

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***1***, vertreten durch ***2*** über die Beschwerde vom 7. März 2018 gegen den Bescheid gemäß § 201 BAO des ***FA*** vom 1. Februar 2018, St.Nr. ***BF1StNr1***, ***32***, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

- I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 30. März 2012 mit
3

wird festgesetzt mit 10.030,27 €

Bisher war vorgeschrieben 11.025,91 €

Auf Grund der festgesetzten Abgabe und des bisher vorgeschriebenen
Betrages ergibt sich

eine Gutschrift in Höhe von 995,64 €

Im Übrigen wird die Beschwerde gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt und Verfahrensgang

Das Finanzamt hat gegenständliche Beschwerde mit folgender Sachverhaltsdarstellung zur Entscheidung vorgelegt:

*„Am 30.03.2012 wurde ein Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin ***3*** und dem Beschwerdeführer ***4*** sowie den weiteren Erwerbern ***5*** und ***6*** bzw. der ***7*** abgeschlossen. Herr ***4*** erwarb 1/3 Anteile an der ***8***.*

*Laut Punkt 1.2. des Kaufvertrages kauften die Erwerber diese Liegenschaften in der Absicht, diese sodann zur ***9*** zu vereinigen, darauf Wohnhäuser zu errichten, um an diesen Wohnungseigentum zu begründen. Im Kaufvertrag wurde unter Punkt 5.1. ein Kaufpreis von insgesamt EUR 300.000,-- vereinbart, wovon auf das Ehepaar ***10***, Herrn ***4*** und die ***7*** jeweils EUR 100.000,-- entfallen. Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgte durch die Rechtsanwälte ***11*** am 11.05.2012 von dem im Vertrag angeführten Grundkaufpreis in Höhe von EUR 300.000,-- (aliquot für Hr. ***12*** EUR 100.000,--). Der Kaufvertrag wurde dem Finanzamt – so wie bei einer Selbstberechnung gesetzlich vorgesehen – nicht übermittelt.*

*Erst im Zuge der Prüfung wurde vom Finanzamt der Kaufvertrag vom Grundbuch abverlangt und bekam das Finanzamt erstmals Kenntnis von dem Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen. Die Einsichtnahme in den Kaufvertrag ergab, dass Vertragsgegenstand 1/3 Miteigentumsanteile an der ***13*** waren. Aus der im Kaufvertrag integrierten Skizze war erkennbar, dass drei Bauplätze inklusive Zufahrtsstraße abverkauft wurden. Im Punkt 2 des Vertrages wird festgestellt, dass „die Liegenschaft von den hier kaufenden Parteien erworben wird, um diese mit drei Einzelhäusern zu bebauen und sodann an den errichteten Gebäuden Wohnungseigentum zu begründen“.*

****14*** ist laut Internet (***15***) Lizenzpartner von ***7*** und bietet neben Kataloghäusern auch Planungshäuser wie folgt an:*

*„Individuelle Hausplanung, um Ihre Pläne optimal zu verwirklichen. Wir unterstützen sie bei der Umsetzung Ihres ***16*** Wunschhauses. Unter unseren Baumeisterhäusern finden Sie über 100 Kataloghäuser, in verschiedensten Baustilen, unser Bestseller ***17***, das Raumwunder zum Bestpreis; oder lassen Sie sich ein individuell maßgeschneidertes Haus planen. So ist den ABGs auf der Homepage der ***16*** zu entnehmen, dass eine Festpreisgarantie besteht. Bei den Bauvorhaben stehen bereits alle wesentlichen Dinge des Hauses fest:*

Wohnfläche, Nutzfläche, Anzahl der Bäder und WC und die Grundausstattung.

Mit Vorhalt vom 20.04.2016 bzw. 03.04.2018 wurde der BF zu dem Sachverhalt befragt und ersucht, Unterlagen vorzulegen.

*Laut den Ermittlungen im Zuge der GrEst-Prüfung ergab sich aus der Beantwortung des Fragenvorhaltes, dass von Firma ***7*** ein noch zu planendes Wohnhaus nach eigenen Vorstellungen in verschiedenen Ausbaustufen angeboten wurde (Kaufanbot über Grundstück – ohne Datum – „die Fertigstellung des Bauvorhabens im jeweils bestellten Ausmaß sollte bis ca. Ende 2012 erfolgen). Am 01.02.2012 wurde der Planungs- und Hausbauauftrag (über EUR 215.026) mit der Firma ***14*** unterschrieben. Darin ist als „Auftragnehmer/Verkäufer und dessen Werkunternehmern“ die ***7*** angeführt. Für den Kaufpreis von EUR 215.026,-- wurde unter den Voraussetzungen des §§ 2,3 und 4 des Planungs- und Hausbauauftrages eine „Festpreisgarantie“ bis 01.02.2013 vereinbart. Am 07.05.2012 wurde ein weiterer Planungs- und Hausbauauftrag – nämlich über EUR 186.579,-- - mit einer Festpreisgarantie bis 07.05.2013 unterschrieben. Am 31.08.2012 stellte ***18*** eine Auftragsbestätigung über das ***19*** ähnl. ***20*** im Wert von EUR 186.579,-- aus.*

Ein gemeinsamer Baubeschluss aller Miteigentümer liegt im gegenständlichen Fall nicht vor.

