

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

27.02.1995

Geschäftszahl

94/16/0136

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde der C GesmbH in L, vertreten durch Dr. B, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 11. April 1994, Zl. 72/11-9/Nd-1994, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zur Vorgeschichte wird auf den hg. Beschluß vom 17. Februar 1994, Zl. 93/16/0176 verwiesen.

Die Beschwerdeführerin schloß mit den damaligen Eigentümern der Liegenschaft EZ 32, KG S am 16. Juni 1987 eine Vereinbarung, die auszugsweise folgenden Inhalt aufweist:

"Gemäß dem Teilungsplan werden an den vorgenannten Grundstück(en) ca. 5 Baugrundstücke zur Errichtung von Reihenhäusern gebildet.

Die Grundeigentümer beauftragt(en) die Firma C GesmbH hiermit mit dem Verkauf der Grundstücke nach Maßgabe der folgenden Punkte:

1. Dieser Auftrag gilt als alleiniger Vermittlungsauftrag und hat nur Gültigkeit bei Verkauf des gesamten Grundstückes. Die Frist zum Verkauf der Grundstücke wird bis 31.12.1987 festgelegt.
2. Der Kaufpreis für die einzelnen Reihenhauspärzellen der gesamten Grundfläche beträgt S 1.260.900/450 pro m² + 3 % Vermittlungsprovision. Dieser Kaufpreis gilt unverändert für die Laufzeit dieses Vermittlungsauftrages sohin bis 31.12.1987.
3. Die an das öffentliche Gut abzutretenden Grundflächen sowie die allenfalls nicht an das öffentliche Gut abzutretenden Grundflächen bzw. von der Gemeinde nicht übernommenen Grundstücksflächen, die jedoch zur Aufschließung der Reihenhauspärzellen und Schaffung der entsprechenden Zufahrten und Zugänge erforderlich sind, werden prozentuell auf die Pärzellen umgelegt.
4. Die Kosten der Vermessung und Grundstücksteilung, die Kosten der Vertragserrichtung, der grundbücherlichen Durchführung der Teilungsurkunde und der einzelnen Kaufverträge und die im Zusammenhang damit stehenden Nebenarbeiten haben zu Lasten der jeweiligen Käufer zu gehen. Vermessungskosten - Barauslagen + Bauverh. sind im Grundpreis enthalten.
5. Weiters tragen die Käufer die allenfalls von der Gemeinde vorzuschreibenden Aufschließungsbeträge gemäß der O.Ö. Bauordnung für Straßen und Gehsteigherstellung. Für die Herstellung der entsprechenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen haben die Käufer zu sorgen.
6. Die Grundeigentümer leistet(n) dafür Gewähr, daß die einzelnen Reihenhauspärzellen lastenfrei sind bzw. lastenfrei gestellt werden, sodaß die einzelnen Käufer lastenfreies Eigentum erwerben. Allfällige Satzfreistellungskosten trägt(n). Die Grundeigent. Wasserrecht Felbermaier und durch GE. wieder sicherstellt.
7. Die Firma C GesmbH wird für die Abwicklung dieses Auftrages keine Kosten in Rechnung stellen."

Im Zuge einer im Jahr 1993 bei der Beschwerdeführerin durchgeführten, die Reihenhauseanlage "S" umfassenden abgabenbehördlichen Prüfung stellte der Prüfer unter anderem folgendes fest:

Die Beschwerdeführerin habe am 2. November 1987 als Bauwerberin im Einverständnis mit den Grundeigentümern ein Bauansuchen gestellt; die Baubewilligung vom 8. August 1988 sei an die Beschwerdeführerin ergangen. In der Zeit von Juli 1987 bis 1988 seien die Reihenhäuser von der Beschwerdeführerin zum Kauf angeboten worden. Dazu habe die Beschwerdeführerin einen Prospekt aufgelegt und in der Folge die Reihenhäuser an einzelne Reihenhäuser im Wege von "Kaufanwartschaftsverträgen" veräußert. In weiterer Folge seien dann mit den Grundstückseigentümern Kaufverträge lediglich über den Grund und Boden abgeschlossen worden. Zum Zug gekommen seien nur Käufer, die bereit gewesen wären, ein Reihenhäuser zu erwerben. Der Prüfer vertrat dazu die Rechtsansicht, daß der Beschwerdeführerin von den Grundeigentümern das wirtschaftliche Verfügungsrecht an den Grundstücken übertragen worden sei.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz folgte dieser Rechtsansicht und erließ am 6. Mai 1993 unter Anschluß des Prüfberichtes einen entsprechenden Grunderwerbsteuerbescheid.

