

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 20. November 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 17. Oktober 2019 betreffend Grunderwerbsteuer zu Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird 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. Verfahrensgang

Aktenkundig ist ein Bebauungsplan der Gemeinde ***1*** „BEBAUUNGSPLAN NR. ***2*** \"***3***“, kundgemacht am 25.9.2013.

Mit Kaufvertrag vom 07.11.2013 erwarben Frau ***4*** und Herr ***Bf1*** von der ***5*** das Grundstück ***6*** der EZ ***7*** KG ***8*** im Ausmaß von 460 m². Im Vertrag erklären die Käufer erst nach Abschluss des Kaufvertrages über die beabsichtigte Errichtung eines Eigenheimes Anbote einzuholen und allenfalls entsprechende diesbezügliche Bau- bzw. Werkverträge abzuschließen. Der Kaufpreis betrug € 55.200,00. Zusätzlich zum Kaufpreis wurden Vermessungskosten in Höhe von € 850,00 übernommen.

Der Schriftenverfasser Rechtsanwalt ***9*** hat für diesen Erwerbsvorgang am 07.01.2014 die Grunderwerbsteuer vom ausgewiesenen Kaufpreis samt Vermessungskosten selbstberechnet und abgeführt.

Anlässlich der Überprüfung der Selbstberechnungen wurden im Zuge einer Nachschau bei der ***5*** Erhebungen hinsichtlich des Vorliegens der Bauherreneigenschaft durchgeführt, Werkverträge angefordert und vom Gemeindeamt ***1*** Unterlagen aus dem Bauakt erstellt. Die belangte Behörde hat folgendes festgestellt:

- Die Ehegatten ***10*** haben mit der Fa. ***11*** (***12***) einen Werkvertrag über die Errichtung eines Doppelhauses zum Kaufpreis von gesamt € 127.500,- abgeschlossen.
- Mit Bescheid vom 14.01.2014, ***13***, hat die Gemeinde ***1*** für das erworbene Grundstück und weitere Nachbargrundstücke die Bewilligung zum Neubau von Doppelwohnhäusern mit Garagen erteilt. Antragstellerin für die Baubewilligung war die Planverfasserin Fa. ***15***. Die Planverfasserin wurde bei der Bauverhandlung durch Herrn ***14***, Geschäftsführer der ***16*** vertreten.

[...]

- Aktenkundig ist auch die Verhandlungsschrift der Gemeinde ***1*** vom 13.12.2013 über den Bau von A) Neubau von sechs Doppelwohnhäusern und B) Neubau Einfamilienwohnhaus. Dabei trat hinsichtlich des Neubaus Doppelwohnhaus TOP 11 und 12 mit zwei Garagen (***17***) auf den neu gebildeten Grundstücken Nr. ***6*** und ***18***, beide KG. ***8*** die „***19*** vertreten durch Herrn ***20***“ als Bauwerberin auf.
- Aktenkundig ist eine Broschüre aus dem hervorgeht, dass es sich um ein Bauvorhaben der Fa. ***12*** handelt, wobei das „Reihenhaus Toscana“ inklusive Grund- und Nebenkosten beworben wurde.

[...]

Mit Bescheid vom 17.10.2019 wurde die Grunderwerbsteuer gem. § 201 BAO vom Kaufpreis samt Vermessungskosten unter Einbeziehung der Baukosten laut Werkvertrag festgesetzt.

Dieser Bescheide wurde mit Beschwerde vom 20.11.2019 zur Gänze angefochten. Die beschwerdeführende Parteien führte aus, laut Darstellung des Finanzamtes bestünde eine Verpflichtung, nach Kauf unseres Grundstückes von der Firma ***16***, mit der Firma ***21*** zu bauen. Es sei zu keiner Zeit von der Firma ***12*** eine Verpflichtung geäußert oder vertraglich eingefordert worden, nach Erwerb unseres Grundstückes, ausschließlich mit der Firma ***12*** bauen zu müssen. Es hätte weder beim Kauf des Grundstückes noch im Werksvertrag eine Klausel gegeben, mit der die beschwerdeführende Parteie verpflichtet wurden, mit der Firma ***12*** bauen zu müssen.