Im Rahmen der Überprüfung des Kaufvertrages (Vorhalteverfahren), kam hervor, dass der Kauf eines Grundstücks alleine gar nicht Gegenstand des Erwerbsvorganges war, sondern ein Grundstück samt Gebäude.

Am 01.02.2018 erfolgte die Bescheiderlassung gemäß § 201 Abs. 2 Z 3 BAO von den Grund- und den Baukosten (= Hauskosten in Höhe von EUR 215.026,--).

Am 07.03.2018 wurde Beschwerde eingebracht, worin unter anderem die Höhe der Baukosten (Hauskosten) angefochten wurde. Aufgrund vorgelegter Unterlagen (Planungs- und Hausbauauftrag vom 07.05.2012 und Auftragsbestätigung vom 31.08.2012) erließ das FAGVG am 28.06.2018 eine Beschwerdeverentscheidung, in welcher die (zusätzlichen) Baukosten mit EUR 186.579,-- angesetzt wurden.

Am 18.07.2018 langte der Antrag auf Erledigung durch das Bundesfinanzgericht ein.

Die Beschwerde betreffend Abweisung der Aussetzung gemäß § 212 a BAO sowie der neuerliche Antrag auf Aussetzung gemäß § 212a BAO wurden abgewiesen.“

Als Beweismittel wurde der Bemessungsakt auf elektronischem Wege vorgelegt.

Das Finanzamt hat folgende Stellungnahm abgegeben:

„Ad Punkt I des Vorlageantrages (bezeichnet als Beschwerde):

Betreffend dem Vorbringen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens ist festzuhalten, dass entgegen diesem der Sachverhalt sehr wohl im Prüfungsverfahren vom FAGVG einwandfrei festgestellt wurde und dies auch in der Bescheidbegründung festgehalten worden ist.

Das Vorbringen geht daher völlig ins Leere.

Ad II des Vorlageantrages (bezeichnet als Beschwerde):

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.

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).

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 Bebauung eines Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird.

Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. 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).

War die Absicht des Beschwerdeführers von vornherein auf den Erwerb eines Fertighauses (Angebote wie im gegenständlichen Fall auch für Massivbauweise), wie solche von verschiedenen Unternehmungen auf dem Markt mittels medialer Darstellungen und Musterhäusern angeboten werden, gerichtet und wurde dabei vom Vermittler des entsprechenden Werkvertrages zur Errichtung eines Fertighauses nach einem vorbestimmten Muster gleichzeitig auch ein geeignetes, aufgeschlossenes Grundstück angeboten, ergibt sich, dass zwischen dem Erwerb des Fertighauses und des für die Aufstellung des Fertighauses geeigneten Grundstücks ein unmittelbarer sachlicher Zusammenhang bestand. Gegenstand des im Beschwerdefall vorliegenden Erwerbsvorgangs war somit das mit einem bestimmten Fertighaus bebaute Grundstück. Der Erwerb des Fertighauses und der Erwerb des Grundstückes standen in einem derart engen sachlichen Zusammenhang, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben ist. Besonders verdeutlicht wird dies im Beschwerdefall durch den Umstand, dass der Bf. den Auftrag zur Errichtung des Fertighauses bereits vor der Errichtung der Urkunde über den Erwerb des Grundstücks erteilt hat (vgl. VwGH 18.6.2002, 2001/16/0437).

*Grundstück bzw. Miteigentumsanteile und Haus wurden gemeinsam angeboten und vom Bf. auch als „Gesamtpaket“ angenommen. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Liegenschafts Kaufvertrages am 30.3.2012 war der Bf. bereits faktisch und rechtlich gebunden, da bereits am 1.2.2012 ein Planungs- und Hausbauauftrag mit der ***21*** unterschrieben worden war. Der Erwerber ließ sich in ein bestimmtes Bebauungskonzept einbinden, für das die ***22*** bereits um Baubewilligung angesucht hatte. Auch wenn es Überlegungen gab, einige Arbeiten durch andere Unternehmer ausführen zu lassen und Detailänderungen möglich waren, hat sich der Bf. letztendlich in das von der Verkäuferseite vorbereitete Konzept einbinden lassen.*

Der Erwerber war im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags in seiner Entscheidung über das "Ob" und "Wie" der Baumaßnahme gegenüber der Veräußererseite nicht mehr frei, weshalb Gegenstand des Erwerbsvorganges hier bereits das Grundstück im bebauten Zustand war und die Kosten für das Haus entsprechend dem im Februar/März 2012 unterzeichneten Vertragsbündel in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Der Bf. führte selbst aus, dass es keinen gemeinsamen Baubeschluss gab und die Erwerber des Hauses 2 gaben an, dass sie die anderen Erwerber erst bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages kennengelernt hätten.

