

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache Bf. , über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 12.02.2015, Erf.Nr. xxx, betreffend Festsetzung der 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 29.03.2012 schlossen der Beschwerdeführer,(Bf.), C.R., (fortan C.R. genannt) sowie die F., (fortan F. genannt), als Käufer ,mit I.N., als Verkäuferin, den verfahrensgegenständlichen Kaufvertrag ab. Aus Vertragspunkt I geht hervor, dass die Verkäuferin Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1 Grundbuch KG 2 mit den Grundstücknummern 1*** und 2***, Gesamtfläche 1210 m² , Grundstücksadresse: yyy ist.

Unter Vertragspunkt II „**Kaufgegenstand**“ wird angeführt:

„Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käufer kaufen und übernehmen vorstehende in Punkt I. genannte Liegenschaft anteilmäßig wie folgt:

Bf. (Name wird angeführt) und C.R. zu je 1/8 und die F. zu 3/4.“

Unter Vertragspunkt III wird als Kaufpreis der Betrag von € 400.000,00 angeführt.

In Vertragspunkt V. wird festgehalten, dass die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes Zug um Zug mit Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt.

Diesem Vertrag ist eine Lageskizze, bestehend aus Teilflächen mit der Bezeichnung Grundstück A, B, C, D im Ausmaß von 300m² bis 301m² inclusive Weganteil von 17 m² angeschlossen.

Im Rahmen der Selbstberechnung gemäß § 11 GrEStG wurde die Grunderwerbsteuer- unter Zugrundelegung des für den Bf. anteiligen Grundstückkaufpreises von € 50.000,00- .mit € 1.750,00 berechnet. Dabei wurde der belangten Behörde der Kaufvertrag nicht übermittelt. Erst im Zuge der Überprüfung der Selbstberechnung konnte das Finanzamt darin Einsicht nehmen.

In der Folge stellte das Finanzamt dem Bf. mit schriftlichen Vorhalt vom 14.04.2014 nachstehende Fragen, die der Bf. wie folgt beantwortete:

1) *Wie haben Sie als Erwerber von diesem Projekt erfahren (Prospekt, Bautafel, Zeitungsanzeige, Internet, Blaue Lagune etc.)*

Antwort: *„Bei der Hausplanung im Dezember 2011, hat uns der Verkäufer auf unsere Nachfrage gesagt, dass dieses Grundstück vermutlich zum Verkauf gelangt. Alternativ dazu hat er uns die Auvorstadt in Groß-Enzersdorf empfohlen.“*

2) *Gab es Prospekte und sonstige Unterlagen (Angebotsmappen, Baubeschreibungen, Werkverträge u. dergleichen) zu diesem Projekt? wenn ja - bitte um Vorlage*

Antwort: *„Es gab zu dieser Zeit noch keine Unterlagen nur eine Ansicht aus Google Maps. (s. Anhang)“*

3) *Was wollten Sie erwerben?*

Antwort: *„Wir haben uns für ein Einfamilienhaus der Firma interessiert.“*

4) *Zu wem hatten Sie den ersten Kontakt betreffend Ihres Erwerbsvorganges (Name, Firma, Funktion dieser Person)?*

Antwort: *„Herr P., Verkäufer der Firma M., (fortan M. genannt)“*

5) *Wer hat das Projekt gestartet?*

Antwort: *„Nach Ansicht und Entscheidung für dieses Grundstück haben wir den Kauf in die Wege geleitet und das Haus gekauft (vorbehaltlich Grundstückskauf und Kreditzusage)“*

6) *Was wurde Ihnen angeboten?*

Antwort: *„Ein Einfamilienhaus frei planbar (außen wie innen) in verschiedenen Ausbaustufen von Rohbau bis schlüsselfertig mit und ohne Keller (Siehe Angebot M)“*

7) *Wie war der weitere Ablauf Ihres Erwerbsvorganges?*

Antwort: *„Da der Grundstückskauf ein wenig dauerte und wir noch in diesem Jahr bauen wollten haben wir den Kaufvertrag für das Haus vorbehaltlich Grundstückskaufabwicklung und Kreditzusage unterzeichnet um keine Zeit zu verlieren.“*

