

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., vertreten durch NN., über die Beschwerde vom 11.11.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 10.10.2016, ErfNr. zzz, betreffend Grunderwerbsteuer nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird insofern abgeändert, als die Grunderwerbsteuer mit € 3.531,64 festgesetzt wird.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang und entscheidungsrelevanter Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 11.6.2010 erwarben 18 verschiedene Personen, u.a. auch die nunmehrigen 16 Beschwerdeführer (Bf.), darunter auch die Einschreiterin laut Spruch dieses Erkenntnisses, Frau Bf, von der Firma1 ideelle Grundstücksanteile an der Liegenschaft EZ xxx KG XXX mit der Liegenschaftsadresse Adresse1 im Rahmen eines schon seit dem Jahr 2009 geplanten Bauherrenprojekts.

Die erwähnte Liegenschaft war zuvor mit Kaufvertrag vom 9.7.2009 von der Firma2 an die Firma1 veräußert worden, die damals dem XXKonzern zuzurechnen war.

Alle Bf. als Investoren unterzeichneten bereits im Jahr 2009 einen Zeichnungsschein mit der Firma3 (später umfirmiert in Firma4). Letztere ist die Rechtsvorgängerin der Firma5.

Dieser Zeichnungsschein enthält unter Pkt. II folgenden Hinweis:

„Die Aufstellung der vorgenannten Beträge stellt keine Zusicherung der Gesamtentstehungskosten des Bauherrenprojektes dar. Im Zuge des Bauherrenprojektes werden Zahlungen fällig (z.B. für Werkunternehmer, Planung, Beratung von dritter Seite,

Vertragserrichtungen, Gebühren etc.), die aus Fremdmitteln und allfällig weiteren nötigen Eigenmitteln bedient werden müssen. Die in diesem Zeichnungsschein genannten Eigen- und Fremdmittel sind daher nur eine demonstrative Aufzählung aller zur Realisierung des Projektes erforderlichen Finanzmittel des Investors, die nach aktuellen – jedoch unverbindlichen – Planungsrechnungen der Initiatorin zur Finanzierung des Projekts ausreichen sollten.“

Mit Unterzeichnung des Zeichnungsscheines übernahmen die Investoren zahlreiche Verpflichtungen.

Pkt. VI des Zeichnungsscheins lautet:

„Der Investor verpflichtet sich mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung, alle Beilagen, welche einen integrierenden Bestandteile dieser Vereinbarung bilden, in gehöriger (also zum Teil notariell beglaubigter) Form abzuschließen, sowie zur Zahlung der oben angeführten Beträge gemäß den näheren Regelungen der angeschlossenen Beilagen.

Folgende Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung:

- *Schließungsgarantie (Beilage ./A)*
- *Finanzierungsvermittlung (Beilage ./B)*
- *Bevollmächtigungsvertrag für Kaufvertrag und Finanzierung (Beilage ./C)*
- *Miteigentümervertrag (Beilage ./D)*
- *Musterkaufvertrag (Beilage ./E)*
- *Musterbevollmächtigungsvertrag für zukünftigen Treuhänder (Beilage ./F)“*

Alle Investoren unterzeichneten bereits im Jahr 2009 die oben unter Beilage ./A, Beilage ./B und Beilage ./C bezeichneten Vereinbarungen.

Unter Pkt. „1 Prämissen“ des im Jahr 2009 abgeschlossenen o.a. Bevollmächtigungsvertrages heißt es u.a.:

„1.1. Der Vollmachtgeber soll Miteigentümer der Liegenschaft EZ xxx, KG XXX, BG ZZZ mit der Liegenschaftsadresse ADRESSE1 und Teilhaber („Bauherr“) des „Projektes Adresse1“ werden, welches wie folgt im Wesentlichen umrissen wird:

1.2. Planung, Bauausführung

Geplant ist, bis ungefähr Mitte des Jahres 2012 nach Erteilung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen (Baubewilligungen, Förderung) durch die Miteigentümer auf der Liegenschaft EZ xxx, KG XXX, BG ZZZ einen Baukörper für eine voraussichtlich gemischte Nutzung für Büro-, Wohn- und Geschäftszwecke zu errichten. Nach Baufertigstellung (und Wohnungseigentumsbegründung) werden aus der Vermietung der (neu geschaffenen) Bestandobjekte Einkünfte erzielt.

...

1.4. Kosten/Förderung

...

Diesen (den Miteigentümern) ist bekannt, dass sie ohne Garantie eines Dritten für Zeit- oder Kostenrahmen oder die Realisierbarkeit an sich die Umsetzung im gemeinschaftlichen Zusammenwirken erzielen müssen.

1.5. Finanzierung

Das Gesamtvolumen des Projektes beträgt nach ersten Schätzungen ca. EUR 5,7 Millionen. Die Aufteilung erfolgt zu ca. EUR 1,8 Millionen aus Eigenmitteln und zu ca. EUR 3,9 Millionen aus Fremdfinanzierung(en). ...“

Am 27.1.2010 und am 6.4.2010 fanden unter der Bezeichnung „Versammlung der Miteigentümer der Liegenschaft ADRESSE1“ jeweils Zusammentreffen der damaligen Interessenten statt. Schon damals fassten die Anwesenden einstimmig u.a. folgende Beschlüsse:

- Beschluss eines Miteigentümervertrages
- Feststellung und Konstituierung der Miteigentümer und Bauherrengemeinschaft
- Beschluss über den Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Neubaus
- Beschluss über die Beauftragung der Abbrucharbeiten
- Beschluss über Beauftragung zur Beantragung der Wohnbauförderung
- Beschluss über die Einholung weiterer Angebote von Architekten
- Beschluss über Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei mit der rechtlichen Betreuung des Bauherrenprojektes
- Beschluss über die Beauftragung einer Steuerberatungskanzlei mit der steuerlichen Betreuung des Bauherrenprojektes
- Beschluss, dem präsentierten Planungsentwurf (Errichtung eines Neubaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten) zuzustimmen
- Beschluss zur Zustimmung zu einem Darlehensangebot zur Vorfinanzierung der Vorlaufkosten

Der Miteigentümervertrag wurde bereits lange vor dem Kaufvertrag (tlw. im Jänner und tlw. im März 2010) von den Bf. unterfertigt.