Der im Planungs- und Hausbauauftrag vereinbarte Preis von € 215.026,- reduzierte sich durch einen weiteren Planungs- und Hausbauauftrag vom 7.5.2012 schließlich auf € 186.579,-. Dieser Betrag war vom Bf. zusätzlich zum Kaufpreis laut Kaufvertrag iHv € 100.000,- aufzuwenden.

Die Grunderwerbsteuer wurde daher vom Finanzamt zu Recht mit Bescheid festgesetzt.

Das Finanzamt beantragt, der Beschwerde abzuweisen und die Grunderwerbsteuer in Höhe der Beschwerdeverentscheidung festzusetzen.“

Am 01.02.2018 erließ das Finanzamt einen Bescheid gemäß § 201 BAO und setzte die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 mit 3,5 % der Bemessungsgrundlage von 315.026 Euro (100.000 Euro f.d. Grund + 215.026 Euro f.d. Haus) mit 11.025,91 Euro fest. Bisher waren 3.500 Euro selbst berechnet worden.

Dagegen richtet sich die Beschwerde vom 07. März 2018.

Der Beschwerdeführer wendet im Wesentlichen ein, es handle sich um zwei gesonderte Kaufverträge, wobei der Kaufpreis für das Grundstück (Erwerb von ***23***) 100.000 Euro betragen habe und der Preis für das Baumeisterhaus - laut endgültigem Kaufvertrag vom 07.05.2012 - 184.000 Euro betragen habe.

Der Vorvertrag lautete noch auf einen Hauswert von 215.026 Euro. Sämtliche Unterlagen seien zur Einsicht verfügbar. Es liege somit kein einheitlicher Erwerbsvorgang vor.

Die Beschwerde lautet auszugsweise:

*„... Daraufhin wurde ein Kompromiss gefunden, dass auch die Fa ***16*** Anteile an dem Grundstück kaufen würde, aber Hr. ***Bf1*** musste einen Vorvertrag unterschreiben, über einen Hauswert von € 215.026, sodass dem Kauf von einem Drittel des Grundstückes von Fr. ***3*** zum Kaufpreis von € 100.000,- seitens Hr. ***Bf1*** nichts mehr im Wege stehen werde. 1/3 Grund wurde von Hr. ***Bf1*** gekauft und 2/3 Grund von der Fa***26*** (Punkt 5. ***27***), wobei 1/3 gleich an (Punkt 2. ***28*** und Punkt 3. ***29***) weiterverkauft wurde.*

*Nachdem nun die Grundstücksfrage und der Kauf erledigt waren, wurde seitens ***Bf1*** mit der Firma ***16*** erst jetzt über den endgültigen Status wie Fenster, Innenraumbau, Fliesen etc. gesprochen, um das Haus so zu bauen, wie es den Anforderungen von Hr. ***Bf1*** gerecht zu werden.*

*Der endgültige Kaufvertrag wurde am 7.5.2012 über eine Summe von € 184.000,- abgeschlossen und somit sind zwei gesonderte Kaufverträge, sowohl für das Baumeisterhaus der Fa ***16*** und ein Kaufvertrag unabhängig von Fr. ***23*** gekauft...“*

Am 28. Juni 2018 erließ das Finanzamt eine Beschwerdeverentscheidung wobei als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis für den Grund mit unverändert 100.000 Euro angesetzt wurde, der Kaufpreis für das Haus jedoch auf 186.579 Euro reduziert wurde. Insgesamt ergab

sich eine Gegenleistung von 286.579 Euro und somit eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 10.030,27 Euro.

Der Kaufpreis für das Haus ergab sich aus der Auftragsbestätigung vom 31.08.2012. In seiner Begründung hat das Finanzamt ausgeführt:

„Gemäß § 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, sofern sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Die Steuer ist gem. § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gem. § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Nach der langjährigen VwGH-Judikatur ist unter der Gegenleistung auch alles zu verstehen, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss.

Erbringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Es ist zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstücks der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Ein Grundstück wird im Allgemeinen in dem Zustand veräußert, in dem es sich im Zeitpunkt der Veräußerung befindet. Der VwGH hat jedoch in ständiger und umfangreicher Rechtsprechung dargetan, dass für die abgabenrechtliche Beurteilung der Zustand des Grundstückes maßgebend ist, in dem dieses erworben werden soll, das heißt, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist; das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ergibt sich aus weiteren Vereinbarungen, die mit dem Verpflichtungsgeschäft in einem rechtlichen oder zumindest objektiv sachlichen Zusammenhang stehen, dass der Erwerber das beim Abschluss des Kaufvertrages unbebaute Grundstück in bebaute Zustand erhält, bezieht sich der Grunderwerbsteuerrechtliche Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Rechtsvorgang.

