhalten.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem

Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. Besteht zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren, die zukünftige Bebauung des Grundstückes betreffenden Verträgen mit Dritten ein sachlicher Zusammenhang, so ist maßgeblicher Gegenstand des Erwerbsvorganges für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung das Grundstück in bebautem Zustand. Zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage) gehören in diesen Fällen alle Leistungen des Erwerbers, die dieser an den Grundstücksveräußerer und an Dritte gewährt, um das Eigentum an dem Grundstück in seinem zukünftigen bebauten Zustand zu erwerben.

Leistungen an Dritte sind insbesondere solche, die an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter des Gebäudes auf dem Grundstück erbracht werden.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein.

Ist der Grundstückserwerber – bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - daher an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammen arbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, so ist ein Kauf mit – herzustellendem – Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden (VwGH 15.3.2001, 2000/16/0082).

Die Annahme eines einheitlichen Vertragsgegenstandes "bebautes Grundstück" setzt somit neben dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages den Abschluss eines Vertrages über die Errichtung eines Gebäudes zwischen dem Erwerber und der Veräußererseite, das heißt entweder dem Grundstücksveräußerer oder einem mit diesem durch vertragliche Abrede verbundenen Dritten voraus.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist entscheidend, ob dem Käufer ein Recht und eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens (des gesamten Wohnhauses) oder das Recht zu wesentlichen Änderungen des Projektes zugestanden werden (VwGH 27.6.1994, 92/16/0196).

Gerade dieses Bestehen einer Einbindung in ein Vertragsgeflecht wird im vorliegenden Fall mit der Argumentation bestritten, dass die Verkäufer das Grundstück an jeden Erwerber verkauft und auch keine bestimmte Bebauungsart vorgeschrieben hätten.

Dem ist aber entgegen zu halten, dass beim vorliegenden Projekt eines Sternhauses (Vierfamilienhauses) auszuschließen ist, dass der Grundstückserwerb ohne die gleichzeitige Verpflichtung zum Erwerb eines Segmentes des Sternhauses möglich gewesen wäre, mag der Bebauungsplan auch, wie in der Berufung vorgebracht, einen Spielraum für die Bebauung offen gelassen haben.

Bereits aus dem Kaufvertrag (Punkt "I. Präambel") geht hervor, dass der Grundstückserwerb zum Zwecke der Errichtung einer so genannten Sternhausanlage erfolge. Die Errichtung eines Segmentes eines Sternhauses und somit die sternförmige Ausrichtung des Gebäudes waren somit Voraussetzung für den Grundstückserwerb, womit aber eine Einflussnahme auf das Gesamtprojekt ausgeschlossen war.

Diese fehlende Einflussnahme auf das Gesamtprojekt ist auch den im Übrigen unwidersprochen gebliebenen Feststellungen in der Berufungsvorentscheidung zu entnehmen, wonach Architekt L sich bei der Bauabteilung der Gemeinde nach Grundstücken erkundigt habe, die für den verdichteten Flachbau vorgesehen seien. Die Baubewilligung sei von den Architekten L und W mit dem Einverständnis der Grundeigentümer mit Bauansuchen vom 28. Mai 1993 beantragt worden. Die Baubewilligung sei den Architekten L und W mit Bescheid vom 27. Oktober 1993 erteilt worden.

Die Architekten L und W suchten damit bereits vor Abschluss des Kaufvertrages um Baubewilligung an und wurde ihnen diese auch vor Abschluss des Kaufvertrages erteilt. Damit stand aber die Absicht, ein der Planung im Wesentlichen entsprechendes bebautes Grundstück zu erwerben, bereits vor Kaufvertragsabschluss fest.

Der Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und dem Vertrag über den Bau des Sternhauses ergibt sich nicht nur daraus, dass der Kaufvertrag bereits auf die Errichtung einer Sternhausanlage Bezug nimmt, sondern auch daraus, dass sowohl der Architektenwerkvertrag als auch der Kaufvertrag über die Liegenschaft am selben Tag abgeschlossen worden sind.

Nach § 28 Abs. 2 Z 2 OÖ. Bauordnung ist dem Antrag auf Baubewilligung bei einem Neubau von Gebäuden u.a. die Zustimmung des Grundeigentümers anzuschließen, sodass bei Erteilung der Baubewilligung die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümer vorgelegen sein muss.

Auf Grund des dargestellten Sachverhaltes ist eine Zusammenarbeit zwischen den Grundei-
gentümern und den projektierenden Architekten evident.

Lässt sich aber ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewusst und gewollt in ein Ver-
tragskonzept einbinden, das sicher stellt, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum
erwerben können, die sich an ein im Wesentlichen vorgegebenes Baukonzept binden, so sind
auch die das Baukonzept betreffenden (Werk)Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen
Erwerbsvorgang einzubeziehen (VwGH 19.8.1997, 95/16/0006).

Insgesamt ist auf Grund der dargelegten Überlegungen davon auszugehen, dass der Bw einen
Kaufvertrag abgeschlossen hat, der den Anspruch auf Übereignung eines letztlich bebauten
Grundstückes begründet hat. Der Bw und seine Ehegattin konnten dieses Grundstück nur
erwerben, wenn sie sich nicht nur zur Bezahlung des eigentlichen Grundpreises, sondern auch
der im Architektenwerkvertrag genannten Beträge verpflichteten. Dass die in den Archi-
tektenwerkverträgen genannten Beträge nicht den Verkäufern des Grundstückes zu Gute
kamen, spielt keine Rolle, weil nicht die Bereicherung des Veräußerers, sondern der Erwerb
des Käufers besteuert wird (VwGH 9.11.2000, 97/16/0281, 0282).

Gegenstand des Erwerbsvorganges war daher das mit einem Segment eines Sternhauses
bebaute Grundstück. Als Bemessungsgrundlage waren somit der Kaufpreis für das (unbe-
baute) Grundstück, die Herstellungskosten des Hauses sowie das Honorar laut Architekten-
werkvertrag heranzuziehen.

Die Richtigkeit der Höhe der gegenüber dem Bw im angefochtenen Bescheid aufgeschlüs-
selten Bemessungsgrundlage, insbesondere der "sonstigen Leistungen", wurde nicht bestrit-
ten. Für die Rechtsmittelbehörde besteht daher keine Veranlassung, die Richtigkeit dieser
Beträge von sich aus in Zweifel zu ziehen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof bei einem ver-
gleichbaren Sachverhalt (Bauprojekt Sternhausanlage M der Architekten L und W) die
Bauherreneigenschaft der Liegenschaftserwerber verneint und die Einbeziehung der Herstel-
lungskosten des Hauses in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer als recht-
mäßig erachtet hat (VwGH 9.11.2000, 97/16/0281).

Linz, 21. Juli 2004