Dagegen berief die Beschwerdeführerin im wesentlichen mit dem Argument, sie sei nur kurzfristig Vermittler gewesen, und zwar vom 16. Juni 1987 bis 31. Dezember 1987.

Die belangte Behörde befragte am 16. August 1993 J F, einen der drei ehemaligen Grundeigentümer niederschriftlich. Er gab dabei nach Vorhalt des § 171 BAO und Wahrheitserinnerung folgendes zu Protokoll:

"Mit dem Gegenstand der Vernehmung, nämlich der Grunderwerbsteuerberufung der Fa. C GesmbH vom 7.6.1993, wurde ich eingehend vertraut gemacht und wurde mir insbesondere der Tatbestand des § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 bzw. GrEStG 1987 (Verschaffen der Verfügungsmacht zur Verwertung eines Grundstückes auf eigene Rechnung) erläutert.

Dazu gebe ich über Befragen, und in Kenntnis der Niederschriften vom 18.1.1993 und 16.3.1993 betreffend meine bisherigen Angaben, sinngemäß folgendes an:

Schon lange bevor ich eigentlich mit den Vertretern der Fa. C Kontakt aufgenommen hatte, war es unser Bestreben als Grundeigentümer auf eigene Initiative diese Liegenschaft privat zu verkaufen. Zu diesem Zweck haben wir von der Baubehörde bereits die parzellierten Grundflächen, wie wir sie abverkaufen wollten, genehmigt erhalten. Darüber hinaus wurde uns auch für diese einzelnen Parzellen die Baubewilligung erteilt. Tatsache ist aber auch, daß wir aus Eigeninitiative diese Grundstücke nicht an den Mann bringen konnten und uns daher umsehen wollten, wie diese Grundflächen am besten zu verwerten wären.

Durch Zufall kam ich mit dem Zivilingenieurbüro für Vermessungswesen mit Namen H und Sitz in W, namentlich mit Herrn E, in Kontakt und schilderte ihm unser Ansinnen, nämlich die Bereitschaft zum Abverkauf bzw. zur Verwertung oder Vermarktung dieser Liegenschaft. Daraufhin bot mir Herr E an, eine Person zu schicken, die Möglichkeiten zur Grundstücksverwertung haben könnte; Herr E nannte mir allerdings keinen Namen.

Zirka 6 bis 8 Wochen nach meinem Gespräch mit Herrn E, ich hatte dieses Gespräch schon fast vergessen, meldete sich bei mir ein gewisser Herr P und stellte sich als Vertreter der Fa. C GesmbH in L, vor und bekundete sein Interesse an den von uns zum Verkauf bereitgehaltenen Liegenschaften.

Bei den Verhandlungen bzw. mündl. Besprechungen war außer mir teilweise nur meine Gattin, jedoch nicht meine Mutter anwesend. Ergebnis dieser Verhandlung war, daß mir bzw. meiner Gattin von Herrn P eine schriftlich vorgefertigte Vereinbarung vorgelegt wurde, die im wesentlichen einen Vermittlungsauftrag über die Liegenschaft an die Fa. C zum Inhalt hatte. Hiezu möchte ich bemerken, wobei ich insbesondere auch auf meine Angaben in der Niederschrift vom 16.3.1993 verweise, daß Grundlage der schriftlichen und mündlichen Vereinbarung mit der Fa. C über einen bloßen Vermittlungsauftrag hinaus die Ermächtigung war, daß die Fa. C jederzeit in der Lage und auch berechtigt sein sollte, die Liegenschaft bzw. die einzelnen Grundparzellen auf eigene Rechnung zu vermarkten und zu verwerten und insbesondere unser Einverständnis auch dafür vorhanden war, daß wir mit jedem kaufabschlußinteressierten Bewerber eines Reihenhauses auch tatsächlich einen Kaufvertrag abzuschließen bereit waren.