Gegenstand eines Kaufvertrages kann ohne weiteres auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Leistungen, die aufgrund eines mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrages zu erbringen sind, sind in die Gegenleistung dann einzubeziehen, wenn die Leistung des Dritten dazu führen soll, das Grundstück in den Zustand zu versetzen, in dem es zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Der für den Umfang der Gegenleistung maßgebliche Gegenstand des Erwerbsvorganges wird nicht nur bestimmt durch das den Übereignungsanspruch begründende Rechtsgeschäft selbst, sondern auch durch die mit diesem Rechtsgeschäft in rechtlichem oder zumindest objektiv sachlichem Zusammenhang stehenden Vereinbarungen, die insgesamt zu dem Erfolg führen, dass der Erwerber das Grundstück in bebaute Zustand erhält.

Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Ein einheitlicher Erwerbsvorgang ist auch dann gegeben, wenn auf der Veräußererseite mehrere Personen auf Grund eines abgestimmten Verhaltens auf den Abschluss sowohl des Grundstückskaufvertrags als auch der Verträge, die der Bebauung des Grundstücks dienen, hinwirken und diese zur Veränderung des körperlichen Zustands des Grundstücks verpflichtet sind.

Nach der Judikatur des VwGH kommt überdies dem zeitlichen Moment eine wesentliche Bedeutung zu, so erfolgte die (erste) Auftragserteilung für das Haus (Unterschrift am 01.02.2012) noch vor dem Grundstückskauf (Unterschrift am 30.03.2012). Das spricht eindeutig für die finale Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Errichtung des Gebäudes. Ist der Grundstückserwerber - bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - aufgrund einer konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisations vorgegebenes Gebäude gebunden, so ist ein Kauf mit - herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden.

Dass das Vertragswerk in mehrere Urkunden und auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespalten wurde, ist für die Beurteilung der Gegenleistung ohne Belang, weil nicht die äußere Form der Verträge maßgebend ist, sondern der wahre wirtschaftliche Gehalt. Die rechtliche Trennung von Kaufvertrag (Grundstück) und Werkvertrag (Gebäude) ist somit kein geeignetes Mittel, die Grunderwerbsteuerpflicht zu vermeiden. Wesentlich ist, ob der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist dann der Fall, wenn dem Grundstückserwerber auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten wird und er dieses Angebot als einheitliches annimmt. Die Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes durch den Erwerber indiziert einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag über die Gebäudeerrichtung, unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsabschlüsse und ohne dass es darauf ankommt, ob tatsächlich oder rechtlich auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können.

*Im gegenständlichen Fall gibt der Beschwerdeführer bereits in der Anfragebeantwortung an, dass er ein Haus mit Grund erwerben wollte und dass der Erwerb des Grundstückes mit der Bebauung des Grundstückes durch ***18*** gekoppelt war. So wird auch schon im Kaufanbot auf den Projektplan verwiesen und enthält auch der Kaufvertrag den Plan über das Projekt ***24***. Der Erwerbswille ist somit ganz und offenkundig und von vorneherein auf den Erwerb eines Grundstücks samt Haus gerichtet gewesen.*

Grundsätzlich ist ein Erwerber nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,

b) das Baurisiko zu tragen hat und

c) das finanzielle Risiko tragen muss.

Diese drei Elemente müssen kumulativ als unabdingbare Voraussetzung für die Bauherreneigenschaft vorliegen. Bereits das Fehlen eines dieser Elemente hindert die Bauherreneigenschaft des Käufers, auch wenn alle weiteren Indizien für die Bauherreneigenschaft sprechen wurden.

Ad a)

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH ist von einer „wesentlichen baulichen Einflussnahme“, wohlgerneht des Eigentümers, nur dann auszugehen, wenn dem Erwerber ein Recht und eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens bzw. das Recht zu wesentlichen Änderungen des Gesamtprojektes zugestanden ist. Ausschlaggebend ist daher eine tiefgreifende Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion, dem gegenüber in bloßen Änderungen im Innenausbau lt. VwGH nur unwesentliche Details zu erblicken sind.

