

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache AB****, vertreten durch ABG Wirtschaftsprüfungs & Steuerberatungs GmbH, Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde, Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, vom 12.02.2015, Erf.Nr.000, 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

Am 01.10.2012 schloss der Beschwerdeführer, (Bf.) als Käufer mit der F. (fortan F. genannt), als Verkäuferin, den verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag ab .Aus Vertragspunkt II geht als Kaufgegenstand $\frac{1}{4}$ Anteil der Liegenschaft EZ 1 Grundbuch KG 2 mit den Grundstücksnummern 1**** und 2**** , Gesamtfläche 1210 m² , Grundstücksadresse: yyy hervor..

In Vertragspunkt II wird für diesen Kaufgegenstand ein Kaufpreis von € 110.000,00 vereinbart.

Aus Punkt XII geht hervor, dass diesem Vertrag eine Lageskizze als Beilage angeschlossen ist, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Diese Lageskizze besteht aus Teilflächen mit der Bezeichnung „A“ , „B“ „C“ „D“ .

Zur Teilfläche „D“ geht aus Punkt XII hervor, dass diese ein Ausmaß von 301 m² hat , vom Bf. in Natura besichtigt und akzeptiert worden ist und dem Bf. mit dem Kaufvertrag auch das, mit dem Kaufgegenstand ausdrücklich verbundene ausschließliche Benützungsrecht an der Teilfläche „D“ übertragen wird. In Punkt XII wird festgehalten, dass Punkt XIII Benützungsregelungen enthält, die auch in den Kaufverträgen der Miteigentümer vom 04.07. 2012 und 26.07.2012. verankert worden sind.

Aus Punkt XII geht im Zusammenhalt mit den o.a. Benützungsregelungen hervor, dass dem anderen $\frac{1}{4}$ Liegenschaftsmiteigentümer mit Kaufvertrag vom 04.07.2012 das ausschließliche Benützungsrecht an der Teilfläche „C“ eingeräumt worden ist, dass den jeweils zu $\frac{1}{8}$ Liegenschaftsmiteigentümern mit Kaufvertrag vom 26.07.2012 das

ausschließliche Benützungsrecht an der o.a. Teilfläche „B“ eingeräumt worden ist sowie, dass den jeweils zu 1/8 Liegenschaftsmiteigentümern mit Kaufvertrag vom 29.03.2012 das ausschließliche Benützungsrecht an der Teilfläche „A“ eingeräumt worden ist .

Buchstabe f der, in Punkt XIII enthaltenen, Benützungsregelungen lautet wie folgt:

„Die Miteigentümer der vertragsgegenständlichen zu Punkt I näher bezeichneten Liegenschaft verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, wechselseitig eine Bebauung der jeweiligen Teilflächen laut der diesem Vertrag beigeschlossenen-einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Lageskizze- im Rahmen der gesetzlichen Bebauungsvorschriften den jeweils übrigen Miteigentümern auf den diesen jeweils zur ausschließlichen Benutzung gemäß diesen Vertragspunkt ausgewiesenen Liegenschaftsteilen zu gestatten und alle erforderlichen Unterschriften für Bauvorhaben etc. zu leisten, sowie auf Einwendungen im Bauverfahren zu verzichten, sofern damit nicht auf den Verstoß baurechtlicher Vorschriften hingewiesen wird.“

Im Rahmen der Selbstberechnung gemäß § 11 GrEStG 1987 wurde die Grunderwerbsteuer- unter Zugrundelegung des Kaufpreises von € 110.000,00 .mit € 3.850,00 berechnet. Dazu wurde der belangten Behörde der Kaufvertrag nicht übermittelt. Das Finanzamt nahm erst im Zuge der Überprüfung der Selbstberechnung darin Einsicht.

