

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., über die Beschwerde vom 26.08.2015 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 04.08.2015, StNr.: xxxxx, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Auf der Homepage der X-Bau GmbH wurde folgendes Projekt bereits im Mai 2012 wie folgt beworben (Quelle: Internet):

[...]

Mit Auftragsschreiben vom 11.7.2012 erteilte der Beschwerdeführer der Firma X-Bau GmbH folgenden Bauauftrag für ein Haus in SGA, Parz Nr.: xxx/x:

[...]

Mit Kaufvertrag vom 18.7.2012 erwarb der Beschwerdeführer von der X-Bau GmbH die Liegenschaft EZ xxx GB xxxx SGA, bestehend aus dem Grundstück xxx/x im Ausmaß von 528 m² zu einem Kaufpreis von € 32.736,00.

Am 17.1.2014 legte die X-Bau GmbH folgende Schlussrechnung an den Beschwerdeführer:

[...]

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde die Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 24. Juli 2012 mit der X-Bau GmbH mit € 11.842,19 fest. Die Gegenleistung wurde wie folgt ermittelt:

Kaufpreis (Bar- oder Ratenzahlung)	32.736,00 €
------------------------------------	-------------

Sonstige Leistungen	305.612,39 €
Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987	338.348,39 €

Zur Begründung führte die belangte Behörde aus, dass die Festsetzung gemäß § 201 Abs. 2 Z. 3 BAO erfolgt ist, da bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO die Voraussetzungen eines Wiederaufnahmegrundes vorliegen würden. Bei Überprüfung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch den befugten Parteivertreter Notar Z sei festgestellt worden, dass die Baukosten für das zu errichtende Gebäude nicht in die Bemessungsgrundlage aufgenommen wurden. Nach ständiger Rechtsprechung seien neben den Grundstückskosten auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen, wenn die Errichtung des Gebäudes und die Anschaffung des Grundstücks in finaler Verknüpfung stehen. Als sonstige Leistung seien die Baukosten laut Schlussrechnung der Firma X-Bau GmbH vom 17.1.2014 in die Bemessungsgrundlage aufgenommen worden.

In der rechtzeitig eingebrachten Beschwerde brachte der Beschwerdeführer vor, es sei zwar das Grundstück von der X-Bau angekauft worden, jedoch sei man aber in diesem Zuge auch gleich dazu verpflichtet worden, das Gebäude über A. zu bauen. Gebaut sei das Haus schlussendlich aber über ein ansässiges Bauunternehmen, Firma Y-Bau, worden. Die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wurde beantragt.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 5.10.2015 wurde die gegenständliche Beschwerde als unbegründet abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, aufgrund der bereits erfolgten Vorplanung, wonach die Planung des Bauvorhabens bereits vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgt sei, sei davon auszugehen, dass im maßgeblichen Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Beschwerdeführerin keinen nackten Grund und Boden erwerben wollte, sondern ein bebautes Grundstück. Durch die Annahme des vorbereitenden einheitlichen Angebotes sei die Bauherreneigenschaft nicht gegeben.

Im rechtzeitig eingebrachten Vorlageantrag wurde vorgebracht, es sei von der X-Bau GmbH in keiner Zeit der geschäftlichen Beziehung während der Bauphase erwähnt worden, dass für das errichtete Gebäude eine Grunderwerbsteuer zu entrichten ist. Es sei erstmals bei der Schlussrechnung im Jänner 2014 darauf hingewiesen worden, dass für das Gebäude eine Grunderwerbsteuer zu entrichten ist, da es sich hierbei um einen Kauf handelt.

Im Vorlagebericht vom 17.11.2015 führte die belangte Behörde ergänzend aus, da die Planung des Bauvorhabens bereits vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgt sei, sei davon auszugehen, dass im maßgeblichen Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Beschwerdeführerin keinen nackten Grund und Boden erwerben wollte, sondern ein bebautes Grundstück. Von der Fa. X-Bau GmbH sei bestätigt worden, dass in der Regel ein Auftragsschreiben hinsichtlich Errichtung eines Gebäudes unterzeichnet wurde und erst danach der Auftrag zur Errichtung des Kaufvertrages hinsichtlich Erwerb des Grundstückes erteilt wurde. Durch die Annahme des vorbereiteten Angebotes mit

Auftragsschreiben vom 11.07.2012 sei die Bauherreneigenschaft nicht gegeben. Die Errichtungskosten für das Gebäude Schlussrechnung vom 17.01.2014 von der Fa. X-Bau GmbH seien daher zu Recht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden.

Das Rechtsmittel ging bei der Gerichtsabteilung yyy des Bundesfinanzgerichtes am 17.11.2015 ein. Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 9.10.2017 wurde die Rechtssache der Gerichtsabteilung yyy gemäß § 9 Abs. 9 BFGG abgenommen und der Gerichtsabteilung yyyy neu zugeteilt.

Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG) unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu bemessen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist 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 alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus aufwenden muss, um das Grundstück zu erhalten.

Erwägungen

Im gegenständlichen Fall steht zweifelsfrei fest, dass der Beschwerdeführer mit Auftragsschreiben vom 11.7.2012 und Kaufvertrag vom 18.7.2012 ein Grundstück samt darauf zu errichtenden Haus gekauft hat. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der Schlussrechnung vom 17.1.2014, wonach sowohl der Grund als auch das Haus von der Firma X-Bau GmbH dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellt wurden. Die Firma X-Bau GmbH hat in der Schlussrechnung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grunderwerbsteuer sowohl von dem zu erwerbenden Grundstück als auch von den Errichtungskosten des Gebäudes zu bemessen ist. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen hätte der Beschwerdeführer für die Meldung und Entrichtung der Grunderwerbsteuer zu sorgen gehabt.

Der Erwerber eines Grundstückes ist nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

- 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 und
- c) das finanzielle Risiko tragen muss, d.h., dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen kumulativ vorliegen (VwGH 30.01.2014, 2013/16/0078). Insbesondere dann, wenn ein Erwerber - wie im vorliegenden Fall - an ein vom Verkäufer vorgegebenes Objekt gebunden ist, ist ein Kauf mit Gebäude anzunehmen, auch wenn über die Herstellung des Gebäudes ein gesonderter Vertrag geschlossen wird (vgl. VwGH 8.9.2010, 2008/16/0014). Somit ist es nicht entscheidend, wenn über den Erwerb eines (unbebauten) Grundstückes und über den Kauf des darauf zu errichtenden Gebäudes mehrere Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern abgeschlossen werden. Zu beurteilen ist die Bauherreneigenschaft aus der Sicht des Erwerbers der Liegenschaft und nicht aus der Sicht des Veräußerers des (unbebauten) Grundstückes.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers in der gegenständlichen Beschwerde und dem Vorlageantrag sind aufgrund der eindeutigen Sachlage nicht nachvollziehbar. Ein allfälliger Irrtum des Beschwerdeführers über den Umfang der Grunderwerbsteuerpflicht ist für das Entstehen der Abgabenschuld unmaßgeblich.

Im Übrigen wird auf die Begründungen im angefochtenen Bescheid und in der Beschwerdeentscheidung verwiesen.

Mit der gegenständlichen Beschwerde konnte keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt werden.

Zulässigkeit einer Revision

Gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall sind die zu klärenden Rechtsfragen durch die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden, sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Linz, am 25. Jänner 2019