Im Grundstückskaufvertrag werde unter Punkt 6.2. (siehe Anhang) sogar eindeutig niedergeschrieben, dass die Käufer (***22***) erklären, nach ausdrücklicher Belehrung gegenüber dem Vertragserrichter, bislang keinen Kauf- oder Werksvertrag mit einem Bauunternehmen abgeschlossen zu haben. Die Käufer würden erst nach Abschluss des Grundstückkaufvertrages über die beabsichtigte Errichtung eines Eigenheimes Angebote einholen und allenfalls entsprechende diesbezügliche Bau- bzw. Werkverträge abschließen.

Die beschwerdeführende Partei hätte sogar mit den Nachbarn Farn. ***23***, die zur gleichen Zeit im ***31*** gebaut hätten, ein Vergleichsangebot bei der Firma ***24*** eingeholt. Außerdem sei laut Bestätigung der Gemeinde ***1***, zum Zeitpunkt des Bauabschnittes, der Firma ***27*** und nicht die Firma ***12*** als Bauwerber bewilligt worden.

Es werde durch das Finanzamt, pauschal, ein enger und nicht durch Verträge beweisbarer Zusammenhang dargestellt. Die beschwerdeführende Partei als eine junge Familie hätte trotz großer finanzieller Belastungen auch immer korrekt die Steuern gezahlt. Sie fühlte sich hier aber einer ungerechten Beurteilung, die weder durch Verträge oder sonstigen Klauseln niedergeschrieben und beweisbar sind, ausgesetzt. Wo bleibe die Gleichbehandlung von Steuerzahlern, dass ein Unterschied gemacht wird, mit welcher Baufirma man baut und ob dann für uns als Bauherren vorab unkalkulierbare Zusatzkosten von nicht geringen Umfang auf uns zukommen?

Es wurde die Aufhebung der Grunderwerbsteuerbescheide beantragt.

Die Beschwerde wurde am 15.01.2020, zugestellt am 20.01.2020 mit Beschwerdevereinsentscheidung abgewiesen. Die belangte Behörde vertrat zusammengefasst die Ansicht, die zeitliche Abfolge der Verträge, nämlich des Kaufvertrages vom 07.11.2013 über den Erwerb des Grundstückes und des Werkvertrages über die Errichtung des Doppelhauses sowie die abgeschlossenen Projektierungsarbeiten würden belegen, dass der Erwerb auf ein Grundstück mit Haus gerichtet war. Ob die Möglichkeit bestand eine andere Baufirma mit der Errichtung des Doppelhauses zu beauftragen sei nicht entscheidend. Maßgebend sei vielmehr, dass die Projektvorgaben angenommen wurden und der Bauauftrag der mit der Verkäuferin zusammenarbeitenden Fa. ***12*** erteilt wurde. Die Baukosten sei daher in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen.

Im Vorlageantrag vom 29. Jänner 2020 wurde ergänzend vorgebracht:

„a) Ich konnte auf die Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen! Es wurden von mir sämtliche Innenräume an Größe und Form umgezeichnet. (Habe aus beruflichen Gründen AutoCAD und hab daher alles selber gezeichnet!) Von mir wurde sogar ein 3D Plan gezeichnet worin sich alle Einrichtungsgegenstände befinden.

b) Für die Bauabschnitte beim Rohbau gab es einen Treuhandvertrag, der durch einen Sachverständigen begleitet wurde. Die einzelnen Teilzahlungsrechnungen wurden durch den Sachverständigen und durch mich freigegeben.

Zum Beispiel habe ich die Rechnung für den Keller nicht freigegeben, weil ein Fenster gefehlt hat.

Auch die Rechnung für Zwischenwände wurde von mir nicht freigegeben, da die Baufirma die Durchgangslichte der Türen nicht lt. meinem Plan erstellt hatte.