Diese Einsichtnahme und die Einsichtnahme, in den Bezug habenden Bauakt, sowie die Überprüfung der Kaufverträge der anderen Miteigentümer, und die Einsichtnahme in den Grundbuchauszug aus dem Hauptbuch betreffend die KG 2, sowie die Durchführung von Internetrecherchen: betreffend die F, und die M.(Siehe nachstehend) ergaben für die belangte Behörde folgendes:

Die M., (fortan M. genannt), ist direkte Lizenzpartnerin der F.

Das Ansuchen der F. auf Bauplatzbeschaffung auf der in Vertragspunkt I genannten Liegenschaft sei mit Bescheid der Stadt Wien MA 64 vom 13.08.2012 genehmigt worden. Danach habe die M.an der verfahrensgegenständlichen Grundstückadresse, auf einem ca 301 m² großen Grundstück die Errichtung eines Baumeisterhaus entweder mit Sattel-oder Pultdach-außen komplett fertig mit sämtlichen Anschlüsse und Zuleitungen (Wasser, Strom, Kanal & Telefon).angeboten. Dabei sei die Möglichkeit geboten worden, diverse Abänderungen (Fenster, Eingangstür,, Dach, Spenglerarbeiten -je nach Bebauungsvorschlag-) durchführen zu lassen, und auch die Möglichkeit geboten worden, dieses Haus nach individuellen Wünschen und Anregungen des Käufers zu planen.

Die übrigen, auf der Liegenschaft befindlichen, Bauplätze „A“, „B“, „C“ seien beim Abschluss des zu beurteilenden Kaufvertrages (01.10.2012) bereits mit den vorstehend angeführten. Kaufverträgen-zur Errichtung eines bestimmten Haustyps- veräußert worden

Bereits im Frühjahr 2013 seien auf diesen Teilflächen jeweils ein von der M. errichtetes Einfamilienhaus gestanden.

Der Planungs- und Hausbauauftrag zur Errichtung eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück „D“ zu einem Gesamtpreis von € 178.500,00

mit Fixpreisgarantie bis 13.05.2014, mit dem Bf., als Auftraggeber und der der F als Auftragsnehmerin, sei am m 22.05.2013 erfolgt, der Einreichplan mit dem Bf., als Bauwerber, der F. als Planverfasserin, und der BRZI GmbH als Bauführer, sei am 23.05.2013 bei der zuständigen Behörde eingebracht worden.. Die Fertigstellungsanzeige sei am 16.10.2014 erfolgt.

In Folge dieses Ermittlungsergebnisses stellte die belangte Behörde dem Bf. mit Vorhalt vom 11. 03.2014 folgende Fragen

- 1) *Wie haben Sie als Erwerber von diesem Projekt erfahren (Prospekt, Bautafel, Zeitungsanzeige, Internet, Blaue Lagune etc.)*
- 2) *Gab es Prospekte und sonstige Unterlagen (Angebotsmappen, Baubeschreibungen, Werkverträge u. dergleichen) zu diesem Projekt? wenn ja — bitte um Vorlage*
- 3) *Was wollten Sie erwerben?*
- 4) *Zu wem hatten Sie den ersten Kontakt betreffend Ihres Erwerbsvorganges (Name, Firma, Funktion dieser Person)?*
- 5) *Wer hat das Projekt gestartet?*
- 6) *Was wurde Ihnen angeboten?*
- 7) *Wie war der weitere Ablauf Ihres Erwerbsvorganges?,*
- 8) *Wer hat den Auftrag zu Planung bzw. zur Errichtung des Gebäudes erteilt?*
- 9) *Wer waren die bauausführenden Unternehmen?*
- 10) *Welchen Einfluss konnten Sie als Erwerber auf das gesamte Projekt geltend machen?*
- 11) *Waren Sie als Erwerber den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt oder verpflichtet? Bitte um Vorlage der diesbezüglichen Werkverträge*
- 12) *Mussten bestimmte Bauvorhaben — z.B. Keller oder Rohbau oder ganzes Haus — von bestimmten vorgegebenen bauausführenden Unternehmungen (z. B. M-Haus) durchgeführt werden (bitte um Vorlage diesbezüglicher Unterlagen, Verträge, Rechnungen und dergleichen)*
- 13) *War der Erwerb der Liegenschaft auch ohne Bauauftrag möglich?*
- 14) *Wurde für die Errichtung des Hauses ein Fixpreis vereinbart?*
- 15) *Wer hat um Baubewilligung angesucht? Wem wurde die Baugenehmigung erteilt?*
- 16) *Bitte Kopie der ersten Seite des Bauplanes (Frontseite mit „Bauwerber, Bauführer, Grundeigentümer, Einreichdatum usw.“) nachreichen.*
- 17) *Momentaner Bauzustand? — was fehlt noch?*
- 18) *Wie haben Sie die Miteigentümer (Namen werden genannt) kennengelernt? Wann?*