Nach meinem bzw. unserem Verständnis als Grundstückseigentümer hatten wir der Fa. C damit die wirtschaftliche Verwertungsbefugnis über die Liegenschaft übertragen, weil es ja in unserem Interesse gelegen war, daß die Fa. C nach außen hin auch mit jenen Befugnissen auftreten konnte, welche sie in die Lage versetzen sollte, die Grundstücke bzw. die einzelnen Parzellen im Zusammenhang mit der Planung einer Reihenhäuseranlage erfolgreich an den Mann zu bringen.

Außer der vorzitierten Vereinbarung (einliegend im Akt mit Erf.Nr. 319082/93) haben wir mit der Fa. C nichts Schriftliches vereinbart. Bemerken möchte ich auch noch, daß diese mündliche und schriftliche Vereinbarung vom 16.6.1987 mit C ausschließlich mit Herrn P verhandelt wurde, und wir als Grundstücksverkäufer mit niemand anderen seitens der Fa. C je in Verhandlung getreten sind. Den nunmehrigen Geschäftsführer der Fa. C, Herrn W, habe ich erst nach dem Ausscheiden des Herrn P von der Fa. C kennengelernt.

Mir wird nunmehr die Bestimmung des § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 bzw. GrEStG 1987 wörtlich vorgelesen und das Wesen dieser Bestimmung im Zusammenhang mit dieser Berufungssache erklärt, worauf ich vor dem Hintergrund der Vereinbarung mit der Fa. C, respective Herrn P, ausdrücklich die Ansicht vertrete, daß die

Befugnisse dieser Firma über einen bloßen Vermittlungsauftrag hinausgegangen sind, und die wirtschaftliche Verwertungsbefugnis an die Fa. C von mir für die in Rede stehenden Grundparzellen, eingeräumt wurde.

Sonst kann ich keine Angaben machen."

Die anderen beiden ehemaligen Eigentümer, Z und T F, die Gattin und die Mutter des J F, gaben ebenfalls am 16. August 1993 (auch nach Vorhalt des § 171 BAO und Wahrheitserinnerung) folgendes zu Protokoll:

"Ich war während der Vernehmung des Herrn J F am heutigen Tag ununterbrochen anwesend und habe die diesbezüglich verfaßte Niederschrift gelesen. Ich erhebe daher die Angaben in der Niederschrift des Herrn J F zu meiner eigenen Verantwortung und erkläre, daß diese Angaben vollständig und wahr sind. Sonst kann ich keine Angaben machen."

Die belangte Behörde brachte die drei Niederschriften der Beschwerdeführerin zur Kenntnis und forderte sie zur Stellungnahme auf. Die Beschwerdeführerin legte daraufhin eine von Z und J F unterfertigte eidesstattige Erklärung vom 14. September 1993 vor, die folgenden Wortlaut hat:

"Ich, J F, geb. 28.03.1951, Tischlermeister, erkläre nachfolgendes an Eides Statt.

Die Firma C Gesellschaft m.b.H., vertreten durch ihren Geschäftsführer W, hat mich aufgefordert zur Erörterung meiner Aussage vor der Finanzlandesdirektion Linz vom 16.08.1993 in ihrem Unternehmen in L, zu erscheinen.

Nach Erörterung meiner Niederschrift vom 16.08.1993 gebe ich nachfolgendes bekannt.

Vorerst wurde ich vom einvernehmenden Sachbearbeiter nicht darauf aufmerksam gemacht, daß für eine allfällige Grunderwerbsteuer eine Solidarhaftung besteht.

Weiters gebe ich bekannt, daß sämtliche Formulierungen, welche in der Niederschrift festgehalten sind, vom zuständigen Sachbearbeiter stammen und ich mir über deren inhaltliche Tragweite nicht im klaren war. Insbesondere verweise ich dabei auf die Formulierung: "Über einen bloßen Vermittlungsauftrag hinaus die Ermächtigung war, daß die Firma C jederzeit in der Lage und auch berechtigt sein sollte, die Liegenschaft bzw. die einzelnen Grundparzellen auf eigene Rechnung zu vermarkten und zu verwerten und insbesondere unser Einverständnis auch dafür vorhanden war, daß wir mit jedem Kaufabschluß interessierten Bewerbern eines Reihenhauses auch tatsächlich einen Kaufvertrag abzuschließen bereit waren.