****25*** Lizenzpartner ***7*** bietet auf seiner Homepage neben „Kataloghäusern“ auch „Planungshäuser“ wie folgt an:*

*"Individuelle Hausplanung, um Ihre Pläne optimal zu verwirklichen. Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres ***16*** Wunschhauses. Unter unseren Baumeisterhäusern finden Sie über 100 Kataloghäuser, in verschiedensten Baustilen; unser Bestseller ***17***, das Raumwunder zum Bestpreis, oder lassen Sie sich ein individuell maßgeschneidertes Haus planen".*

*So ist den AGBs auf der Homepage der ***16*** zu entnehmen, dass eine Festpreisgarantie besteht. Bei den Bauvorhaben stehen bereits alle wesentlichen Dinge des Hauses fest: Wohnfläche, Nutzfläche, Anzahl der Bäder und WC und die Grundausstattung.*

*Es ist zwar gewünscht, dass man als Käufer mitgestaltet, jedoch hat man keinen Einfluss auf wesentliche Dinge. Der Beschwerdeführer hat ein standardisiertes vorgeplantes Haus in Auftrag gegeben, ein Haus „***20***“.*

Soweit der Beschwerdeführer eigene Planung ins Treffen führt, ist auf diverse Judikate des VwGH hinzuweisen, in denen er einen Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung auch im Falle einer Einflussnahme des Erwerbers auf die Größe, den Grundriss und die Auswahl der Baustoffe bejaht. Weder Änderungen in der Raumaufteilung

oder der Fensteranzahl, die Vergrößerung des Kellers, das Hinzufügen eines Wintergartens noch der Ersatz eines Fensters durch eine Tür auf die Terrasse hat der VwGH für wesentlich erachtet. Auch wenn die Fensteranzahl und die Raumaufteilung im Detail individuell gestaltet wurden, ist die Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung offenkundig nicht ausreichend, um eine Bauherreneigenschaft zu begründen.

Ad b)

Das Baurisiko trägt, wer den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt oder verpflichtet wird. Werden Mängel am Bauwerk ausschließlich gegenüber dem Generalunternehmer, nicht aber gegenüber den bauausführenden (Sub)Unternehmen gerügt, und hat der Erwerber keinen Anspruch auf Aufgliederung und Rechnungslegung, so kann daraus der Schluss gezogen werden, dass der Erwerber das Baurisiko nicht getragen hat.

****18*** selbst tritt nicht als bauausführendes Unternehmen auf, sondern als Generalunternehmen, das mit diversen (bauausführenden) Subunternehmen zusammenarbeitet. Der Beschwerdeführer selbst gibt an, dass der Vertrag über die Hauserrichtung direkt mit ***18*** abgeschlossen worden ist. Daraus ist zu entnehmen, dass er den bauausführenden Unternehmen gegenüber nicht berechtigt oder verpflichtet war und von diesen auch keine Rechnungen gelegt wurden. Somit kann von Tragung des Baurisikos keinesfalls gesprochen werden.*

Ad c)

Die Tragung des finanziellen Risikos durch den Erwerber wird in der Regel durch eine getroffene Fixpreisvereinbarung und den damit verbundenen Ausschluss des Risikos der Preiserhöhung als wesentliches Indiz für das Nichtvorliegen der Bauherrenstellung angesehen. Entscheidend für die Bauherrenfrage ist dabei, mit wem eine solche Fixpreisvereinbarung getroffen wird: ist der Vertragspartner der Verkäufer oder ein Organisator und wird an diese Personen das Risiko der planmäßigen Ausführung überwält, so spricht das gegen die Bauherreneigenschaft des Erwerbers. Bei der vereinbarten einjährigen „Festpreisgarantie“ laut Planungs- und Hausbauauftrag bestand nicht das Risiko, Kostensteigerungen hinnehmen zu müssen.

Der Beschwerde wird nur hinsichtlich der tatsächlichen Kosten des Hauses stattgegeben und im Übrigen aus obigen Gründen abgewiesen.

Kosten Haus:

EUR 186.579,-- laut vom Beschwerdeführer unterschriebenen Auftragsbestätigung vom 31.08.2012.“

Dagegen hat der Beschwerdeführer (Bf) durch seinen Vertreter am 18. Juli 2018 Vorlageantrag eingebracht.

Der Bf. wendet Mangelhaftigkeit des Verfahrens ein, da das belangte Finanzamt in der Bescheidbegründung die Entscheidung zu großen Teilen lediglich auf Annahmen und Mutmaßungen stütze, ohne dass hierzu Sachverhaltsfeststellungen getroffen worden seien bzw. sich diese Annahmen nicht mit dem Inhalt des Aktes deckten. Das Finanzamt sei alleine auf Grund des Anscheins davon ausgegangen, dass zwischen dem Kauf des Grundes und der nachträglichen Errichtung des Gebäudes ein einheitlicher Erwerbsvorgang zu erblicken sei. Es seien keinerlei Feststellungen getroffen worden, ob der Verkäufer in irgendeiner Weise in die geplante Errichtung eingebunden gewesen sei, so dass von einer Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG gesprochen werden könne. Gleiches gelte für die Frage, ob der Bf. als Bauherr anzusehen sei.

Zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit führt der Bf. aus, lediglich der Grund, nicht aber das im Anschluss zu errichtende Gebäude „stelle eine Gegenleistung iSd § 5 Abs. 1 GrEStG dar“ (Anm.: gemeint vermutlich die Gegenleistung für den jeweiligen Erwerb).

Tatsächlich habe der Bf. zunächst lediglich nach einem Grundstück mit der Absicht gesucht, auf diesem später ein Gebäude zu errichten, wobei vorerst noch nicht festgelegt sei, welches konkrete Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden solle. Vielmehr sei sogar Jahre nach dem Kauf des Grundstückes der Bau des Hauses noch nicht abgeschlossen gewesen.

Es sei im gegenständlichen Fall unbeachtlich, wenn der vermeintliche Erwerbswille des Bf. von vorneherein auf den Erwerb eines Grundstückes samt Haus gerichtet gewesen sei, wie dies vom belangten Finanzamt angenommen werde. Schließlich sei im Allgemeinen wohl anzunehmen, dass ein Grundstück mit der Absicht erworben werde, dass später darauf auch ein Haus errichtet werden solle. Diese Absicht sei jedenfalls unerheblich, da keine grunderwerbssteuerlich relevante Gegenleistung des Verkäufers im Zuge des Grundkaufes vorgelegen sei.

Es sei auch keine Vorplanung an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenen Gebäudes vorgelegen. Der Bf. habe ohne jedwede Einbeziehung des Verkäufers das Haus nach Erwerb des Grundes als Bauherr errichtet.

Es sei unrichtig, dass der Bf. keinen Einfluss auf die Ausgestaltung des Hauses in wesentlichen Dingen gehabt habe, vielmehr habe er stets der Fa. ***16*** genaue Anweisungen über die Ausführungsdetails des Hauses, wie etwa die Ausführung der Fenster, des Innenausbaues so wie der Fliesen vorgegeben. Auch bei einem Fertigteilhaus gebe es bekanntlich viele Ausführungsvarianten. Im Ergebnis sei richtigerweise lediglich der erworbene Grund, nicht jedoch das Gebäude, von der Grunderwerbssteuer umfasst.

II. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die vom Finanzamt auf elektronischem Wege vorgelegten Aktenteile.

III. 1. Rechtslage

Gemäß § 201 Abs. 1 BAO idgF, kann dann, wenn die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen anordnen oder dies gestatten, nach Maßgabe des Abs. 2 u.a. von Amts wegen eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn sich die bekannt gegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gegenstand eines nach § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorganges kann insbesondere ein Grundstück (§ 2 Abs. 1 GrEStG) oder ein Anteil an einem Grundstück (§ 2 Abs. 3 Satz 2 GrEStG) sein. Gegenstand eines Kaufvertrages kann auch eine künftige Sache oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen.

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

§ 5 Abs. 1 GrEStG 1987 bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung 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.

Gemäß § 5 Abs. 3 GrEStG 1987 sind der Gegenleistung hinzuzurechnen

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten,
2. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt.

Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss.

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 Bebauung eines Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag - an wen auch immer - weitere Leistungen, ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. 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 (VwGH 27.6.1991, 90/16/0169; 26.1.1995, 93/16/0089; 19.3.1997, 95/16/0174; 24.2.2005, 2004/16/0210; 17.3.2005, 2004/16/0246; 8.9.2010, 2008/16/0014 und 2008/16/0029).

Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. etwa VwGH vom 24.2.2005, Zl. 2004/16/0210, sowie VwGH vom 17.3.2005, Zl. 2004/16/0246, jeweils mwN).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind dann, wenn Grundstückskäufer auf Grund eines ihnen vorgegebenen Vertragsgeflechtes in ein bereits fertig geplantes Bauprojekt eingebunden sind, auch die Baukosten zur Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 zu zählen. Dass in einem solchen Zusammenhang das Vertragswerk in mehreren Urkunden und 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).

Steht die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 anzusehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsgegenstand und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragschließenden Parteien zivilrechtlich ihren Bestand nach voneinander abhängig sein sollen. Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstückes in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist (vgl. VwGH, 25.8.2005, 2005/16/0104,

sowie Fellner, Grunderwerbsteuer-Kommentar, RZ 9 und 88b zu § 5 GrEStG, samt der dort zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgangs ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge über den Erwerb des unbebauten Grundstücks einerseits und des darauf zu errichtendem Gebäudes andererseits 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 einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist der Fall, wenn der Veräußerer auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen 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 (vgl. VwGH 9.8.2001, 2000/16/0772; VwGH 6.11.2002, 99/16/0204 unter Hinweis auf Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II (Grunderwerbsteuer), § 1, Rz 117b und 118 mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

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).