In diesem Miteigentümervertrag wird u.a. vereinbart (auszugsweise Wiedergabe):

„Hinweise, Pkt 17.:

Dieser Vertrag ist mit Unterschrift des jeweiligen Bauherren für diesen verbindlich. ...

Grundlagen, Pkt. 2:

Sämtliche Miteigentümer gemäß Ziff 1 (auch „die Miteigentümergeinschaft“ oder „Bauherrengemeinschaft“) beabsichtigen bis ungefähr zum Mitte des Jahres 2012 nach Erteilung der erforderlichen Vorbereitungen (Konstituierung Miteigentümergeinschaft etc.), Planungen und behördlichen Bewilligungen (Baubewilligungen, Vergabeverfahren, Verkaufträge, allfällige Förderungen etc.) unter Ausnützung der gegebenen Bebauungsbestimmungen auf eigene Rechnung und Gefahr auf der Liegenschaft das

bestehende Gebäude weitgehend abzutragen bzw. zu sanieren und ein Gebäude für Büro- Wohn- und Geschäftszwecke zu errichten, welches in Folge auch kurz „Bauherrenprojekt“ oder „Projekt“ genannt wird.

Grundlagen, Pkt. 3:

Nach Baufertigstellung (und Wohnungseigentumsbegründung) wollen die Miteigentümer (bzw. jeder für sich) aus der Vermietung der (neu geschaffenen) Bestandobjekte Einkünfte erzielen. Die beabsichtigte unternehmerische Nutzung der vermietbaren Teile der Liegenschaft wird von dem Miteigentümer ausdrücklich bestätigt.

Grundlagen, Pkt. 8:

Die Miteigentümer beabsichtigen eine einheitliche Finanzierung für alle Miteigentümer. Zur Realisierung des Projektes ist eine Gesamtprojektfianzierung Voraussetzung, welche sich aus verschiedenen Formen der Fremdfinanzierung und Einbringung von Eigenmitteln der beteiligten Bauherren zusammensetzt. Alle Miteigentümer verpflichten sich bereits hiermit, das gegenständliche Projekt, soweit nicht Eigenmittel abgedeckt, nach Möglichkeit einheitlich über dasselbe Kreditinstitut zu finanzieren. Dies gilt insbesondere für geförderte Darlehen (z.B. Landesdarlehen, Darlehen mit Annuitätenzuschuss). Finanzierungen bei unterschiedlichen Kreditinstituten würden zu einem erheblichen Mehraufwand und Kosten führen und die erforderliche rasche und gemeinsame Zahlung fälliger Rechnungen potenziell gefährden (Gefahr von Skontoverlust, Förderungsabwicklung etc.).

Grundlagen, Pkt. 9:

Die Miteigentümer verpflichten sich, die Wohnhaussanierung unter Inanspruchnahme aller möglichen Förderungsmittel und den Annuitätenzuschuss des Landes Wien gemeinsam zu beantragen. Sie verpflichten sich alle erforderlichen Handlungen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um die Bewilligung des Antrages zu schaffen.

VIII. Auflösung, Kündigung, Ausschluss, Pkt. 1.:

Ordentliche Kündigung: dieser Miteigentümervertrag ist jedenfalls bis zum 31.12.2015 unkündbar und tritt bis dahin nur durch einstimmigen Beschluss der Miteigentümer außer Kraft....“

Ausgehend vom o.a. Kaufvertrag vom 11.6.2010 und unter Heranziehung der dort genannten Kaufpreise erfolgte im Juni 2010 die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch den Vertreter der Bf.

Das Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel erließ in der Folge die Grunderwerbsteuerbescheide vom 10. Oktober 2016 mit denen es jeweils zu einer Nachforderung der Grunderwerbsteuer gegenüber den Bf. kam.

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen für die Abgabeberechnung berücksichtigte das Finanzamt dabei anteilig folgende Kosten:

- Grundkostenanteil laut Kaufvertrag
- Kosten für die Schließungsgarantie laut Zeichnungsschein

- Kosten für die Finanzierungsvermittlung laut Zeichnungsschein
- Gesamtbaukosten und Summe der sonstigen Kosten für das Gesamtprojekt

Im Rahmen der Selbstberechnung war hingegen nur der Grundkostenanteil zum Ansatz gekommen.

Mit den gegen diese angefochtenen Bescheide erhobenen Beschwerden vom 11.11.2016 möchten die Bf. erreichen, dass nur der Preis für Grund und Boden als Bemessungsgrundlage herangezogen wird.

Rechtslage:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 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.

Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt stützt sich auf die Angaben der Bf., auf die dem Gericht vorgelegten Unterlagen des Finanzamtes bzw. der Bf. sowie auf die Ergebnisse der vom Gericht durchgeführten Ermittlungen.

Chronologie (auszugsweise Wiedergabe):

24.8. bis 23.12.2009	Unterfertigung der Zeichnungsscheine, Schließungsgarantieverträge und Finanzierungsvermittlungsverträge
2009	Erteilung der Vollmacht an den Rechtsanwalt (Ankauf und Finanzierung)
2009	Bevollmächtigungsvertrag Bauherrenprojekt
1. Quartal 2010	Unterfertigung des Miteigentümervertrages
27.1.2010	Protokoll erste Bauherrenversammlung
27.1.2010	Beauftragung Steuerberater und Rechtsanwalt durch Bauherren selbst
Februar/März 2010	Architektenauswahl und erste Planerstellung für Gesamtprojekt
6.4.2010	Protokoll zweite Bauherrenversammlung
11.6.2010	Kaufvertrag

24.03.2011	Protokoll dritte Bauherrenversammlung
14.6.2011	Aktenvermerk vierte Bauherrenversammlung
18.8.2011	Bauansuchen
18.10.2011	Protokoll fünfte Bauherrenversammlung
13.02.2012	Generalunternehmervertrag
Frühling 2012	Baubeginn
30.4.2013	Sechste Bauherrenversammlung
5.11.2013	Fertigstellungsanzeige
3.12.2013	Unterzeichnung Wohnungseigentumsvertrag
26.2.2014	Begründung Wohnungseigentum

Erwägungen:

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 6.11.2002, 99/16/0204, unter Berufung auf seine ständige Rechtsprechung klargestellt hat, kommt den Erwerbern von Miteigentumsanteilen die Bauherreneigenschaft u.a. dann nicht zu, wenn sie von vornherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden (vgl. auch VwGH 28.5.1998, 97/16/0494).