19) Haben Sie mit den Miteigentümern einen auf die Planung und Errichtung des Gebäudes abzielenden Beschluss gefasst? -Wenn ja „ bitte um Vorlage dieses Beschlusses sowie div. Unterlagen.“

Der Bf. erklärte dazu im Schreiben vom 14.04.2014, die Information, betreffend den Verkauf des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, über Internet von der M. erhalten zu haben. Nach dem Kauf dieses Grundstückes mit dem verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag habe er begonnen, ein Unternehmen zur Durchführung des Hausbaus zu suchen. Dafür habe er sich, Informationen bei den Firmen Elk, Bauhaus, Mega Max u.a. eingeholt und die „Blaue Lagune“ besucht.

Nachdem er im Frühjahr 2013 gesehen habe, dass die M. auf den Grundstücken „A, „B“ und „C“, bereits Häuser errichtet hat und diese ihm gefallen haben, habe ihm das Angebot der M. preislich und von der Qualität her überzeugt. Er habe daher einen Vertrag für den Hausbau, schlüsselfertig, zu einer Vertragssumme von € 177.000,00 unterschrieben.

Der Erwerb des Grundstückes sei in keinem Zusammenhang mit der Notwendigkeit, auch den Hausbau von der M.durchführen zu lassen, gestanden.

Daraufhin ersuchte ihm die belangte Behörde am 15.04.2015 schriftlich, das Angebot der M über den Bau eines M-Hauses inklusive Baubeschreibung, sowie Angebote der von ihm ins Treffen geführten Unternehmen, sowie den Planungs-und Hausbauauftrag vorzulegen.

Daraufhin faxte der Bf. der belangten Behörde die erste Seite des o.a. Planungs-und Hausbauauftrages vom 22.05.2013.

Unter Zugrundelegung dieses aufgezeigten Ermittlungsergebnisses setzte diese mit dem, im Spruch dieses Erkenntnisses, angeführten Bescheid gegenüber dem Bf. die Grunderwerbsteuer gemäß §§ 201 Abs.2 Z 3 BAO, 7 Abs.1 Z 3 GrEStG 1987 mit 10.097,50 € (=3,5% der Gegenleistung von 288.500,00 € = Kaufpreis von 110,00 € + sonstiger Leistung von 178.500,00 €) fest. Dadurch ergab sich die Entrichtung eines Nachforderungsbetrages von: 6.247,50 €)

Begründend wurde angeführt, dass die, im Ermittlungsverfahren der belangten Behörde hervorgekommenen, Tatsachen die Voraussetzung eines Wiederaufnahmegrundes iSd § 303 BAO darstellen würden, nämlich neu hervorgekommene Tatsachen und Beweismittel, die im bisherigen Verfahren nicht geltend gemacht worden seien, und deren Kenntnis alleine oder in Verbindung mit dem sonstigen Verfahrensergebnis einen, im Spruch anders lautenden, Abgabenbescheid herbei geführt. hätten

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges sei der Zustand eines Grundstückes maßgeblich, in dem dieses erworben werden soll. Nach sinngemäßer Darstellung des o.a. Ermittlungsergebnisses stellte die belangte Behörde fest, dass es nach den Erfahrungen des täglichen Lebens denkunmöglich sei, dass der Erwerb des verfahrensgegenständlichen Grundstückes, ohne Bebauungsverpflichtung durch die bauausführende M, möglich gewesen sei.