8) *Wer hat den Auftrag zu Planung bzw. zur Errichtung des Gebäudes erteilt?*

Antwort: *„Wir“*

9) *Wer waren die bauausführenden Unternehmen?*

Antwort: *„Generalunternehmen M, A., B., C. usw.“*

10) *Welchen Einfluss konnten Sie als Erwerber auf das gesamte Projekt geltend machen?*

Antwort: *„Wir haben unseren Anteil am Grundstück gewählt und unser Haus nach Belieben planen können“*

11) *Waren Sie als Erwerber den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt oder verpflichtet? Bitte um Vorlage der diesbezüglichen Werkverträge*

Antwort: „Ja, wir haben mit den Firmen selbst über die Arbeiten gesprochen und diese mit ihnen geplant.“

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)

Antwort: „Nein“

13) War der Erwerb der Liegenschaft auch ohne Bauauftrag möglich?

Antwort: „Ja“

14) Wurde für die Errichtung des Hauses ein Fixpreis vereinbart?

Antwort: „Nein, es wurde ein ungefährender Wert angegeben, bei Verwendung der in der Baubeschreibung verwendeten Materialien“

15) Wer hat um Baubewilligung angesucht? Wem wurde die Baugenehmigung erteilt?

Antwort: „Nachdem unser Hausplan fertig war, hat unser Planzeichner Herr Y., (fortan Y. genannt) die Unterlagen in unserem Namen zur Einreichung vorgelegt.“

16) Bitte Kopie der ersten Seite des Bauplanes (Frontseite mit „Bauwerber, Bauführer, Grundeigentümer, Einreichdatum usw.“) nachreichen.

Antwort: „Siehe Anhang Einreichplan“

17) Momentaner Bauzustand? - was fehlt noch?

Antwort: „Das Haus ist soweit fertig. Der Garten ist noch in Arbeit. Die Wohnbauförderung fehlt nach wie vor!“

18) Wie haben Sie die Miteigentümer (Namen werden genannt) kennengelernt? Wann?

Antwort: „Als wir das Grundstück kauften war noch kein Nachbar in Sicht. Daher haben wir je nach Baubeginn die Eigentümer der übrigen Häuser auf der Baustelle angetroffen und kennengelernt.“

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.“

Antwort: „Nein. Wir haben vor kurzem einen Miteigentümervertrag in Arbeit gegeben falls dies gemeint ist.“

Dazu legte der Bf. folgende Unterlagen vor:

Luftbildaufnahme des Kaufgegenstandes via google-map

-Kaufanbot des Bf. und C.R. vom 14.01.2012 über den Ankauf von jeweils 1/8 Anteil des Kaufgegenstandes, vorbehaltlich Finanzierung.

-Planungs-und Hausbauauftrag vom 14.01.2019 vom und C.R., als Auftraggeber, an der F., als Auftragnehmer, zur Errichtung eines schlüsselfertigen Einfamilienhauses mit Pultdach (außenfertig; mit Vollkeller) zu einer Festpreisgarantie von € 204.882.- bis zum 14.01.2013

-Angebot der F, als Lizenzpartner der M. an den Bf. und C.R vom 19.01.2012,, über die Errichtung eines ***-Hauses, Type 2 der M zu einer Gesamtauftragssumme von € 204.882,00 inclusive Baubeschreibung Auf Seite 1 dieses Angebotes ist folgendes vermerkt: *„Ihre Wünsche haben wir wahrgenommen und uns bemüht, Ihren Vorstellungen entsprechend, das bestmögliche Eigenheimkonzept zu erstellen.“*

Einreichplan der M. vom 01.06.2012 zur Errichtung des o.a. Einfamilienhauses des Bf. und der C.R, (Haus 1 der o.a. Grundstücksadresse).inclusive o.a. Lageskizze mit der Überschrift Bauvorhaben als Beilage; als Bauwerber sind der Bf. und R.C. angeführt und als Planverfasser F, als Lizenzpartner der M.

