

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***1***, über die Beschwerde vom 16. April 2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 23. März 2021 betreffend Grunderwerbsteuer (Festsetzung gemäß § 201 BAO), ***2***, ***3***, nach Durchführung der mündlichen Verhandlung am 28. Mai 2024 in Anwesenheit der Schriftführerin zu Recht erkannt:

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

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.
- 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

Am 16.02.2018 wurde zwischen Frau ***4*** und Herrn ***Bf1*** unter Beitritt von dessen Eltern ***5*** ein Kaufvertrag über die Grundstücke ***6*** ineliegend der ***7*** abgeschlossen. Im Kaufvertrag wurde unter Punkt 4. ein Kaufpreis von EUR 403.650,00 vereinbart. Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgte am 22.02.2018 durch den öffentlichen Notar ***8***, ausgehend von dem im Vertrag angeführten Grundkaufpreis in Höhe von EUR 403.650,00. Der Kaufvertrag wurde dem Finanzamt – so wie bei einer Selbstberechnung gesetzlich vorgesehen – nicht übermittelt. Erst im Zuge der Prüfung wurden der Kaufvertrag vom 16.02.2018 und die Vereinbarung über die Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes vom 05.04.2019 abverlangt und bekam das Finanzamt erstmals Kenntnis vom Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen.

Die Einsichtnahme in die Verträge ergab, dass Vertragsgegenstand die ***9*** war. Aus dem - der Vereinbarung über die Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes angeschlossenen –

Lage- und Einreichplan lässt sich erkennen, dass zwei Bauplätze für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern abverkauft worden sind.

Das Finanzamt kam zu dem Schluss, dass der Erwerb auf ein Grundstück mit zwei Häusern und nicht nur auf das bloße Grundstück gerichtet gewesen sei. Die Feststellungen aufgrund der genannten Erhebungen sowie insbesondere der Vorhaltsbeantwortungen vom 22.01.2020 und 27.01.2020 stellten für das Steuerverfahren neu hervorgekommene Tatsachen dar, welche bisher nicht hätten berücksichtigt werden können.

Mit Vorhalt vom 08.01.2020 hatte das FA folgende Fragen an den Bf. gerichtet und ersucht, die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen:

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

*Antwort (A): Von Bautafel (**15** Bau)*

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

A: Nein

3) Bitte folgende Unterlagen beilegen

a) „Kaufanbot“ über Grundstück

b) „Angebot“ über Haus (Haus 1 +2) bzw. nachträgliche geänderte Angebote

c) „Planungs- und Hausbauauftrag“ über Haus 1 + Haus 2

d) ev. vorhandene „Auftragsbestätigung“ über Haus 1 + Haus 2

A: a-d nicht vorhanden

4) Was wollten Sie erwerben?

A: Häuser

5) Zu wem hatten Sie den ersten Kontakt betreffend Ihres Erwerbsvorganges für Grundstück und für Haus (Name, Firma Funktion dieser Person)?

*A: **30**, Hausverkäufer*

6) Wer hat das Projekt gestartet?

*A: **15** Bau*

7) Was wurde Ihnen angeboten?

A: 2 Häuser mit Fixpreis

8) Wie war der weitere Ablauf Ihres Erwerbsvorganges? (betreffend Grund u. betreffend Haus)

*A: Behördenweg von Architekt von **15** Bau*

9) Wer hat den Auftrag zur Planung bzw. Errichtung des Gebäudes erteilt?

*A: **48***

10) Wer waren die bauausführenden Unternehmen?

***15** Bau*

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

A: Alles

12) Waren Sie als Erwerber den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt oder verpflichtet? - bitte um Vorlage der diesbezüglichen Werkverträge

A: gegenseitig ***40***

13) Mussten bestimmte Bauvorhaben - z.B. Keller oder Rohbau oder ganzes Haus – von bestimmten vorgegebenen bauausführenden Unternehmungen (z.B. ***29***) durchgeführt werden? - bitte um Vorlage diesbezüglicher Unterlagen - siehe auch Punkt 3

A: Habe mich nicht erkundigt, wollte Ziegelhaus.

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

A: Ja

15) Wurde für die Errichtung des Hauses ein Fixpreis (Festpreis) vereinbart? - in welcher Höhe? - siehe auch Punkt 3

A: Ja, Preis siehe E-Mails.

16) Wer hat um Baubewilligung angesucht? (Bauansuchen bitte beilegen)

A: Architekt

17) Wem wurde die Baubewilligung erteilt? (bitte beilegen)

A: siehe E-Mail

18) Bitte die erste Seite des Einreichplanes (Frontseite mit „Bauwerber, Bauführer, Grundeigentümer, Einreichdatum usw.“) nachreichen.

A: siehe E-Mail

19) Momentaner Bauzustand - was fehlt noch?

A: Innenausbau....“

Mit E-Mail vom 22.01.2020 wurden folgende Unterlagen übermittelt:

- Angebot und der Hausbauauftrag von Haus 1
- Angebot und der Hausbauauftrag von Haus 2
- der Einreichplan
- die Baubewilligung

Mit E-Mail vom 27.01.2020 wurde der Vorhalt vom Bf. wie obenstehend unter „Antwort (A)“ beantwortet.