Um die einzelnen Erwerber und Miteigentümer als Bauherrn anzusehen, sei eine auf den Erwerb von Liegenschaftsanteilen und die Errichtung der Gebäude abzielende, gemeinsame Beschlussfassung unabdingbar gewesen. Dazu wurde die Rechtsprechung des VwGH vom 29.07.2004, 2003/16/0135 zitiert.

Gegen diesen Bescheid brachte der Bf., durch seine ausgewiesene rechtliche Vertretung, fristgerecht Beschwerde ein. Er beantragte die Festsetzung der Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung der Gegenleistung des Grundstückskaufpreises von € 110,000,00, im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Der B. habe bereits am 06.11.2011 mit Herrn XY von der E Kontakt, betreffend den Bau eines Fertigteilhauses auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück, aufgenommen. Dabei sei zur Sprache gekommen, ob die Bebauung des Grundstückes durch einen anderen Anbieter als die M. rechtlich überhaupt möglich sei. Diese Frage sei durch die Rechtsabteilung der E, nach Einsichtnahme in den Kaufvertrag vom 01.10.2012 und in die Kaufunterlagen bejaht worden.

Da der Bf. bei der E kein passendes Haus, insbesondere wegen der geringen Grundstücksgröße, gefunden habe, habe er zwischenzeitlich am 21.03.2013 dieses Grundstück über die Internetplattform Bazar zum Verkauf angeboten. Erst im Frühjahr 2013, nachdem er die, bereits von der M. errichteten, Häuser auf den Nachbargrundstücken gesehen habe und diese ihm gefallen haben, habe der Bf., sich im Mai 2013 entschlossen, die M. mit der Errichtung seines Hauses zu beauftragen.

Aufgrund der nachweisbaren Intention des Bf., eine andere Firma mit dem Bau seines Hauses auf seinem Grundstück zu beauftragen, sei die Vermutung der Abgabenbehörde, es sei bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Bebauungsverpflichtung vorgelegen, zu verneinen.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung des VwGH werde die Bauherrneigenschaft von Miteigentümern nur dann verneint, wenn die Begründung des Miteigentums und die Erteilung der Baubewilligung so nahe zusammengelegen sind, dass eine Einflussnahme der Miteigentümerschaft auf den Bau auszuschließen sei.

Darüber hinaus ginge aus Punkt XIII f des Kaufvertrages eine schuldrechtliche Vereinbarung der Miteigentümer hervor, wonach dem einzelnen Miteigentümer für den ausschließlich ihm zur Nutzung überlassenen Liegenschaftsanteil, wirtschaftlich Bauherrneigenschaft zukomme, sofern die vom VwGH definierten Merkmale erfüllt sind, nämlich Einfluss auf die Baugestaltung, Tragung des Baurisikos und Tragung des finanziellen Risikos.

An Beweismitteln wurde vorgelegt:

- der komplette Planungs-und Hausbauauftrag vom 22.05.2013,
- Ausdrucke der Internetplattform Bazar zu den Anfragen von Interessenten an der Verkaufsanzeige des Bf. vom 21.03.2013, betreffend den Weiterverkauf des verfahrensgegenständlichen Grundstückes

-Anwaltliches Schreiben vom 06.11.2012, wonach der Inhalt des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages der Bebauung des Grundstückes, mit einem anderen Haus als einem M-Haus nicht entgegensteht.