Nach meinem bzw. unserem Verständnis als Grundstückseigentümer hatten wir der Firma C damit wirtschaftliche Verwertungsbefugnis über die Liegenschaft übertragen, weil es ja in unserem Interesse gelegen war, daß die Firma C nach außen hin auch mit jenen Befugnissen auftreten konnte, welche sie in die Lage versetzen sollte, die Grundstücke bzw. die einzelnen Parzellen im Zusammenhang mit der Planung einer Reihenhausanlage erfolgreich an den Mann zu bringen.

Worauf ich vor dem Hintergrund der Vereinbarung mit der Firma C, respektive Herrn P, ausdrücklich die Ansicht vertrete, daß Befugnisse der Firma über einen bloßen Vermittlungsauftrag hinausgegangen sind, und die wirtschaftliche Verwertungsbefugnis an die Firma C von mir für die in Rede stehenden Grundparzellen, eingeräumt wurde."

Wenn mir nunmehr der Sinn dieser meiner Aussage erklärt wird, so gebe ich hiezu an, daß dieser im Widerspruch zur Vereinbarung vom 16.06.1987 steht.

Ausschließlicher Zweck und Wille dieser Vereinbarung war es, daß die Firma C die Liegenschaft um S 450,- als reiner Vermittler an Käufer, mit denen wir als Grundeigentümer die Kaufverträge abschließen, weitervermittelt. Die Firma C war nie berechtigt, zu einem niedrigeren Preis zu vermitteln.

Die Firma C war nie verpflichtet, Grundstücke, die nicht vermittelt werden, selbst zu kaufen.

Nach Vertrag vom 16.06.1987 war der Vermittlungsauftrag zeitlich bis 31.12.1987 limitiert.

Die Firma C hat keinerlei Kostentragung für die Vermittlung der Liegenschaft in ihre Verpflichtung genommen.

Die gesamte Liegenschaft war bei Auftragserteilung baureif.

Die Firma C durfte die Liegenschaft nicht belasten oder einer anderen Widmung zuführen.

Die Firma C war nie berechtigt, vereinbarte Zahlungsziele selbständig abzuändern. Sollten überdies die Käufer keine gesicherte Finanzierung nachweisen, hätten wir nie verkaufen müssen.

Die Firma C war nie berechtigt, Substanzveränderungen an der Liegenschaft vorzunehmen oder sonst einen Nutzen während der Vertragsdauer daraus ziehen.

In dieser Zeit hat der Nachbar der Liegenschaft unentgeltlich bewirtschaftet und zwar über unseren Auftrag.

Abschließend halte ich daher nochmals fest, daß ich der Firma C einen reinen Vermittlungsauftrag zur Verwertung der Liegenschaft erteilte, um für uns als Verkäufer den festgelegten Kaufpreis zu erzielen. Weitergehende Befugnisse haben wir der Firma C nicht gewährt.

Die Firma C hat daher für uns nur eingegrenzte Verkaufsverhandlungen geführt, welche wir erst genehmigen mußten, da die Firma C nie eigentümerähnliche Stellung hatte."

In einer Ergänzung zur Berufung brachte die Beschwerdeführerin noch vor, sie habe die einzelnen Grundstücksteile an Interessenten zur eigenverantwortlichen Errichtung eines Eigenheimes vermittelt. Eine Bauverpflichtung sei damit nicht verbunden gewesen. Die Erwerber hätten volle Entscheidungsfreiheit gehabt, ob, wann bzw. von welchem Baumeister und Professionisten sie ihre Eigenheime errichten ließen. Die Beschwerdeführerin sei nicht Bauherr gewesen. Abschließend brachte die Beschwerdeführerin noch vor, daß als Gegenleistung nur der Provisionsbetrag von 3 % des Kaufpreises an gesehen werden könne.