Mit dem, im Spruch dieses Erkenntnisses angeführten, Bescheid setzte die belangte Behörde gegenüber dem Bf. gemäß §§ 201 Abs.2 Z 3 BAO, 7 Abs.1 Z 3 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer mit € 5.335,44 (3,5 % der Gegenleistung von € 152.441,00= anteiliger Grundstückskaufpreis von € 50.000,00 + anteilige sonstige Leistung gemäß § 5 GrEStG : € 102.441,00) fest. Daraus ergäbe sich,sich im Verhältnis zum gemäß § 11 GrEStG selbst berechneten Betrag von € 1.750,00, ein Nachforderungsbetrag von € 3.585,44

Begründend wurde festgestellt, dass bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO ein Wiederaufnahmegrund vorliege. Erst im Vorhalteverfahren seien Umstände vorgebracht worden, deren Kenntnis einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges sei der Zustand eines Grundstückes maßgeblich, in dem dieses erworben werden soll Der zu beurteilende Kaufvertrag, habe auf den Kauf eines bebauten Grundstückes abgestellt. Um diesen einheitlichen Erwerb sicherzustellen, sei die der Planungs-und Hausbauauftrag gemeinsam mit dem Anbot zum Kauf des Grundstückes am 14.01.2012, sohin vor Abschluss des Kaufvertrages vom 29.03.2012 unterfertigt worden.

Als Bemessungsgrundlage sei daher die gesamte (anteilige) Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücksmiteigentumsanteils und des Hauses heranzuziehen. Bei einer Miteigentümergeinschaft sei die Bauherrneigenschaft nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer mit Beschluss gemeinsam tätig. Ein solcher Beschluss liege im zu beurteilenden Fall nicht vor.

Dagegen erhob der Bf. fristgerecht Beschwerde, mit im Wesentlichen folgender Begründung:

Es liege kein Gesamtprojekt vor, da das Grundstück nicht von der Baufirma erworben worden set. Er und seine Partnerin hätten die beauftragte Baufirma sowie das Haus frei gewählt. Die ersten Gespräche bezüglich Haus-und Ausbauvarianten seien schon mit

Jahresende vor dem Grundstückskauf geführt worden. Da habe ihnen noch das richtige Grundstück gefehlt.

Bei dem Haus handle es sich um kein Kataloghaus sondern um ein selbst geplantes. Der Architekt Y. habe den Plan entworfen und ihn und C.R. dabei beraten. Er habe sie auch über die Bauvorschriften und die Statik informiert und beraten. Um möglichst schnell in das Haus einziehen zu können, hätten sie sich für dieses Gesamtprojekt entschieden.

Die Bauherrneigenschaft sei schon deshalb gegeben, weil sie das Grundstück ohne Gewährleistung auf eine allfällige Bebaubarkeit des Grundstückes gekauft haben.

Des Weiteren hätten sie während des Bauvorhabens einige Dinge geändert und diese mit den Firmen persönlich geplant, besprochen und verrechnet. (z.B. Elektronik, Heizung, Fenster, Türen Trockenbau). Er sei so oft wie nur möglich auf der Baustelle gewesen. Er habe mit den Verantwortlichen gesprochen und die Bauvorschritte kontrolliert, bevor es zur Zahlung kam. Mittlerweile liege ein Miteigentümervertrag vor.

Diese Beschwerde wies die belangte Behörde mit Beschwerdevorentscheidung als unbegründet ab. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer sei, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in finaler Verknüpfung stehe. Dabei komme es nicht darauf an, dass über den Grundstückskauf und die Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen werden, oder verschiedene Haustypen zur Auswahl stehen. Die M. habe im Internet an der verfahrensgegenständlichen Grundstücksadresse auf einem ca 310 m² großen Grundstück ein Baumeisterhaus außen komplett fertig angeboten, wobei auch die Möglichkeit bestünde, dass Haus individuell nach eigenen Wünschen und Anforderungen zu planen.

Die M. biete auf ihrer Homepage u.a. Planungshäuser für die individuelle Hausplanung, die Unterstützung bei der Umsetzung eines M-Wunschhauses, egal ob schlüssel- oder ausbaufertig, an sowie die Unterstützung bei der Ausarbeitung von Finanzierungskonzepten und auch die Übernahme aller Koordinationstätigkeiten an. Die Möglichkeit der Durchführung (geringfügiger) Änderungen habe den Bf. keineswegs zum Bauherrn werden lassen.

Es seien von allen Miteigentümern der vertragsgegenständlichen Liegenschaft lediglich einzelne Verträge sowohl über die Miteigentumsanteile als auch über die jeweiligen Gebäude abgeschlossen worden.