Diese Beschwerde wies die belangte Behörde mit Beschwerdevereentscheidung als unbegründet ab. In Replik auf den Beschwerdeinhalt führte sie aus, dass

- die Bebauung mit einem Haus der Fa. E nicht mehr denkbar gewesen sei , weil das gesamte Projekt der Bauplatzbeschaffung von der F. bereits vor Abschluss der verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages mit dem Ansuchen auf Bauplatzbeschaffung initiiert worden sei

, und dass

-gleichlautende Vertragstexte den, für die Bauherrneigenschaft von Miteigentümer unabdingbaren einheitlichen, Willensentschluss der Miteigentümer nicht zu ersetzen vermögen.

In der Folge stellte der Bf., durch seine ausgewiesene Rechtsvertretung, fristgerecht einen Vorlageantrag gemäß § 264 BAO , auf Entscheidung über seine Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht,(BFG).

In dem, dem Bf. zur Kenntnis gebrachten Vorlagebericht (§ 265 Abs.2,3 BAO), ergänzte die belangte Behörde., dass- laut der Beantwortung von Frageverhalten durch die anderen Miteigentümer, im Zuge der Grunderwerbsteuerprüfung, hervorgekommen sei, dass die F. diesen bereits im Vorfeld ihrer Vertragsabschlüsse, ein Grundstück ,gewidmet als Bauland, für ein noch zu planendes, frei stehendes Wohnhaus, nach eigenen Vorstellungen, in verschiedenen Ausbaustufen ,angeboten habe.

Das BFG hat hiezu erwogen:

Nach der, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblichen Fassung bestimmte das Grunderwerbsteuergesetz 1987 (kurz GrEStG 1987) Folgendes:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 ua. Folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung ua.

1. bei einem Kauf

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

Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,
2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten

Im zu beurteilenden Fall war strittig, ob mit dem verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag ein Grundstück im bebauten oder in unbebauten Zustand erworben worden ist, und ob der Bf., als Bauherr anzusehen ist.

Nach den o.a. Einlassungen des Bf., hat er mit Kaufvertrag vom 01.10.2012 ein unbebautes Grundstück erworben, und ist er als Bauherr, des auf diesem Grundstück errichteten Einfamilienhaus anzusehen.

Das BFG legte diesem Verfahren, nach Einsichtnahme in den Bezug habenden Verwaltungsakt und den Bezug habenden Bauakt, nachstehenden verfahrensrelevanten Sachverhalt zu Grunde :

Im verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag vom 01.10.2012 wird ein unbebautes Grundstück als Kaufgegenstand definiert. Verkäuferin ist die F, ein Unternehmen, welches als Lizenzpartner der M. die Realisierung von Bauvorhaben anbietet. Bei der M. handelt es sich um ein Unternehmen, das als Generalunternehmer u.a. die Planung und Errichtung von Einfamilienhäusern(alles in einer Hand) anbietet. An der vertragsgegenständlichen Grundstücksadresse hat die M. per Internet (www.Krone.at) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pultdach, schlüsselfertig, zu einem vorgegebenen Kaufpreis, und nicht lediglich den Verkauf des Bezug habenden Liegenschaftsanteiles angeboten. Unbestritten ist, dass die Verkäuferin (=F) als Lizenznehmerin der M. den Liegenschaftsmiteigentümern, vor deren Vertragsabschlüssen ein Grundstück an verfahrensgegenständlichen Grundstücksadresse, für ein noch zu planendes, freistehendes Wohnhaus, angeboten hat und dass die F. das gesamte Bauprojekt mit dem Antrag auf Bauplatzbeschaffung initiiert hat. Die Bebauung aller Liegenschaftsanteile ist im verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag bereits ausgewiesen. In allen von der F., als Verkäuferin und Lizenzpartnerin der M., abgeschlossenen Verträgen-so auch im verfahrensgegenständlichen, mit dem Bf. abgeschlossenen, Kaufvertrag- werden Benützungsregelungen vereinbart in denen sich die Liegenschaftsmiteigentümer wechselseitig zu einem bestimmten Verhalten, bezogen auf die Gemeinschafts- und die ausschließlich den Einzelnen zur Nutzung übertragenen Flächen, verpflichten. Auf allen Liegenschaftsanteilen sind nach Abschluss der Kaufverträge von der M. Einfamilienhäuser, schlüsselfertig zu einem Fixpreis errichtet worden, wobei das Einfamilienhaus des Bf als letztes errichtet worden ist.