Auch im vorliegenden Fall ist die Bauherreneigenschaft der Anteilserwerber zu verneinen.

Der Beschwerdeführer wollten, wie sich auf Grund der oben erwähnten Protokolle und Verträge unzweifelhaft ergibt, nicht einen Anteil an einem zu sanierenden Altbau (siehe zu dieser Qualifikation ausdrücklich das Protokoll vom 27.1.2010 ad TOP 3), sondern ein Anlageobjekt (Errichtung eines Neubaus mit 20 Wohneinheiten – siehe Protokoll vom 6.4.2010, ad TOP1) erwerben. Daraus ergibt sich das Interesse der Erwerber einerseits an einer (zum Großteil fremdfinanzierten) Bauführung zum Zwecke der Vermögensschaffung, und andererseits an der Lukrierung späterer Mieteinnahmen (siehe „Grundlagen“ Pkt. 3, des Miteigentümervertrages vom 27.1.2010) und von Steuervorteilen (siehe Protokoll vom 27.1.2010, ad TOP 6). Dafür wurde von den Projektinitiatoren ein Konzept geboten, in welches sich die Interessenten einbinden ließen. Völlig auszuschließen und jeder Lebenserfahrung widersprechend wäre die Annahme, es wären auch Interessenten ohne diese Einbindung in das vorliegende Vertragsgeflecht zum Anteilserwerb zugelassen worden. Dem diesbezüglichen im Rahmen der mündlichen Verhandlung geäußerten Einwand des Vertreters der Bf. kann daher nicht gefolgt werden.

Das Konzept der Bauführung war dabei offensichtlich darauf ausgerichtet, einerseits das persönliche Engagement der Erwerber durch Erteilung umfassender Bevollmächtigungen möglichst gering zu halten (die Interessenten waren bei den wenigen Versammlung der Miteigentümer mehrheitlich nicht persönlich anwesend; der Vertreter der Bf. betont wiederholt den enormen Zeitaufwand, mit dem seine Kanzlei im Rahmen der Entwicklung

und Umsetzung des Bauprojektes konfrontiert war) und andererseits den persönlichen Gestaltungsspielraum der Erwerber durch bis ins kleinste Detail ausformulierte Vertragsbestandteile stark einzuschränken. Letzteres wird z.B. dadurch dokumentiert, dass sich die Bf. schon vor Unterzeichnung des Kaufvertrages verpflichteten, die herzustellenden Objekte unter Optierung zur Umsatzsteuerpflicht zu vermieten, um dadurch Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen (siehe Pkt. XII. Pkt. 3 des Miteigentümervertrages).

Der Vertreter der Bf. sieht die Besonderheit im vorliegenden Fall darin, dass die Interessenten schon vor Abschluss des Kaufvertrages einen Zeichnungsschein unterfertigt haben. Sie hätten damit eine Rechtsposition eingenommen, die über jene „normaler Interessenten“ hinausgehe. Damit sei ein rechtsverbindlicher Anspruch auf Erwerb der Liegenschaft vergleichbar mit einem angenommenen Angebot entstanden.

Dazu wird festgestellt, dass über ein und denselben Erwerbsvorgang auch mehrere, inhaltlich voneinander abweichende Vertragsurkunden errichtet werden können (z.B. zunächst eine Punktation und sodann eine einverleibungsfähige Urkunde). Eine Punktation (§ 885 ABGB), die die Hauptpunkte eines (Kauf-)Vertrages enthält, unterliegt der Steuerpflicht, da sie die in ihr ausgedrückten Rechte und Verbindlichkeiten bereits begründet und, obwohl noch zur Errichtung der vorbehaltenen formellen Urkunde verpflichtend, selbst schon die Wirkungen eines Hauptvertrages hat (vgl. VwGH 20.1.1983, 81/16/0094).

Selbst wenn man der Argumentation des Vertreters der Bf. folgt und wenn man darüber hinaus davon ausgeht, dass seitens des Finanzamtes der bereits mit Unterzeichnung des Zeichnungsscheines verwirklichte Erwerbsvorgang der Grunderwerbsteuer unterzogen wurde, ist für die Bf. nichts gewonnen.

Denn dieser Umstand ändert nichts an der oben dargestellten Problematik der Einbindung aller Bf. in das vorbereitete Vertragsgeflecht, zumal sich die Bf. bereits damals zum Abschluss folgender Verträge verpflichteten: Schließungsgarantie, Finanzierungsvermittlung, Bevollmächtigungsvertrag, Miteigentümervertrag, Musterkaufvertrag und Musterbevollmächtigungsvertrag (siehe Pkt. VI des Zeichnungsscheines).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Sanierung eines Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen, ist – unabhängig davon an wen diese Leistungen erbracht werden – zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an eine vom Veräußerer verschiedene Person. Voraussetzung für die Einbeziehung der Kosten der Sanierung ist, dass die Sanierung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in finaler Verknüpfung steht (vgl. UFS 11.1.2008,

RV/0558-W/03). Dies ist dann der Fall, wenn die Erwerber von vorneherein in ein bereits fertiges Planungs-, Vertrags- und Finanzierungskonzept im Wege eines Vertragsgeflechtes eingebunden werden (vgl. VwGH 6.11.2002, 99/16/0204).

Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechtes sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (vgl. VwGH 30.4.1994, 92/16/0144).