Dagegen brachte der Bf. fristgerecht seinen Vorlageantrag gemäß § 264 BAOWie folgt ein:

„Warum kauft jemand ein Grundstück.-In den meisten Fällen um ein Haus zu bauen. Mir ist kein Gesetz bekannt in dem steht, dass ich eine gewisse Zeit warten muss um ein Haus zu kaufen. Laut ihrer Begründung wäre es in Ordnung gewesen, wenn wir ein Jahr gewartet hätten und dann das Haus gekauft hätten. (so verstehe ich das)

Da die Einreichung ein halbes Jahr nicht bearbeitet wurde, war unser Grundstück ein Jahr unbebaut in unserem Besitz, und das obwohl wir das meiste vorausgeplant hatten.

Wir haben für das Haus bereits Umsatzsteuer bezahlt, und nun sollen wir ohne Gegenleistung nochmal Steuern zahlen. Somit werden Schwarzarbeit bzw. ausländische Baufirmen doch von Ihnen indirekt forciert.

Sie schreiben, dass wir das Haus geringfügig verändern durften. Wir haben das komplette Haus innen und außen nach unseren Vorstellungen bauen lassen. Sie werden diesen Grundriss die Anordnung, die Fenster, die Steckdosen, Wasserleitungen, usw. in keinem Katalog finden.“

Dazu legte der Bf.- zum Beweis der Unrichtigkeit der Nachforderung an Grunderwerbsteuer- die Berufungsentscheidung des Unabhängigen Finanzsenates, (UFS), UFS zu Geschäftszahl RV/0240-S/02: vor.

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, bzw. ist strittig, ob der Bf., als Bauherr anzusehen ist.

Nach den o.a. Einlassungen des Bf, hat er mit Kaufvertrag vom 29.03.2012 ein unbebautes Grundstück erworben, und ist er, gemeinsam mit seiner Partnerin, als Bauherr, des auf diesem Grundstück errichteten Einfamilienhaus anzusehen.

Das BFG legte diesem Verfahren, nach Einsichtnahme in den Bezug habenden Verwaltungsakt, den Bezug habenden Bauakt, und insbesondere in die o.a.

Vorhaltbeantwortung des Bf ,nachstehenden verfahrensrelevanten Sachverhalt zu Grunde:

Der Bf. hatte bereits mit der M. Gespräche über die Planung und Errichtung eines Einfamilienhauses geführt, bevor ihm der verfahrensgegenständliche Bauplatz von der M. angeboten worden war. Nachdem die M. ihm und C.R. den, in Vertragspunkt II genannten $\frac{1}{4}$ Grundstücksanteil angeboten hatte, haben beide am 14.01.2012 der F. den o.a. Planungs- und Hausbauauftrag schriftlich erteilt und am gleichen Tage der in Vertragspunkt I. genannten Liegenschaftseigentümerin schriftlich angeboten, jeweils $\frac{1}{8}$ Anteil von deren Liegenschaft zu kaufen. In Folge dieses Planungsauftrages legte die F., als Lizenznehmer der M., dem Bf. und C.R. ein Angebot, für ein ****-Haus der M. Type 2 vor, in dem die, von beiden bereits vorgetragenen Wünsche und Vorstellungen, berücksichtigt worden sind. Schließlich erfolgte am 23.09.2012 die Unterfertigung des o.a. Liegenschafts Kaufvertrages

Darin ist ein unbebautes Grundstück als Kaufgegenstand definiert worden. Auf Käuferseite befindet sich neben dem Bf., und dessen Partnerin C.R., die ebenso wie der Bf. $\frac{1}{8}$ der Miteigentumsanteile erhalten hat, die F., die $\frac{3}{4}$ - sohin alle übrigen Miteigentumsanteile an dieser Liegenschaft erhalten. Bei dieser handelt es sich um ein Unternehmen, welches als Lizenznehmer 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. Die F. hat das gesamte Bauprojekt bereits vor Abschluss des zu beurteilenden Kaufvertrages mit dem Antrag auf Bauplatzbeschaffung initiiert und in Folge des Erwerbes ihrer $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteile, diese, mit Kaufverträgen weiter verkauft. Der o.a. Einreichplan, betreffend das Einfamilienhaus des Bf. und der C.R., stammt vom Architekt Y, der von der F. zur Einreichung sämtlicher, von ihr durchgeführten Bauvorhaben bevollmächtigt war.