Ein gewichtiger Aspekt gegen die Annahme der Bauherrenschaft eines Grundstückserwerbers ist der Umstand, dass nicht er, sondern der Veräußerer oder eine andere Person gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist (VwGH 8.9.2010, 2008/16/0029).

Ein Käufer ist nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und
- c) das finanzielle Risiko tragen muss, d.h. dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen. Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen dabei kumulativ vorliegen (vgl. VwGH

29.7.2004, 2004/16/0053 unter Hinweis auf Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 90 zu § 5 GrEStG).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage 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).

Der Abschluss des Bauvertrages nach Erteilung der Baubewilligung und die Errichtung eines bereits fertig geplanten Bauwerkes sprechen gegen die Bauherreneigenschaft des Erwerbers (vgl. VwGH vom 7.5.1981, 1064/80, VwGH vom 18.11.1982, 82/16/0094, VwGH vom 8.10.1990, 89/16/0112, VwGH vom 21.3.2002, 2001/16/0429). Die Käufer sind nur dann als Bauherren anzusehen, wenn sie auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluss nehmen können (vgl. VwGH vom 27. Juni 1994, 92/16/0196, VwGH vom 27. Juni 1994 92/16/0195, 0201 VwGH vom 12.11.1997, 95/16/0176, VwGH vom 30.4.1999, 97/16/0203, VwGH vom 17.10.2001, 2001/16/0230).

III.2. Erwägungen

Vorab wird auf die ausführliche Beschwerdeentscheidung sowie den Vorlagebericht verwiesen, deren Ausführungen sich das BFG anschließt.

Ergänzend wird ausgeführt:

Das Finanzamt hat ein umfangreiches Ermittlungsverfahren durchgeführt und den Bf. in ein Vorhalteverfahren eingebunden. Daraus hat sich folgendes ergeben:

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll.

Angeboten wurde von ***16*** ein Baumeisterhaus in verschiedenen Ausbauvarianten verbunden mit Liegenschaftsanteilen zur Begründung von Wohnungseigentum, wobei die Möglichkeit bestand, diverse Abänderungen (Fenster, Innenausbau, Fliesen) durchführen zu lassen.

Laut Punkt 2.1. des Kaufvertrages wurde die Liegenschaft von den kaufenden Parteien erworben, um diese mit drei Einzelhäusern zu bebauen und sodann an den errichteten Gebäuden Wohnungseigentum zu begründen. Laut Punkt 2.3 des Vertrages haben sich die jeweiligen kaufenden Parteien verpflichtet, ehestmöglich Wohnungseigentum im Sinne des als Anlage/I angeschlossenen Entwurfes des Wohnungseigentumsvertrages zu begründen und alle erforderlichen Erklärungen zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 abzugeben.

Damit die einzelnen Erwerber als Bauherren angesehen werden konnten, wäre unabdingbar die Fassung eines Beschlusses, der auf den Erwerb von Liegenschaftsanteilen und die Errichtung der (des) Gebäude(s) abzielt, notwendig. Bei einer Miteigentümergeinschaft ist die Bauherreneigenschaft nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden (VwGH 2003/16/0135 vom 29.7.2004). Da ein solcher Beschluss nicht vorliegt, fehlt es an der Grundvoraussetzung für die Bauherreneigenschaft auf Seiten der Erwerber.

Abgeschlossen wurden jeweils einzelne Verträge sowohl über die Miteigentumsanteile als auch über das jeweilige Gebäude. Nur die Gesamtheit aller Miteigentümer kann aber rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen (VwGH v. 28.06.1955,94/0159,0160). Gleichlautende Anträge an die Baubehörde bzw. gleichartige Verträge können den einheitlichen Willensentschluss nicht ersetzen.

Wie das Finanzamt bereits ausgeführt hat, hat der Bf. ein standardisiertes, vorgeplantes Haus in Auftrag gegeben. Laut letzter Auftragsbestätigung vom 31.08.2012 wurde ein „*****33*****“ mit Putzfassade und Satteldach, belagsfertig mit Fundamentplatte und Installationen (Strom, Wasser, Heizung), Einbau Fenster, Innenputz, Außenputz, in Auftrag gegeben.