Unter Bedachtnahme auf diese Rechtsprechung kann der im Rahmen der mündlichen Verhandlung geäußerten (auf eine Nichteinbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage abzielenden) Ansicht des Vertreters der Bf., die Erwerber hätten mit der Unterzeichnung dieser Verträge keine rechtliche Verpflichtung iSd Grunderwerbsteuergesetzes (auf Gegenleistung) eingegangen, nicht gefolgt werden.

Die Bf. dürften mit dieser Argumentation übersehen, dass nach der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht die Bereicherung des Veräußerers sondern der Erwerb des Käufers besteuert wird, welcher hier nach der gesamten Sachverhalts- und Vertragskonstellation in einem Grundstück einschließlich neu errichtetem Gebäude zu sehen ist (vgl. VwGH 18.12.1995, 93/16/0072).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Käufer 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 Unternehmungen 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 (vgl. etwa die in Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, unter Rz 90 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung).

Nach dem Beschwerdevorbringen ergibt sich die Möglichkeit der Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses im vorliegenden Fall u.a. daraus, dass die Pläne für das Projekt von einem von den Bauherren mittels Beschluss bestellten Architekten erstellt worden seien. Mit diesem Einwand verkennt die Beschwerde, dass es sich bei den Investoren zum Zeitpunkt der angesprochenen Beschlussfassung (27.1.2010 und 6.4.2010) noch nicht um Bauherren iSd grunderwerbsteuerrechtlichen Bestimmungen gehandelt hat.

Dies deshalb, weil diese Beschlüsse zu einem Zeitpunkt gefasst wurden, an dem noch kein Miteigentum an der Liegenschaft bestanden hat. Die späteren Miteigentümer waren damals bloß Interessenten. Interessenten können jedoch auf einen zukünftigen Neubau des Gebäudes keinen Einfluss nehmen. Denn nur die Gesamtheit aller

Miteigentümer kann rechtlich über das ihnen gemeinsam gehörende Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen (VwGH 27.2.1995, 95/16/0046).

Von einer Miteigentümergeinschaft kann erst gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind (hier: am 11.6.2010). Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentümergeinschaft demnach formell noch gar nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handeln. Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind, kommt selbst dann nicht die Stellung eines Bauherren zu, wenn sie ein finanzielles Risiko zu tragen haben (VwGH 3.10.1996, 95/16/0003).

Entscheidend ist auch, ob dem Abgabepflichtigen ein Recht und eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens oder das Recht zu wesentlichen Änderungen des Projektes zugestanden wird. Ein Käufer ist nämlich nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluss nehmen kann (vgl. VwGH vom 27.6.1994, 92/16/0196, 17.10.2001, 2001/16/0230 und Fellner, aaO, § 5 Rz. 92 unter Anführung der dazu ergangenen umfangreichen VwGH-Judikatur).

Dass eine derartige Einflussnahme auf die Gesamtkonstruktion aber nicht möglich war, ist schon deshalb offenkundig, da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Planung im Wesentlichen bereits abgeschlossen war, weshalb z.B. ein allfälliger Beschluss auf eine Sanierung des Altbaues ausgeschlossen war.

Die von den Bf. geltend gemachten Umstände (Verzögerung der Umsetzung des Bauvorhabens, Förderungsantrag vom 27.7.2010, Bauansuchen vom 18.8.2011, Umstellung der Finanzierung, Generalunternehmervertrag vom 13.2.2012 etc.) können der Beschwerde somit deshalb nicht zum Durchbruch verhelfen, weil die Gestaltung der Gesamtkonstruktion schon zum Zeitpunkt des Erwerbs am 11.6.2010 fixiert war.

Auch daraus ergibt sich, dass die Bf. im vorliegenden Fall keine Bauherren im Sinne des GrEStG 1955 waren.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind dann, wenn Grundstückskäufer aufgrund eines ihnen vorgegebenen "Vertragsgeflechtes" in ein bereits fertig geplantes Bauprojekt eingebunden werden, auch die Baukosten zur Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG zu zählen. Dass in einem solchen Zusammenhang das Vertragswerk in mehreren Urkunden auf mehrere Vertragspartner aufgespaltet wird, vermag daran nichts zu ändern (vgl. etwa VwGH vom 9.11.2000, 2000/16/0039, sowie VwGH 10.4.2008, 2007/16/0223).

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage kommt es stets darauf an, zu welcher Leistung sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet hat (vgl. die in Fellner, aaO, unter Rz 97 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung).

Übernimmt der Käufer als Miteigentümer nicht nur die Verpflichtung zur Leistung des im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreises, sondern auch zur (Fremd-)Finanzierung all jener Mittel, die zu einem Ausbau des Objektes erforderlich sind, um dereinst aus dem

Objekt Erträge zu erzielen, ist als Bemessungsgrundlage nicht lediglich der Kaufpreis laut Kaufvertrag, sondern auch die weitere anteilige Investition des Miteigentümers in die Bemessung miteinzubeziehen (vgl. VwGH 30.1.2014, 2013/16/0078).

Im vorliegenden Fall beschlossen die Interessenten bereits am 27.1.2010, also lange vor Abschluss des Kaufvertrages den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus mit 20 Wohneinheiten. Das daraufhin später errichtete Gebäude verfügt tatsächlich über genau diese bereits zuvor beschlossene Anzahl von Wohneinheiten.

Ebenfalls bereits am 27.1.2010 unterwarfen sich die Interessenten rechtsverbindlich den Bestimmungen des Miteigentümervertrages und übernahmen damit zahlreiche Verpflichtungen hinsichtlich der Abwicklung, Durchführung und Finanzierung des gesamten Bauprojektes.

Schon lange vor dem Erwerb der Liegenschaftsanteile fassten die Interessenten ein Bündel von Beschlüssen und schlossen zahlreiche Verträge ab, die allesamt darauf abzielten, das bereits beschlossene Projekt zügig umzusetzen.

Sie übernahmen damit bereits vor Abschluss des Kaufvertrages die Verpflichtung sowohl zur Finanzierung als auch zur Umsetzung des Projektes, dessen Gesamtvolumen letztlich tatsächlich die von Beginn an (siehe Vollmacht Ende 2009) prognostizierte Größenordnung von etwa € 5.700.000,00 erreicht hat.