Beim Dach wurde ein falsches Dach geliefert und montiert (hatte auch ich entdeckt)! Hier musste die Firma erst die Neigung der Dachsparren zum Schwellenholz anpassen.

c) Es gab keinen Fixpreis, da ich zum Beispiel, nach meiner Planung sämtliche Fenster angepasst hatte und daher Mehrkosten zu zahlen waren.

Natürlich musste ich auch das finanzielle Risiko tragen, wer sonst?

Wenn ich z.B.: beim Dach nicht gleich darauf gekommen wäre und ich später einen Mangel dadurch bekommen hätte, müsste ich für die Kosten aufkommen.

Und lt. Vertrag, waren natürlich auch alle Kostensteigerungen durch uns zu übernehmen.“

Die Bescheidbeschwerden wurden am 26. März 2020 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Im Vorlagebericht führte die belangte Behörde zum Vorbringen im Vorlageantrag aus:

„a) Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung

*Die Behauptungen, die Käufer seien die Bauwerber gewesen, das Haus sei nach eigenen Plänen gebaut worden und sie hätten die ausführenden Firmen selbst beauftragt, stimmen nicht mit der Aktenlage überein. Lt. Werkvertrag hat die ***19*** den Einreichplan erstellt und als Generalunternehmer die Fa. ***11*** beauftragt. Die Käufer haben überdies kein individuell geplantes Haus in Auftrag gegeben, sondern ein Haus "Typ Toskana" zum vereinbarten Fixpreis. Die Käufer haben die Unterschiede zwischen der Vorplanung und dem letztlich zur Ausführung gekommenen Gebäude nicht anhand der Pläne dargetan, es ist aber in diesem Zusammenhang auf diverse Judikatur des VwGH hinzuweisen, in denen er weder Änderungen in der Raumaufteilung, die Vergrößerung des Kellers oder einem Hinzufügen eines Wintergartens noch den Ersatz eines Fensters durch eine Tür auf der Terasse oder Änderungen der Fensteranzahl für wesentlich erachtet hat. Das Ansuchen um Baubewilligung (Top 11) wurde von der Planverfasserin Fa. ***15*** am 25.11.2013 beim Gemeindeamt ***1*** gestellt. Als Planverfasser und Bauwerber tritt die ***25*** auf. Mit Bescheid vom 14.1.2014 wurde der ***19*** die Baubewilligung erteilt.*

*Der Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil am Grundstück wurde vom Bf. am 7.11.2013 unterfertigt. Der Abschluss des Werkvertrages mit ***12*** GmbH über das Bauprojekt "Toskana" erfolgte im Frühjahr 2014.*

Auch wenn der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisator vorgegebenen Gebäudes gebunden ist, ist von einem Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude auszugehen, selbst wenn

über dessen Herstellung ein gesonderter Werkvertrag geschlossen wird (VwGH 27.06.1991, 90/16/0169).

Für die Bauherreneigenschaft kommt es vor allem darauf an, ob der Erwerber auf die bauliche Gestaltung des Objektes - nämlich auf das Gesamtkonzept und nicht nur hinsichtlich unwesentlicher Änderungen wie z.B. im Innenausbau - noch Einfluss nehmen konnte oder ob er bei seinem Erwerb an ein bereits vorgegebenes Objekt gebunden war (VwGH, 26.03.1992, 90/16/0211; VwGH 16.11.1995, 93/16/0017; VwGH 29.1.1996, 95/16/0121).

Im Beschwerdevorbringen konnte der Bf. nicht darlegen, dass er auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion des Hauses habe Einfluss nehmen können, wie dies für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft erforderlich ist.

ad b) Baurisiko

Das Baurisiko trägt, wer den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist. Werden Mängel am Bauwerk ausschließlich gegenüber dem Generalunternehmer, nicht aber gegenüber den ausführenden 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 (vgl. VwGH vom 12.11.1997, 95/16/0176, VwGH 13.05.2003, 99/15/0238).