Beweiswürdigung:

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. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. ua. VwGH 17.3.2005, 2004/16/0246).

Aus grunderwerbsteuerrechtlicher Sicht ist Gegenstand des Erwerbsvorganges 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.

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). Demnach muss diese Leistung nicht von einem, im Firmenbuch eingetragenen Unternehmen, erbracht werden.

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. VwGH 30.01.2014, 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 Eigentümergemeinschaft 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 nur die Gesamtheit aller Miteigentümer kann rechtlich über das, diesen gemeinsame Grundstück verfügen.

Nach Maßgabe des § 8 GrEStG 1987 ist der, für die Grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges, maßgebliche Zeitpunkt der der Unterfertigung des Kaufvertrages. (im zu beurteilenden Fall sohin der 29.03.2012)

Bezogen auf den zu beurteilenden Fall bedeuten dieser rechtlichen Ausführungen folgendes:

Dass der Grundstückserwerb mit der Errichtung des Einfamilienhauses in finaler Verknüpfung steht, zeigt der Umstand, dass das Kaufanbot für das Grundstück mit dem Planungs- und Hausbauauftrag und vor Abschluss des Vertrages über den Kauf des Grundstückes erfolgt ist.

Dass im Falle des Abschlusses des Vertrages über die Gebäuderichtung nach dem Grundstückskauf jedenfalls vom Erwerb eines unbebauten Grundstückes auszugehen ist, ergibt sich nicht aus der Bezug habenden höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

Gegenstand des Erwerbsvorganges war somit im verfahrensmaßgeblichen Zeitpunkt ein Grundstück im bebauten Zustand. Aufgrund der aufgezeigten, bereits vor Abschluss des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages bestehenden, Einbindung der F, in das gesamte Bauprojekt, war für diese rechtliche Beurteilung unschädlich, dass nicht diese sondern, eine andere Person, die mit dem Bauprojekt nichts zu tun hatte, und daher auch keine Bebauungsgarantie abgeben konnte, sich auf der Verkäuferseite des verfahrensgegenständlichen Kaufvertrages befunden hatte.

Zugleich mit diesem Kaufvertrag hat die F., als Lizenznehmer des Bauträgers, die restlichen Miteigentumsanteile erhalten, und hat diese in rasche Folge an die übrigen Liegenschaftsmiteigentümer, als Bauplätze, verkauft. In der Folge ist auf allen Bauplätzen ein M-Haus errichtet worden.

Die vorliegende Vertragsgestaltung, war einzig dem Umstand geschuldet, dass der Bf. und C.R.so rasch wie nur möglich zu bauen beginnen wollten.

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 fehlt der, für die Zuerkennung der Bauherrneigenschaft beim Erwerb von Miteigentum, unabdingbaren Beschluss der Miteigentümer zur Errichtung von Wohnungseigentum. Dieser Beschluss vermag durch einen, nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgten, „Miteigentümervertrag“ nicht ersetzt zu werden.

Zu der vom Bf., als Beweis für das Vorliegen eines, auf ein unbebautes Grundstück gerichteten, Erwerbsvorganges vorgelegten Berufungsentscheidung ist festzustellen, dass in diesem Fall, der Berufungswerber eben von vorne herein nicht in ein vertragliches und bautechnisch vorgegebenes Konzept eingebunden war., sondern von vorne herein sowohl im gesamten Bauvorhaben als Entscheidungsträger aufgetreten ist., als auch die Bauleitung gemeinsam mit dem Bauträger übernommen hatte und nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hatte.

Aus den aufgezeigten Gründen war der Bemessung der Grunderwerbsteuer als Gegenleistung neben dem anteiligen Verkaufspreis der Liegenschaft, der anteilige Kaufpreis des Einfamilienhauses als sonstige Leistung, zugrunde zu legen. Dass ein Erwerbsvorgang nicht zugleich der Umsatzsteuer und der Grunderwerbsteuer unterliegen darf, ist der Rechtsprechung ist der höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu entnehmen. (vgl. VfGH 04.12. 1968, B 24/68)

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 9. September 2019