Eine Möglichkeit zur Entscheidung, doch keinen Neubau zu errichten und den Altbau z.B. zu sanieren bestand für den einzelnen Erwerber auf Grund der bereits zuvor eingegangenen o.a. Verpflichtungen nicht.

Dafür, dass auch nur ein einziger Käufer aktiv auf die Gesamtkonzeption der baulichen Gestaltung des Neubaus wesentlich Einfluss hätte nehmen können oder genommen hat, gibt es keine überzeugenden Hinweise.

Die Interessenten (also die späteren Käufer) haben sich vielmehr bereits am 6.4.2010 einstimmig und ohne Stimmenthaltung auf den von Architekt NN1 erstellten Planungsentwurf geeinigt. Die Interessenten haben sich damit schon damals festgelegt, in welcher Form die Errichtung des Neubaus, zu der sie sich bereit am 27.1.2010 (ebenfalls einstimmig und ohne Stimmenthaltung) verpflichtet hatten, umgesetzt werden soll.

Wenn die Bf. meinen, sie hätten nicht den Erwerb einer Eigentumswohnung im Blick gehabt, kann dem nicht gefolgt werden. Die diesbezügliche Behauptung steht im Widerspruch zu den Ausführungen im Protokoll vom 6.4.2010, in dem u.a. die Aussagen eines der Unterstützer der Projektinitiatoren (Herrn NN2) festgehalten werden:

„Nn2 weist darauf hin, dass heute das Gesamtprojekt anhand der erstellten Pläne in den wesentlichen Zügen durch Architekt NN1 präsentiert wird. Hierbei handelt es sich jedoch primär um die Gesamtplanung des Hauses, der allgemeinen Teile etc. Die jeweiligen detaillierten Wohnungspläne sind durch die betroffenen Bauherren jeweils separat mit dem Architekten zu besprechen und allenfalls im Detail zu verbessern bzw. zu überarbeiten.“

Dies hat außerhalb der heutigen Bauherrenversammlung im direkten Gespräch zu erfolgen.“

Im vorliegenden Fall deutet alles darauf hin, dass die Käufer nichts anderes unternommen haben, als einerseits ihre schon vor dem Erwerb übernommenen Verpflichtungen hinsichtlich der Umsetzung des Bauprojektes zu erfüllen und andererseits auf der Grundlage der von den Projektbetreibern initiierten Pläne in den wenigen Treffen der Miteigentümer innerhalb einer auffallend kurzen Zeit diverse Beschlüsse formell zu fassen, tatsächlich aber eher „abzusegnen“ bzw. durch ihren bevollmächtigten Vertreter „absegnen“ zu lassen.

Dass es in Wahrheit die Projektbetreiberin war, die wesentlichen Einfluss auf die Abwicklung und die Umsetzung des Projektes ausübte ergibt sich auch aus den Ausführungen des Nn2 im Zuge der Miteigentümerversammlung am 30.4.2013 (gegen Ende der Bauführung). Dieser schrieb dabei die relativ genaue Budgeteinhaltung (ca. + 3 %) dem Einsatz der Projektbetreiberin zu und erklärte ausdrücklich, dass dieser Umstand die ausgezeichneten Leistungen der XXGruppe betreffend die Planungskoordination, Ausschreibung und Vergabe belege.

Die Beschwerde kann auch mit der Argumentation, es sei durch die Bauherren zu „umfangreichen Umplanungen und Umsetzungen von Änderungswünschen“ sowohl während der Planungsphase als auch noch während der Errichtung des Baus gekommen nichts gewinnen.

Es handelt sich dabei um folgende Änderungen:

- In der Wohnung Top 4 wurde die Schiebetür im Badezimmer geändert, ferner wurde ein Doppelhandwaschbecken im Bad eingebaut und eine von den anderen Objekten abweichende Wandverfließen vorgenommen.
- Weiters wurde im Schlafzimmer ein Schrankraum ohne Tür integriert. In der Wohnung Top 6 wurde die Schiebetür zwischen Flur und Wohnküche ausgetauscht und entfiel nachträglich eine Wand zwischen Vorraum und Wohnküche. Ferner wurde im Badezimmer eine zusätzliche Dusche eingebaut.
- In der Wohnung Top 10 ist der Mitteleck in der Küche entfallen.
- In der Wohnung Top 13 wurden Bad und WC zusammengelegt, ebenso in der Wohnung Top 15.
- Ferner wurden in der Wohnung Top 15 die Positionen der Küche und des Abstellraums verändert.
- In den Wohnungen Top 16 und Top 17 wurden jeweils im 2. DG nachträgliche Klimaanlagevorbereitungen vorgesehen.
- Gleiches gilt für die Wohnung Top 18 und für die Wohnung Top 19.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Versetzen von Zwischenwänden, in dem Ersatz eines Fensters durch eine Tür auf die Terrasse, in einer Änderung des Kellergrundrisses und in den üblichen Verbesserungen der Innenausstattung nur unwesentliche

Details im Zusammenhang mit dem Begriff der Schaffung erblickt (VwGH 26.1.1989, 88/16/0132-0137). Gleiches muss auch die die eben angeführten Änderungen gelten.

Die Beschwerde führt ins Treffen, dass das im Bauprojekt als Beispiel angeführte Projekt erheblich vom fertiggestellten Bau abweiche. So sei beispielsweise kein geförderter Wohnungsbau errichtet worden, sondern sei ein Abriss des bestehenden Hauses und ein kompletter Neubau ohne Einbeziehung des Wohnfonds Wien vorgenommen worden. Der Wohnfonds Wien habe für die seitens der Bauherren angestrebte Förderung erhebliche Änderungen vorgeschrieben, die von den Bauherren abgelehnt worden seien, weshalb sich Letztere für eine eigene, freie Finanzierung entschieden hätten.