Die belangte Behörde gab der Berufung keine Folge und traf aus dem Ergebnis der Betriebsprüfung sowie dem Akt der Abgabenbehörde erster Instanz noch folgende Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin habe mit den Reihenhausesinteressenten (z.B. mit den Eheleuten Sonnleitner) folgende Vereinbarungen getroffen:

"Der Vertragspartner des Reihenhauseswerbers, der als Baudurchführender im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 in der derzeit geltenden Fassung gilt, ist die Firma C GesmbH als Vermittler zu den bauausführenden Firmen G, M und den Grundeigentümern, Familie F. Die Firma C GesmbH hat die erforderlichen Vorarbeiten (rechtlicher, technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Natur in Verbindung mit den beauftragten Gewerken) in die Wege geleitet, um das oben angeführte Bauvorhaben mit Hilfe der Wohnbauförderung 1984 realisieren zu können. Der unter Punkt 1.1. angeführte Reihenhausesbewerber stellt hiemit an die Firma C GesmbH einen Antrag auf Erwerb des eingangs angeführten Reihenhauses und erklärt, nach Vorliegen aller erforderlichen Voraussetzungen und Bedingungen das vorher erwähnte Reihenhause und jene Mindestanteile an der Grundbuchseinlage zu kaufen, die für die oben erwähnte Parzelle eröffnet ist oder eröffnet werden wird, wobei sich die Mindestanteile gemäß den Bestimmungen der Wohnbauförderung 1984 in der jeweils gültigen Fassung errechnen werden. Die bauausführende Firma bestimmt die Firma C GesmbH. Sollte, aus welchem Grund auch immer, die im Vermittlungsauftrag genannte Baufirma nicht zur Bauausführung bestimmt werden, ist die Firma C GesmbH berechtigt, eine andere Baufirma zu bestimmen ..."

In einer Niederschrift des Finanzamtes vom 18. Jänner 1993 habe der ehemalige Grundeigentümer J F folgendes ausgesagt:

"Mit der Bauabwicklung oder Bauführung hatten die Grundstückseigentümer nichts zu tun. Wenn Käufer vorhanden waren, wurde in der Kanzlei des Rechtsanwaltes Dr. K der entsprechende Kaufvertrag abgeschlossen bzw. unterschrieben."

Aus den Projektunterlagen der Beschwerdeführerin stellte die belangte Behörde fest, daß die Beschwerdeführerin den Reihenhausesinteressenten folgende Leistungen offeriert hatte:

"Folgende Leistungen erbringen wir für Sie: Wir haben uns bemüht, ein schönes und doch preisgünstiges Grundstück für Sie zu finden. In Zusammenarbeit mit Architekten, Baumeister und den anderen notwendigen Professionisten haben wir diese Reihenhausesanlage konzipiert. Wir haben auf die Planung und dem damit verbundenen günstigen Baupreis wesentlichen Einfluß. Auf Wunsch erstellen wir Ihren persönlichen Finanzierungsplan, in Zusammenarbeit mit sämtlichen Förderungsmöglichkeiten. Wir übernehmen für Sie die Abwicklung der Banken, Bausparkassen, Land OÖ, Gemeindeämtern etc. Wir zeigen Ihnen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten auf und führen dies auch für Sie durch. Wir beraten Sie bei Bedarf in sämtlichen Versicherungsangelegenheiten. Sämtliche angeführte Leistungen sind für Sie mit keinen zusätzlichen Kosten verbunden."

Die belangte Behörde stellte ausdrücklich fest, daß es zu Kaufvereinbarungen zwischen den einzelnen Grundstückskäufern und den Grundeigentümern nur dann kam, wenn seitens der Beschwerdeführerin die vertragliche Einbindung des Grundstückskäufers in das Reihenhauseskonzept erfolgte. Solche Kaufverträge seien auch über die ursprüngliche Laufzeit des Vertrages vom 16. Juni 1987 hinaus abgeschlossen worden, wodurch deren zeitliche Limitierung konkludent verlängert worden sei.

Der von der Beschwerdeführerin vorgelegten eidesstattlichen Erklärung des J und der Z F vom 14. September 1993 versagte die belangte Behörde unter Hinweis auf den Inhalt der Niederschrift und vom 16. August 1993 die Glaubwürdigkeit. Die vorgelegten eidesstattlichen Erklärungen seien "aus der klar erkennbaren Interessenlage der Beschwerdeführerin entstanden".