Beweiswürdigung

Gegenstand des Erwerbsvorganges ist das Grundstück in bebauten Zustand auch dann, wenn die Verträge zwar nicht durch den Willen der Parteien rechtlich verknüpft sind, zwischen den Verträgen jedoch ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitliche Leistung das bebaute

Grundstück erhält. Dies ist der Fall, wenn der Veräußerer aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht. konkreten bis (annähernd) zur Baureifegediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann.(z.B. VwGH 06.11.2002, 99/16/0201; 19.03.2003,2002/16/0047).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Wenn also etwa der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden ist, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. ua. VwGH 17.3.2005, 2004/16/0246).

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. ua VwGH 15.04.1993, 93/16/0056).

Der Umstand, dass das Vertragswerk in mehrere Urkunden auf mehrere Vertragspartner aufgespalten worden ist, ist für die Beurteilung der Gegenleistung ohne Belang, weil nicht die äußere Form der Verträge maßgeblich ist, sondern der wahre wirtschaftliche Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Ebenso wenig ist entscheidend, ob in den Vertragsurkunden aufeinander Bezug genommen wird, wenn schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet ist, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur in bebautem Zustand erhalten wird (vgl VwGH 18.12.1995, 93/16/0072).

Der Käufer ist nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt oder verpflichtet ist, und das finanzielle Risiko tragen muss, d.h., dass er nicht bloß einen Fixpreis zuzahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen. (vgl. VwGH30.01.2014, 2013/16/0078; 29.07.2004,2004/16/0053, OGH v. 25.Mai 1994, 3 Ob 513/94). Diese von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherrneigenschaft müssen dabei kumulativ vorliegen.(z.b: VwGH 12.11.1997, 95/16/0176; 29.07.2004, 2004/16/0053)

Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft mit denen Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann zur Erreichung der Bauherrneigenschaft der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses bzw. der Reihenhausanlage nur von der

Eigentümergeinschaft erteilt werden, wofür von vorne herein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. (z.B. VwGH 17.01.1999, 96/16/0142; 28.09.2000, 99/16/0519,0520) Denn u nur die Gesamtheit aller Miteigentümer kann rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück verfügen.

Nach ständiger abgabenrechtlicher Rechtsprechung genügt es, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt. (z.B. VwGH 28.10.2010; 2006/15/0301)

Bezogen auf den zu beurteilenden Fall bedeuten diese rechtlichen Ausführungen- im Hinblick auf den o.a. verfahrensmaßgeblichen Sachverhalt- dass es äußerst unwahrscheinlich ist, dass der Bf. von seiner Vertragspartnerin den Liegenschaftsanteil erhalten hätte, wenn er sich nicht in ein Gesamtkonzept, bestehend aus dem Erwerb eines Liegenschaftsanteil und Errichtung eines Einfamilienhauses durch deren Lizenzpartnerin hätte einbinden lassen. Es erscheint es äußerst unwahrscheinlich, dass unter den, in der Sachverhaltsdarstellung aufgezeigten Umständen, die F. bereit gewesen wäre, den Bf. den Liegenschaftsanteil ohne diese Einbindung zu verkaufen, Sohin sieht es das BFG im Rahmen der freien Beweiswürdigung als erwiesen an, dass der Abschluss des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages mit der Verpflichtung zur Bebauung des Grundstückes mit einem, von der Lizenzpartnerin der Verkäuferin zu bauenden, Einfamilienhaus einhergegangen ist.