Außerdem hätten die Miteigentümer nach erfolgter Ausschreibung in der Bauherrenversammlung vom 18.10.2011 anhand der Ergebnisse der Ausschreibung mehrheitlich zunächst die Firma6 als Billigstbieter mit der Bauausführung des gegenständlichen Projektes beauftragt. Da aber die Firma7 als die das Bauprojekt finanzierende Bank der Beauftragung der Firma6 nicht zugestimmt habe, sei nach Rücksprache mit allen Bauherren und erfolgter Zustimmung der Firma7, die Firma8 als vormalige zweite Wahl beauftragt worden.

Dass die Miteigentümergeinschaft durch die oben geschilderten faktischen Gegebenheiten gezwungen war, von den ursprünglichen Realisierungsvorhaben (z.B. Inanspruchnahme einer Förderung der Stadt Wien, Beauftragung der Firma6 mit der Bauausführung) teilweise abzuweichen, ist als nicht zu verhindernde Konsequenz der (außerhalb des Dispositionsbefugnisse der Miteigentümerschaft gelegenen) äußeren Umstände zu werten.

Mit derartigen Anpassungen ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens bei Bauprojekten dieser Größenordnung durchaus zu rechnen. Zur Akzeptanz solcher Änderungen und der damit in Verbindung stehenden Kostensteigerungen haben sich die Interessenten bereits vor der Unterfertigung des Kaufvertrages durch das bereits mehrfach erwähnte Vertragsgeflecht verbindlich verpflichtet.

Ein Beweis für eine bestehende Einflussnahme der Bf. auf die Gestaltung des gesamten Bauvorhabens ist darin im Gegensatz zur Ansicht der Bf. nicht zu erblicken (siehe auch VwGH 26.3.1992, 90/16/0211, zur gleichen Problematik in einem ähnlich gelagerten Fall; Fellner Seite 58H zu § 5 GrEStG).

Die Realisierung des Gesamtprojektes, zu der sich bereits die Interessenten als Vollmachtgeber lange vor Abschluss des Kaufvertrages verbindlich verpflichtet haben beruht somit nicht auf dem Entschluss der Miteigentümer (den Vollmachtgebern kam damals diese Stellung noch gar nicht zu) sondern auf den angeführten Entscheidungen, Beschlüssen und Verträgen der genannten Interessenten, sodass schon deshalb kein Bauherrenmodell im iSd grunderwerbsteuerrechtlichen Bestimmungen vorlag.

Dem Finanzamt kann daher aus all diesen Gründen nicht mit Erfolg entgegen getreten werden, wenn es bei der Berechnung des nachzufordernden Abgabebetrages die oben angeführten Bau- und Baunebenkosten berücksichtigt hat.

Die Beschwerde zielt u.a. auch darauf ab, verschiedene explizit genannte Kosten als mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehend zu betrachten und nachstehende Aufwendungen keinesfalls in die Bemessungsgrundlagen zur Berechnung der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen.

- Rechtsanwaltskosten
- Kosten für Hausverwaltung für die Erstvermietung
- Steuerliche Beratung
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Wirtschaftliche Betreuung
- Finanzierungskonzept

Dazu wird festgestellt:

Die Kaufinteressenten hatten bereits vor dem Erwerb beschlossen, eine bestimmte Rechtsanwaltskanzlei mit der rechtlichen Betreuung und eine bestimmte Steuerberatungskanzlei mit der steuerlichen Betreuung des Bauherrenprojektes zu beauftragen. Ohne diese Betreuung wäre eine Umsetzung des Bauprojektes, das auf ein Bündel von verschiedenen Verträgen und Vereinbarungen durchaus komplexen Ausmaßes beruht, nicht möglich gewesen. Die beiden Kanzleien haben sowohl vor als auch nach dem Erwerb entsprechende Leistungen erbracht, die nach Überzeugung des Bundesfinanzgerichtes mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile in unmittelbaren Zusammenhang stehen.

Für die Realisierung eines Bauvorhabens der gegebenen Größenordnung, noch dazu mit der Involvierung von 18 verschiedenen Investoren, sind nicht nur detaillierte Baupläne sondern auch Finanzierungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsberechnungen unabdingbar. Die entsprechenden Kosten (die wohl in den von den Bf. vorgelegten Abrechnungen enthalten sind) sind daher entgegen der Ansicht der Beschwerde ebenfalls bei der Abgabeberechnung zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die Kosten der wirtschaftlichen Betreuung.

Das Gesagte gilt allerdings nicht für die Kosten der Küchen. Nach der Aktenlage war in der ursprünglichen Kostenkalkulation die Montage von Küchen nicht vorgesehen. Erst später haben sich die Investoren für den Einbau von Küchen in allen Wohnungen entschlossen. Die Anschaffung und die Montage von Einrichtungsgegenständen, die erst lange nach dem Liegenschaftserwerb beschlossen und in Auftrag gegeben worden ist, steht nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes nicht in unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung eines Neubaus und es sind daher die diesbezüglichen Kosten nicht der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen.

Daraus ergibt sich die Neuberechnung der Abgaben laut Spruch dieses Erkenntnisses (siehe auch untenstehende Berechnung).

Zu den Beweisanträgen:

Die Bf. haben in dem durch ihren Vertreter am Tag vor der mündlichen Verhandlung eingebrachten vorbereitenden Schriftsatz u.a. Beweisanträge und Beweismittel gestellt bzw. angeboten und dazu ausgeführt:

„Generell können zu dem Beweisthema, dass die Beschwerdeführer als Bauherren umfangreich die Möglichkeit hatten auf die bauliche Gestaltung Einfluss zu nehmen und dies auch vorgenommen haben folgende ergänzende Beweisanträge und Beweismittel gestellt bzw. angeboten werden:

- Zeuge NN3, als damals beauftragter Projektleiter der Firma9
- Zeuge NN4 als damaliger kaufmännischer Konsulent der Firma9
- beizuschaffender Förderakt des Wiener Wohnbauförderungsfonds zu diesem Projekt
- beizuschaffender Bauakt zu der gegenständlichen Liegenschaft von der MA37
- PV“

Der Vertreter der Bf. erklärte dazu im Rahmen der Verhandlung:

„Ich habe heute im Rahmen der Verhandlung weder die beiden genannten Zeugen stellig gemacht noch die beiden erwähnten Akten dem Bundesfinanzgericht vorgelegt. Das betreffende Anbringen ist dahingehend zu verstehen, dass eine entsprechende Beweisaufnahme nur für den Fall begehrt wird, wenn das Bundesfinanzgericht nicht ohnedies (auch ohne diese Beweisaufnahme) zum Schluss kommt, dass die Bf. als Bauherren umfangreich die Möglichkeit hatten auf die bauliche Gestaltung Einfluss zu nehmen und dies auch vorgenommen haben.“

Die Bf. haben von der ihnen zustehenden Möglichkeit, allenfalls schriftliche Zeugenaussagen nach dem Ende der Verhandlung nachzureichen bzw. ihnen wesentlich erscheinende Auszüge aus den beiden Akten nachträglich vorzulegen, keinen Gebrauch gemacht.

Seitens des Bundesfinanzgerichts besteht keine Veranlassung zur Aufnahme dieser „angebotenen“ Beweise. Denn es wird auf Grund der umfangreichen Ermittlungsergebnisse und der umfassenden Beschwerdevorbringen und den bereits vorgelegten Beweisen als zutreffend anerkannt, dass die Bf. all jene zahlreichen Schritte unternommen haben, die nach Ansicht ihres Vertreters zum Nachweis dafür geeignet sind, dass sie als Bauherren umfangreich die Möglichkeit hatten auf die bauliche Gestaltung Einfluss zu nehmen und dies auch vorgenommen haben (z.B. Erteilung des Bauansuchens erst nach Abschluss des Kaufvertrages, spätere Umfinanzierung etc.).

Dies ändert freilich nichts daran, dass – aus den o.a. Gründen – den Bf. die Bauherrenstellung aus grunderwerbsteuerrechtlicher Sicht abzusprechen ist. Denn entscheidend ist im vorliegenden Fall, dass die Bf. den Kaufvertrag zu einem Zeitpunkt unterfertigten, als der Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus nach Maßgabe der oben ausführlich dargestellten vertraglichen Bestimmungen bereits beschlossen war. Auf Grund der bereits erwähnten zahlreichen damit in Zusammenhang stehenden von allen Bf. unterfertigten Verträge und Vollmachten ist von einem Vertragsgeflecht im Sinne der ständigen Rechtsprechung

des Verwaltungsgerichtshofes auszugehen. Die Bf. wollten im Zeitpunkt ihres Erwerbes weder ein unbebautes noch ein mit einem sanierungsbedürftigen Altbau bebaut Grundstück, sondern eine Liegenschaft mit einem Anlageobjekt zu einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 5.700.000,00 anteilmäßig erwerben.

Zum Antrag auf Einvernahme der Bauherren zum Beweis dafür, dass es ihnen von Anfang an bewusst war, bei Unterzeichnung des Zeichnungsscheins und des Kaufvertrags keine Verpflichtung zur Umsetzung eines Bauvorhabens in bestimmter Art und Weise zu übernehmen, wird festgestellt:

Auf die Frage, ob die Bf. subjektiv der Meinung waren, dass sie sich nicht zur Umsetzung des Bauvorhabens in bestimmter Art und Weise verpflichtet haben, kommt es entscheidungsmaßgeblich nicht an. Denn es nicht gefordert, dass das betreffende Bauprojekt bis ins kleinste Detail vorherbestimmt ist.

Wesentlich ist vielmehr der sich aus den vorliegenden Verträgen und der Aktenlage eindeutig ergebende Umstand, dass sich die Bf. schon vor Unterzeichnung des Kaufvertrages verpflichtet haben, den bestehenden Altbau abzureißen und ein neues Gebäude errichten zu lassen und dass sie sich in ein vorbereitetes Vertragsgeflecht einbinden haben lassen, dass einzig auf die Errichtung des bereits damals geplanten Neubaus mit 20 Wohneinheiten auf Basis der ebenfalls bereits damals vorhandenen Prognoserechnung und Ertragsplanung abzielte.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass keiner der geladenen Bf. persönlich zur Verhandlung erschienen ist. Eine weitere Ladung zwecks ihrer eigenen Einvernahme war somit entbehrlich.

Zur Frage der Rechtmäßigkeit der Wiederaufnahme:

§ 201 Abs. 1 bis 3 BAO lautet:

(1) Ordnen die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen an oder gestatten sie dies, so kann nach Maßgabe des Abs. 2 und muss nach Maßgabe des Abs. 3 auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

(2) Die Festsetzung kann erfolgen,

1. von Amts wegen innerhalb eines Jahres ab Bekanntgabe des selbstberechneten Betrages,

2. wenn der Antrag auf Festsetzung spätestens ein Jahr ab Bekanntgabe des selbstberechneten Betrages eingebracht ist,

3. wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird oder wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens vorliegen würden,

§ 303 (1) BAO bestimmt:

Ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren kann auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn

a) der Bescheid durch eine gerichtlich strafbare Tat herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist, oder

b) Tatsachen oder Beweismittel im abgeschlossenen Verfahren neu hervorgekommen sind, oder

c) der Bescheid von Vorfragen (§ 116) abhängig war und nachträglich über die Vorfrage von der Verwaltungsbehörde bzw. dem Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden worden ist,

und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Das Finanzamt stützt die in Rede stehende Nachforderung auf die Bestimmungen des § 201 Abs. 2 Z 3 iVm § 303 Abs. 1 lit. b BAO.

Bezogen auf diesen vom Finanzamt somit eindeutig herangezogenen Neuerungsstatbestand ist nach den eben zitierten Normen gefordert, dass für die Abgabenbehörde nachträglich (etwa im Zuge einer Außenprüfung) entscheidungsmaßgebliche Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, von denen sie im Zeitpunkt der Bekanntgabe des selbstberechneten Betrages noch keine Kenntnis hatte.