*Nach dem Werkvertrag ist die ***25*** als Generalunternehmerin anzusehen. Sie war auch berechtigt, Aufträge an Subunternehmer weiter zu geben und lag das Baurisiko nicht bei der Bf. sondern weitgehend bei der ***25***, was als gewichtiges Argument gegen die Bauherreneigenschaft der Bf. spricht.*

ad c) finanzielles Risiko

Im Werkvertrag wurde ein Fixpreis vereinbart, welcher laut VwGH-Judikatur ein wesentliches Indiz darstellt, das gegen die Tragung des finanziellen Risikos und damit gegen das Vorliegen der Bauherreneigenschaft spricht (vgl. VwGH 13.05.2003, 99/15/0238, VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053).

Da die Voraussetzungen zur Erlangung der Bauherreneigenschaft kumulativ vorliegen müssen und dem Bf. in Anbetracht der oben dargestellten Ausführungen zumindest die bauliche Einflussnahme als Miteigentümer abzusprechen ist, kann er schon deshalb nicht als Bauherr angesehen werden. Somit liegen die Voraussetzungen für eine Bauherreneigenschaft nicht vor und war daher in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer der Kaufpreis für das Grundstück und die Herstellungskosten der Doppelhaushälfte einzubeziehen.“

Den Parteien des Beschwerdeverfahrens wurde mit Beschluss vom 3. Juni 2022 der dem Gericht bekannte Verfahrensablauf zur Kenntnis gebracht.

Dazu nahm die beschwerdeführende Parte im Anbringen vom 5. August 2022 wie folgt Stellung:

Die beschwerdeführende Partei legte eine Zeitschiene dar, um den Sachverhalt zu beweisen, dass sie in keiner Form einen Vertrag mit ***26*** oder ***27*** abgeschlossen hatte um mit einer der Firmen zu bauen. Sie hätte zu jeder Zeit die Möglichkeit gehabt, ihr Haus auch von einer anderen Firma errichten zu lassen.

25.07.2013 Einreichplan (***27***) kein Bauführerfestgelegt; -Anhang 2

31.07.2013 Angebot Grundstück; -Anhang 3

11.11.2013 Kaufvertrag (Grundstück); -Anhang 4

27.12.2013 Angebot ***24***; -Anhang 5

14.01.2014 Baubewilligung Gemeinde ***1***; -Anhang 6

24.01.2014 Werksvertrag ***12***; -Anhang 1

17.04.2014 Ausführungsplan (mit eingetragem Bauführer) -Anhang 7

Da Aufgrund der Beweislage keine vertraglich festgesetzten Gegenleistungen abgesprochen oder schriftlich durchgeführt wurden und dies auch durch Herrn ***20*** im Grundstückskaufvertrag bestätigt hat, wurde beantragt die bereits geleistete Grunderwerbssteuer auf die nicht stattgefundene Gegenleistung zurück zu erstatten.

Vorgelegt wurde folgender Auszug eines Einreichplans:

[...]

Die beschwerdeführende Partei merkte dazu an, dass im Einreichplan der ***27*** kein Bauführer somit keine ausführende Firma angegeben sei. Auch zu diesem Zeitpunkt hätte es keinen Bauzwang mit ***26*** gegeben. Die ***27*** hätte nur ein Projekt eingereicht, damit das damalige Grundstück, welches Agrarland war, umgewidmet werden kann um ein Bauland für dieses allgemeine Projekt zu schaffen.

Vorgelegt wurde folgendes Kaufanbot:

[...]

Dazu wurde von der beschwerdeführenden Partei angemerkt, dass das Kaufanbot an ***28*** das schon am 31.07.2013 unterzeichnet wurde um das Grundstück zu kaufen, falls eine Umwidmung auf Bauland erwirkt wird.