Rechtlich vertrat die belangte Behörde die Auffassung, die Beschwerdeführerin habe eine Machtstellung über die Grundstücke dadurch erlangt, daß sie in der Lage gewesen sei, nur solche Interessenten zu vermitteln, die bereit waren, sich in das Reihenhauseskonzept entsprechend einbinden zu lassen. Die Beschwerdeführerin habe daher in wirtschaftlicher Hinsicht Verfügungsmacht über die Grundstücke erlangt. Sie habe bestimmen können, welche Kaufinteressenten zuzulassen seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Die Beschwerdeführerin erachtet sich - aus dem Beschwerdeinhalt erkennbar - in ihrem Recht auf Grunderwerbsteuerfreiheit verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß dem (ungeachtet der Entscheidung des VfGH vom 10. März 1987, Slg. 11.290/87) auf den Beschwerdefall noch anzuwendenden § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten. Gemäß § 1o Abs. 1 leg. cit. ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Den weitwendigen Beschwerdeausführungen, deren Kern auf den der Beschwerdeführerin eingeräumten zeitlich befristeten Alleinvermittlungsauftrag verweist und worin die Rolle der Beschwerdeführerin nur als die eines Maklers dargestellt wird, ist folgendes zu entgegnen:

Zunächst muß der von der Beschwerdeführerin unternommene Versuch scheitern, die im Zusammenhang mit der eidesstattigen Erklärung der Eheleute F vom 14. September 1993 von der belangten Behörde vorgenommene Beweiswürdigung zu erschüttern. Der Beschwerdeführerin gelingt es nämlich nicht, eine Unschlüssigkeit dieser Beweiswürdigung aufzuzeigen. Zu beachten ist dabei, daß die eidesstattige Erklärung nach Inhalt eines ihrer einleitenden Absätze von den Eheleuten F unter dem ihnen offenbar von der Beschwerdeführerin vermittelten Eindruck der Solidarhaftung auch der Veräußerer für die Grunderwerbsteuer erfolgte. Schon aus diesem Grund erweist sich die von der belangten Behörde vorgenommene Würdigung, die den Niederschriften vom 16. August 1993 gegenüber der eidesstattigen Erklärung den Vorzug gibt, als lebensnah und frei von Verstößen gegen die Denkgesetze. Die von der Beschwerdeführerin vorgelegte eidesstattige Erklärung ist dagegen lediglich als ein Instrument anzusehen, das dazu dienen soll, der Interessenlage der Beschwerdeführerin zum Durchbruch zu verhelfen.

Demgegenüber ist die belangte Behörde vollkommen zu Recht den von allen drei ehemaligen Eigentümern nach Wahrheitserinnerung niederschriftlich zu Protokoll gegebenen Angaben vom 16. August 1993 gefolgt. Nicht unerwähnt soll in diesem Zusammenhang auch noch bleiben, daß die eidesstattige Erklärung vom 14. September 1993 nur von den Eheleuten J und Z F, nicht aber von T F stammt, deren Aussage vom 16. August 1993 somit unwiderrufen blieb.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt zur Frage des Vorliegens eines Rechtsganges, der es einem anderen ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht, ein Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten, die Meinung, daß es dabei auf die Umstände des Einzelfalles ankommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. November 1991, Zl. 88/16/0166 - referiert bei Fellner, Gebühren- und Verkehrsteuer Band II, 3. Teil, GrEStG 1987 Rz 247 Abs. 4 zu § 1 GrEStG - weiters Fellner aaO. Rz 253 und das Erkenntnis vom 21. Februar 1985, Slg. N.F. Nr. 5970/F sowie die dort zitierte Vorjudikatur). Die Verschaffung der Verfügungsberechtigung kann auch konkludent erfolgen (siehe das bei Fellner aaO. Rz 248 Abs. 2 referierte hg. Erkenntnis vom 22. September 1978, Zl. 675/77) wobei auch eine allfällige zeitliche Beschränkung einer solchen Ermächtigung keine Abschwächung der qualitativen Befugnisse des Ermächtigten bedeutet (vgl. das hg. Erkenntnis vom 12. Februar 1986, Zl. 84/16/0186 und das vom 18. März 1982, Slg. N.F. Nr. 5672/F).