Der Planungs-und Hausbauauftrag des Bf. an die F, als Lizenznehmerin der M., zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pultdach, schlüsselfertig mit Fixpreisgarantie an der verfahrensgegenständlichen Grundstücksadresse erfolgte ca. 7 1/2 Monate nach Unterzeichnung des Kaufvertrages. Grund dafür war, dass der Bf. nach Abschluss des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages zunächst plante ein Einfamilienhaus durch die Elch AG auf seinem Grundstück errichten zu lassen und, nach Scheitern dieses Planes, den Weiterverkauf seines Liegenschaftsanteiles plante

Der Umstand, dass der Bf., nach dem für die grunderwerbsteuerliche Beurteilung- iSd § 8 Abs.1 GrEStG- maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, offenbar andere Pläne entwickelt hat, war für die vorstehende rechtliche Beurteilung unerheblich.

Aus den aufgezeigten Gründen vermag das BFG der, sich im Schreiben vom 06.11.2012 manifestierenden, Rechtsansicht, nicht anzuschließen.

Die Bauherrneigenschaft des Bf. ist schon alleine deshalb auszuschließen, weil er das Haus zu einer Festpreisgarantie erworben hat, sodass im Sinne der aufgezeigten, höchstgerichtlichen Rechtsprechung von der Tragung des Baurisikos keine Rede sein konnte.

Darüber hinaus ersetzt der Inhalt des Punktes XIII der vertraglichen Benützungsregelungen, wonach sich die Miteigentümer verpflichten, eine Bebauung der jeweils zur ausschließlichen Benutzung zugewiesenen, Liegenschaftsanteile, im Rahmen

der baurechtlichen Vorschriften, zu gestatten keinesfalls den, für die Zuerkennung der Bauherrneigenschaft beim Erwerb von Miteigentum, unabdingbaren Beschluss der Miteigentümer zur Errichtung von Wohnungseigentum.

Dass die Bauherrneigenschaft dann unbedingt zuzuerkennen ist, wenn der Begründung des Liegenschaftseigentums der Baubewilligungsbescheid nicht unmittelbar folgt, kann aus der einschlägigen, auf die Beurteilung des Einzelfalls abgestellten, höchstgerichtlichen Rechtsprechung, zur Frage der Bauherrneigenschaft im Grunderwerbsteuerverfahren, nicht erkannt werden.

Aus den aufgezeigten Gründen war -unbeschadet des Vorliegens mehrerer Vertragswerke- bereits der zu beurteilenden Kaufvertrag vom 01.10.2010 auf den Erwerb eines bebauten Grundstückes gerichtet.

Der Bemessung der Grunderwerbsteuer war daher als Gegenleistung neben dem Verkaufspreis der Liegenschaft, der Kaufpreis des Einfamilienhauses als sonstige Leistung, zugrunde zu legen.

Nach § 201 Abs. 2 Z 3 BAO kann die Festsetzung erfolgen, wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird oder wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 (bis 1.1.2014: "des § 303 Abs. 4") die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens (bis 1.1.2014 "von Amts wegen") vorliegen würden.

Gemäß § 303 Abs. 4 BAO aF ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen u.a. in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Nach § 303 BAO nF kann ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren u.a. von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn nach lit b) Tatsachen oder Beweismittel im abgeschlossenen Verfahren neu hervorgekommen sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Erst durch das aufgezeigte Ermittlungsverfahren erlangte das Finanzamt Kenntnis über die ,den verfahrensrelevanten Sachverhalt bildenden, Umstände und erwies sich- in Kenntnis dieser Umstände- die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer als unrichtig.

Die Sicherung des öffentlichen Interesses an der Gleichmäßigkeit der Besteuerung sprach für die Ergreifung einer Maßnahme nach § 201 BAO.

Beachtliche Billigkeitsgründe wurden vom Bf. nicht vorgebracht und sind solche auch nicht erkennbar.

Der bekämpfte Bescheid erging daher zu Recht.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

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.

Im gegenständlichen Fall waren keine Rechtsfragen strittig, sondern erfolgte die rechtliche Beurteilung des konkreten Sachverhaltes entsprechend der oben zitierten ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes.

Wien, am 19. August 2019