Zum bereits aktenkundigen Kaufvertrag vom 07.11.2013 wurde angemerkt:

„Seite 5 von 9, unter Punkt 6.2 steht:

Der Käufer erklärt nach ausdrücklicher Belehrung gegenüber dem Vertragsserrichter, dass er bislang keinen Kauf- oder Werkvertrag mit einem Bauunternehmen abgeschlossen hat. Der Käufer wird erst nach Abschluss dieses Vertrages über die beabsichtigte Errichtung eines Eigenheims Anbote einholen und allenfalls entsprechende diesbezügliche Bau- bzw. Werkverträge abschließen.“

....

„Seite 2 von 7, unter Punkt 1 steht:

Das Bauvorhaben ist von einem befugten Bauführer auszuführen und dieser ist der Baubehörde (sowie ein allfälliger Wechsel des Bauführers) schriftlich bekannt zu geben. Vor Beginn der Bauausführung ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen. Vom bewilligten Bauvorhaben darf ohne Bewilligung der Baubehörde nicht abgewichen werden.“

*Auch in der Baubewilligung steht nichts das mit Firma ***26*** gebaut werden muss. Daher ist keine Baufirma ausgeschlossen muss nur eine befugte Baufirma errichten.“*

Die beschwerdeführende Partei legte den vollständigen Werkvertrag mit der ***12*** vom 24.1.2014 samt Allgemeinen Bedingungen und Leistungsbeschreibung vor:

[...]

II. Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) in der für den gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung des BGBl. 309/1987 unterliegt unter anderem ein Kaufvertrag der Grunderwerbsteuer, soweit er sich auf ein inländisches Grundstück bezieht.

Nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBl. 309/1987 sind unter Grundstücken iSd GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Gemäß Abs. 2 Z 2 leg. cit. sind Gebäude auf fremdem Boden diesen Grundstücken gleichgestellt.

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBl. 309/1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987, BGBl. 309/1987 gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 in der für den gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung des BGBl. I Nr. 85/2008 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

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

Nach § 201 Abs. 2 Z BAO kann die Festsetzung erfolgen, wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird oder wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens vorliegen würden.

Nach § 303 Abs. 1 lit. b BAO kann ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn 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.

§ 115 BAO idF BGBl 194/1961 lautet:

"(1) Die Abgabenbehörden haben die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind.

(2) Den Parteien ist Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.

(3) Die Abgabenbehörden haben Angaben der Abgabepflichtigen und amtsbekannte Umstände auch zugunsten der Abgabepflichtigen zu prüfen und zu würdigen.

(4) Solange die Abgabenbehörde nicht entschieden hat, hat sie auch die nach Ablauf einer Frist vorgebrachten Angaben über tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse zu prüfen und zu würdigen."

III. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Strittig ist, ob die belangte Behörde zu Recht davon ausgehen durfte, dass die beschwerdeführende Partei im vorliegenden Fall die behauptete Bauherreneigenschaft nicht

zukommt und in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer der Kaufpreis für das Grundstück und die Herstellungskosten des Einfamilienhauses einfließen.

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bauwerber und Konsenswerber aufzutreten und die Verträge mit den bauausführenden Unternehmen im eigenen Namen abzuschließen.

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (VwGH 30.05.1994, 93/16/0095) ist der Erwerber eines Grundstückes nur dann als Schaffender und somit als Bauherr anzusehen,

wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und
- c) das finanzielle Risiko tragen muss, d.h., dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen kumulativ vorliegen (VwGH 30.01.2014, 2013/16/0078; siehe auch *Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, 3. Auflage, Rz 90 zu § 5 GrEStG).