Laut Vorhaltsbeantwortung vom 02.05.2016 wollte der Bf. ein Haus mit Grundstück erwerben bzw. wurde ihm ein Haus mit Grundstück angeboten. Da der Erwerbsvorgang auf ein Haus mit Liegenschaftsanteilen im Wohnungseigentum gerichtet war, liegt ein einheitlicher Erwerbsvorgang vor. Um den einheitlichen Erwerb sicherzustellen, wurde zuerst der Planungs- und Hausbauauftrag vom 01.02.2012 (ursprgl. Haus um 215.026 Euro) und danach der grundbuchsfähige Kaufvertrag vom 30.03.2012 unterschrieben, wobei das eine ohne das andere gar nicht möglich gewesen wäre, insbesondere als der Bf. in seiner Beschwerde ausgeführt hat:

*„... Daraufhin wurde ein Kompromiss gefunden, dass auch die Fa *****16***** Anteile an dem Grundstück kaufen würde, aber Hr. *****Bf1***** **musste einen Vorvertrag unterschreiben, über einen Hauswert von € 215.026, sodass dem Kauf von einem Drittel des Grundstückes von Fr. *****3***** zum Kaufpreis von € 100.000,- seitens Hr. *****Bf1***** nichts mehr im Wege stehen werde. 1/3 Grund wurde von Hr. *****Bf1***** gekauft und 2/3 Grund von der Fa. *****16***** (Punkt 5. *****27*****), wobei 1/3 gleich an (Punkt 2. *****28***** und Punkt 3. *****29*****) weiterverkauft wurde...“***

Hr *****12***** hätte somit das Grundstück zu diesen Konditionen gar nicht erwerben können, wenn er nicht einen Vertrag über den Hauskauf mit der Firma *****7***** abgeschlossen hätte. Somit ist die Aussage, der Bf. habe ohne jedwede Einbeziehung des Verkäufers das Haus nach Erwerb des Grundes als Bauherr errichtet, nicht zutreffend.

Dass „sogar Jahre nach dem Kauf des Grundstückes der Bau des Hauses noch nicht abgeschlossen gewesen sei“, tut nichts zur Sache, da die Dauer der Errichtung bzw. Fertigstellung nicht zwingend die Bauherrneigenschaft indiziert.

Wie unter Hinweis auf die umfangreiche Judikatur bereits ausgeführt, sind Änderungsmöglichkeiten wie „Fenster, Innenausbau, Fliesen“ nicht geeignet eine Bauherrneigenschaft zu begründen, insbesondere wenn die Änderungswünsche vom gleichen Anbieter berücksichtigt werden und das Haus eben in der gewünschten Ausführung geliefert wird. Laut Auftragsbestätigung vom 31.08.2012 wird das Haus zum einem *Festpreis* von EUR 186.579,00 erworben.

Als Bemessungsgrundlage ist daher die gesamte Gegenleistung für Grundstückanteile und Haus heranzuziehen, wobei der letztendlich tatsächliche Hauspreis (siehe in der Beschwerde „*engültiger Kaufvertrag*“) über das ***30*** laut Auftragsbestätigung vom 31.08.2012 EUR 186.579,00 beträgt. Die Bemessungsgrundlage (Gegenleistung) beträgt somit 286.579,00 Euro.

Berechnung der festgesetzten Grunderwerbsteuer:

Gemäß § 7 Abs.1 Z 3 GrEStG 1987 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 286.579,00 Euro (gerundet gemäß § 204 BAO) d.s. **10.030,27 Euro**.

Zum Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung ist zu sagen, dass das Unterlassen der mündlichen Verhandlung trotz eines rechtzeitigen Antrages wohl Verfahrensvorschriften verletzt, dies jedoch nur dann zur Aufhebung durch den VwGH führt, wenn die Verletzung als „wesentlich“ zu beurteilen ist (zB VwGH 28.11.2001, 97/13/0138; 27.1.2009, 2008/13/0199; 29.7.2010, 2006/15/0215; 20.12.2012, 2009/15/0033). In vorliegendem Fall konnte die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung unterbleiben, da das gefertigte Gericht auch bei Durchführung der mündlichen Verhandlung zu keinem anderen Ergebnis gelangen hätte können, insofern sowohl ein umfangreiches Ermittlungsverfahren geführt worden ist, als auch der Bf. von der Würdigung des Sachverhaltes in Kenntnis war und keine neuen Tatsachen vorgebracht hat.

Von Parteien beantragte Beweise sind gemäß § 183 Abs. 3 BAO aufzunehmen, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß § 167 Abs. 1 zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist ua. abzusehen, wenn die unter Beweis zu stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden oder unerheblich sind (vgl. VwGH 2.3.1993, 92/14/0182). Dies trifft auf die Beweisangebote des Bf. hinsichtlich der beantragten Einvernahmen zu, insbesondere als das Finanzamt alle relevanten Beweismittel abverlangt hat.

IV. Zu Spruchpunkt II. (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.

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen von einer "Bauherreneigenschaft" auszugehen ist, liegt eine langjährige, einhellige und umfangreiche VwGH-Rechtsprechung vor. Ob und welche Kriterien im Einzelnen im Beschwerdefall als erfüllt anzusehen sind oder nicht, ergibt sich anhand der Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes, sohin allein aus der Lösung von Tatfragen, nicht jedoch einer Rechtsfrage von "grundsätzlicher Bedeutung". Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Wien, am 4. Februar 2022