Die Beschwerde bringt dazu vor, dem Finanzamt seien im Zeitpunkt der Selbstberechnung alle entscheidungserheblichen Tatsachen durch den „selbstberechneten Kaufvertrag“ bekannt gegeben worden.

Dem ist zu entgegnen, dass der in Rede stehende Kaufvertrag – wie der Vertreter der Bf. auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung – eingeräumt hat, im Zeitpunkt der Selbstberechnung (im Juni 2010) dem Finanzamt nicht vorgelegt worden ist. Aus den elektronischen Aufzeichnungen des vorliegenden Vorganges ergibt sich darüber hinaus, dass der Vertreter auch den Zugriffscode für das Finanzamt nicht aktiviert hat.

Entgegen den diesbezüglichen Behauptungen in der Beschwerde hatte das Finanzamt somit zunächst keine Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrages.

Erst im Zuge der Überprüfung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer für den gegenständlichen Kaufvertrag vom 11.6.2010 hat das Finanzamt den Bf. mit Vorhalten vom 6.6.2014 und vom 3.12.2015 weitere Unterlagen abverlangt. Diese Unterlagen hat der Vertreter der Bf. dem Finanzamt mit Schreiben vom 14.8.2014 und vom 29.2.2016 vorgelegt. Es handelt sich dabei u.a. um Zeichnungsscheine, Bevollmächtigungsverträge,

Schließungsgarantieverträge, Finanzierungsvermittlungsvertrag, Miteigentümervertrag, Protokolle über die Bauherrenversammlungen usw.

Da das Finanzamt erst durch die Vorlage dieser Unterlagen in die Lage versetzt worden ist, entscheidungswesentliche Umstände des in Rede stehenden Grunderwerbsteuerverfahrens zu erkennen, kann nach der Überzeugung des Bundesfinanzgerichtes kein ernsthafter Zweifel daran bestehen, dass im vorliegenden Fall das Tatbestandsmerkmal des Hervorkommens neuer Tatsachen oder Beweismittel als erfüllt anzusehen ist.

Zur Rechtsmittelbelehrung:

Zum Einwand, der angefochtene Bescheid sei schon deshalb aus formalen Gründen aufzuheben, weil die Rechtsmittelbelehrung unzureichend sei, wird festgestellt:

Der angefochtene Grunderwerbsteuerbescheid vom 10.10.2016 ist nach der Aktenlage am 12.10.2016 an den Vertreter der Bf. zugestellt worden.

Im Bescheid wird darauf hingewiesen, dass die Begründung gesondert ergeht. Diese angekündigte Bescheidbegründung des Finanzamtes vom 12.10.2016 ist am 14.10.2016 an den Vertreter der Bf. zugestellt worden.

§ 245 Abs. 1 BAO bestimmt:

Die Beschwerdefrist beträgt einen Monat. Enthält ein Bescheid die Ankündigung, dass noch eine Begründung zum Bescheid ergehen wird, so wird die Beschwerdefrist nicht vor Bekanntgabe der fehlenden Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, in Lauf gesetzt. Dies gilt sinngemäß, wenn ein Bescheid auf einen Bericht (§ 150) verweist.

In der Rechtsmittelbelehrung des angefochtenen Bescheides wird darauf hingewiesen, dass die Beschwerde innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids einzubringen ist.

Die Beschwerde bemängelt, dass das Finanzamt die Bf. nicht auf die Konsequenzen der Bestimmungen des § 245 Abs. 1 BAO hingewiesen hat. Dem ist zu entgegnen, dass dieser Umstand ohne erkennbare Folgen für die Bf. geblieben ist. Denn selbst fehlende oder fehlerhafte Rechtsmittelbelehrungen gehen nicht zu Lasten der Bescheidadressaten. Ist im Bescheid eine kürzere oder längere als die gesetzliche Frist angegeben, so gilt das innerhalb der gesetzlichen oder angegebenen längeren Frist eingebrachte Rechtsmittel gem. § 93 Abs. 5 BAO als rechtzeitig erhoben.

Die vorliegende Beschwerde vom 10.11.2016 ist innerhalb der in § 245 Abs. 1 BAO normierten Beschwerdefrist von einem Monat am 11.11.2016 persönlich beim Finanzamt eingebracht worden. Die Bf. sind daher durch den aufgezeigten Umstand der unzureichenden Rechtsmittelbelehrung nicht beschwert. Die begehrte Bescheidaufhebung kam daher nicht in Betracht.

Über die Beschwerde der Einschreiterin war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Bemessungsgrundlagen und Abgabeberechnung:

a.) Baukosten und sonstige Kosten

Baukosten und sonstige Kosten laut Bescheid (mit Küchen)	€ 3.003.214,79
abzüglich Kosten für die Küchen	€ 81.170,60
reduzierte Baukosten und sonstige Kosten (ohne Küchen)	€ 2.922.044,19
davon Anteil 351/20000	€ 51.281,88

b.) Bemessungsgrundlage und Abgabeberechnung

Grundkostenanteil Kaufpreis laut Kaufvertrag	€ 30.685,00
anteil. Kosten Schließungsgarantie lt. Zeichnungsschein	€ 13.852,00
anteil. Kosten Finanzierungsvermittlung lt. Zeichnungsschein	€ 5.085,00
anteilige Baukosten und sonstige Kosten (ohne Küchen)	€ 51.281,88
Bemessungsgrundlage	€ 100.903,88
Grunderwerbsteuer 3,5 % von der Bemessungsgrundlage	€ 3.531,64

c) Berechnung der Nachforderung

Nunmehr festgesetzte Grunderwerbsteuer	€ 3.531,64
Selbstberechneter Betrag	€ 1.073,98
Nunmehr nachzufordernder Betrag	€ 2.457,66

d) Gutschrift

Aus dieser Abgabeberechnung ergibt sich im Vergleich mit der Nachforderung laut angefochtenem Bescheid eine Abänderung zu Gunsten der Einschreiterin in der Höhe von € 49,85.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist 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.

Die vorliegende Entscheidung kann sich auf die zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung stützen. Es musste daher der Revisionsausschluss zum Tragen kommen.