ad a) Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung

Aus den im Zuge des Verfahrens getroffenen Feststellungen, insbesondere aus dem zeitlichen Ablauf der Planung- und Projektentwicklung und dem aktenkundigen Inserat der Fa. ***12*** ist zu schließen, dass zum Zeitpunkt des gegenständlichen Erwerbes der Liegenschaft über eigenständiges Tätigwerden der ***11*** das Doppelhaus der beschwerdeführenden Partei bereits vollständig geplant war. Es weisen die vorliegenden Unterlagen darauf hin (Bebauungsplan Nr. ***2*** der Gemeinde ***1***, Verhandlungsschrift vom 13.12.2013 der Gemeinde ***1***, Inseratenwerbung der Fa. ***12***), dass sich verkaufsbereite Grundstückseigentümer (***29*** und ***30***) bewusst oder gewollt in ein Vertragskonzept mit der Fa. ***20*** Produkt Consulting GmbH und die der ***11*** haben einbinden lassen. Dieses hat das sichergestellt, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein vorgegebenes Baukonzept binden, so sind auch die betreffenden Verträge in den Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Genau dies ist im gegenständlichen Fall gegeben. Es ist nämlich schon vorab eine Planung des Bauprojektes erfolgt, wie sie auch tatsächlich im Wesentlichen durchgeführt wurde, erfolgt. Daran ändert auch die Einholung des Angebotes der Fa. ***24*** vom 17. Dezember 2013 nichts, wurde doch die Reihenausanlage bestehend aus sechs Doppelwohnhäusern und einem Einfamilienhaus von der Fa. ***11*** aktiv beworben und

verkauft. Es widerspricht jeglicher Lebenserfahrung, dass das Bauprojekt auch mit einer anderen Baufirma abgewickelt hätte werden können, wenn die wesentlichen Vorarbeiten bereits bis hin zur Baubewilligung – die Bauverhandlung fand 13. Dezember 2013 somit vor Angebotserstellung statt – gediehen waren.

ad b) Baurisiko

Das Baurisiko trägt, wer den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist. Werden Mängel am Bauwerk ausschließlich gegenüber dem Generalunternehmer, nicht aber gegenüber den ausführenden 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 (vgl. VwGH vom 12.11.1997, 95/16/0176, VwGH 13.05.2003, 99/15/0238; VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053).

Gemäß dem Werkvertrag oblag die Beaufsichtigung der ausführenden Firmen für die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Baufortschrittes der ***11***. Nach dem Werkvertrag vom 24.1.2014 ist die ***11*** somit als Generalunternehmerin anzusehen (siehe auch unter Punkt Bauausführung). Demnach war sie berechtigt, Aufträge an Subunternehmer weiter zu geben ohne dazu die Zustimmung der Auftraggeber einzuholen. Daher lag das Baurisiko nicht bei der beschwerdeführenden Partei, sondern bei der ***11***. Vertragspartner beschwerdeführenden Partei hinsichtlich des Leistungsumfanges gemäß dem Werkvertrag vom 24.1.2014 war somit die ***11*** als Generalunternehmerin.

ad c) finanzielles Risiko

Abgesehen davon wurde im Werkvertrag vom 24.1.2014 für die Doppelhaushälfte ausdrücklich ein Fixpreis vereinbart, welcher laut VwGH-Judikatur ein wesentliches Indiz darstellt, das gegen die Tragung des finanziellen Risikos und damit gegen das Vorliegen der Bauherreneigenschaft spricht (vgl. VwGH 13.05.2003, 99/15/0238; VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053 uva.).

Die Feststellung der belangten Behörde, wonach keine Bauherreneigenschaft der beschwerdeführenden Partei gegeben war, erweist sich daher als zutreffend.

Der Umstand, dass die beschwerdeführende Partei in ein vorgegebenes Bauprojekt eingebunden und damit nicht Bauherr der in Rede stehenden Doppelhaushälfte war, ist erst im Zuge der Ermittlungen durch die belangte Behörde hervorgekommen, sodass sich die erfolgte Selbstberechnung als unrichtig erwiesen hat. Im Hinblick auf die Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu § 299 und § 303 BAO ist dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit gegenüber jenem der Rechtsbeständigkeit der Vorrang einzuräumen (vgl. zB. VwGH 9.7.1997, 95/13/0124; VwGH 18.9.2002, 99/17/0261). Da die Auswirkungen nicht geringfügig waren, war es geboten, die Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO festzusetzen.

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

Zulässigkeit einer Revision

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

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

Linz, am 29. August 2022