Anerkannter Zweck des § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 und 1987 war und ist es, jene Grundstücksumsätze zu erfassen, die den Tatbeständen des § 1 Abs. 1 leg. cit. so nahe kommen, daß sie es wie diese ermöglichen, sich den Wert der Grundstücke für eigene Rechnung nutzbar zu machen (Fellner aaO. Rz 250 und die dort zitierte Judikatur, insbesondere das hg. Erkenntnis vom 28. November 1991, 88/16/0166).

Dazu ist es nicht erforderlich, daß alle wesentlichen, sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Befugnisse eingeräumt werden; es genügt vielmehr, daß der in Rede stehende Rechtsgang das eine oder andere wesentliche Recht des Eigentümers überträgt (vgl. dazu das bei Fellner aaO. Rz 256 Abs. 3 referierte hg. Erkenntnis vom 24. Februar 1972, Zl. 1157, 1179/70). Insbesondere wurde das Vorliegen der Möglichkeit der Verwertung eines Grundstückes auf eigene Rechnung auch dann bejaht, wenn unabhängig von der Frage eines zu erzielenden Mehrerlöses die eingeräumte Position der Verfolgung anderer wirtschaftlicher Ziele diene (vgl. das bei Fellner aaO. Rz 269 Abs. 3 referierte hg. Erkenntnis vom 27. November 1969, Zl. 994/68).

Gerade entsprechend dieser Aussage der zuletzt angeführten hg. Entscheidung hatte aber die Beschwerdeführerin (zufolge der von der belangten Behörde aus dem Ergebnis der Betriebsprüfung getroffenen Feststellungen, denen die Beschwerdeführerin jetzt nicht mehr entgegengetreten ist) auf Grund der ihr von den Grundeigentümern eingeräumten Befugnis, im eigenen Namen die Baubewilligung zu erwirken sowie zufolge ihres Rechtes, auch gegenüber den Reihenhausewerbern "die bauausführende Firma" zu bestimmen, die Möglichkeit, die in Rede stehenden Grundstücke solcherart jedenfalls zur Verfolgung eigener wirtschaftlicher Ziele zu nutzen, wie dies im allgemeinen nur dem Eigentümer eines Grundstückes möglich ist.

Allein daraus folgt aber bereits, daß die belangte Behörde im Ergebnis frei von Rechtswidrigkeit die Erfüllung des Tatbestandes des § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 annehmen konnte. Da Verwertung iS der zitierten Gesetzesstelle nicht bedeutet, daß ein Grundstück auf eigene Rechnung bzw. mit Mehrerlös verkauft werden muß (vgl. die bei Fellner aaO. Rz 268 Abs. 2 und 3 referierte hg. Judikatur sowie das gerade oben zitierte hg. Erkenntnis Zl. 994/68) braucht auf die übrigen Beschwerdeargumente gar nicht weiter eingegangen zu werden.

Abschließend ist nur noch darauf hinzuweisen, daß sich aus der Frage der Grunderwerbsteuerpflicht jener Rechtsgänge, die zum Eigentumserwerb für die einzelnen Reihenhausewerber führten, nichts für die Frage der Grunderwerbsteuerpflicht des hier zu beurteilenden Vorganges gewinnen läßt, weil jeder grunderwerbsteuerpflichtige Vorgang selbständig zu beurteilen ist und weil nach der Lage des Sachverhaltes

auszuschließen ist, daß die von der Beschwerdeführerin "vermittelten" Kaufverträge der hier in Rede stehenden Vereinbarung vom 16. Juni 1987, iS des § 1 Abs. 4 GrEStG "vorausgegangen sind". Ein weiteres Eingehen auf diese Problematik war daher entbehrlich.

Da die belangte Behörde die Bemessung der Grunderwerbsteuer gesetzeskonform ausgehend von dem Entgelt vorgenommen hat und weil die Beschwerde den weiteren von ihr ins Treffen geführten Beschwerdegrund der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht näher ausgeführt hat (Verfahrensfehler waren dem Inhalt der Verwaltungsakten auch nicht zu entnehmen), war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Mit Rücksicht auf die durch die oben zitierte hg. Rechtsprechung klargestellte Rechtslage konnte die Entscheidung in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. Nr. 416/1994.