Weiters führte das FA Recherchen im Internet durch und gelangte dem FA dadurch zur Kenntnis, dass die ***17*** (kurz ***40***) auf ihrer homepage (www.***15***-haus.at) neben Kataloghäusern auch Individuelle Häuser wie folgt anbot: „Individuelle Häuser – Individuelle Hausplanung, um Ihre Pläne optimal zu verwirklichen“. Weiters wurde mit „Unsere Baumeister-Leistungen werden für Sie zum FIXPREIS angeboten. Darunter verstehen wir, dass wir das finanzielle Risiko über die gesamte Bauzeit übernehmen. Diese Fixpreis-Garantie gilt für die gesamte Hauserrichtung sowie für alle zusätzlichen Leistungen.“

Am 23.03.2021 erfolgte die Bescheiderlassung gemäß § 201 BAO von den Grund- und Baukosten.

[...]

Die gesonderte Bescheidbegründung wurde am 09.04.2021 übernommen. Als Bemessungsgrundlage wurde die gesamte Gegenleistung für das Grundstück und die Häuser herangezogen:

„BMG = Gegenleistung Grundstück EUR 403.650,- + Gegenleistung Haus 1 + Haus 2 EUR 829.678,- (Haus 1 - EUR 501.683, + Haus 2 - EUR 327.995,-) = daher gesamt EUR 1.233.328,— x 3,5% Grunderwerbsteuer= EUR 43.166,48.“

Mit Schreiben vom 15.04.2021, eingelangt am 19.04.2021, wurde Beschwerde eingebracht.

Der Beschwerdeführer wendet ein er habe sich seit September 2017 mit dem Gedanken befasst, sich ein Grundstück in seinem Ort ***10***, wo er seit seiner Kindheit aufgewachsen sei, zu kaufen. In ***10*** seien in diesem Jahr 2017 von der Familie ***11*** einige Grundstücke parzelliert und abverkauft worden. Da die Lage von seinem früheren Wohnort und seinen Eltern nur ein paar hundert Meter entfernt sei, habe er sich 2017 mit der Familie ***11*** in Verbindung gesetzt und nach mehreren Verhandlungen mit ihnen zu einem Kauf entschlossen und er habe das Grundstück direkt von der Familie ***11*** gekauft. Der Kaufvertrag habe länger gedauert, da es vor Weihnachten ein wenig stressig gewesen sei. Dadurch sei der Vertrag erst im Februar 2018 durchgeführt worden. Die vorgeschriebenen Steuern und die Eintragungsgebühr habe er sofort, wie sie ihm von Herr ***12*** vorgeschrieben worden seien, bezahlt. Die Immobilienertragssteuer von der Familie ***11*** sei sofort vom Kaufpreis abgezogen und von Herrn ***12*** an das Finanzamt überwiesen worden.

Nachdem der Kaufvertrag unterschrieben war, habe er sich auf die Suche nach einer Baufirma gemacht, die für ihn baue. Er habe unbedingt eine Ziegelmassivhaus und kein Fertigteilhaus gewollt. Die Firma ***14*** baue leider nur den Rohbau und nicht alles schlüsselfertig. Da er sich aber beruflich bedingt nicht um alles kümmern könne, sei er dann auf die Firma ***15*** gekommen und habe sich aus dem Katalog mit ein paar Änderungen und einigen Verhandlungen seinen Bau ausgesucht und in Auftrag gegeben.

Am 01.07.2021 erließ das Finanzamt Österreich, ***16***, eine abweisende Beschwerdevorentscheidung und begründete:

*„An der vertragsgegenständlichen Grundstücksadresse hat die ***17*** per Internet bereits am 03.05.2017 die Errichtung von ziegelmassiven belagsfertigen Baumeisterhäuser mit Vollkeller zu einem vorgegebenen Kaufpreis, und nicht lediglich den Verkauf der Bezug habenden Liegenschaft angeboten.“*

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 werden.

Bei der Frage, ob zwei Verträge (Kaufvertrag betreffend Grundstück, Werkvertrag betreffend die Errichtung eines Hauses auf diesem Grundstück im Grunde des § 21 BAO eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist angesichts des unmittelbaren zeitlichen Zusammenhanges der Vertragsabschlüsse nicht entscheidend, dass die Vertragsurkunden aufeinander nicht Bezug nehmen, denn bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage kommt es stets darauf an, zu welcher Leistung sich der Erwerber im zeitlichen Umfeld des Kaufvertrages verpflichtet hat und gewährleistet ist, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur in bebautem Zustand erhalten wird.

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 zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen. Die Bauherrneigenschaft des Beschwerdeführers ist schon alleine deshalb auszuschließen, weil die Häuser zu einer Festpreisgarantie erworben wurden, sodass im Sinne der höchstgerichtlichen Rechtsprechung von der Tragung des Baurisikos keine Rede sein konnte.

*Im gegenständlichen Fall ist es äußerst unwahrscheinlich, dass der Beschwerdeführer von seiner Vertragspartnerin die Liegenschaft erhalten hätte, wenn er sich nicht in ein Gesamtkonzept, bestehend aus dem Erwerb der Liegenschaft und Errichtung der Einfamilienhäuser durch ***17*** hätte einbinden lassen. Der Behauptung des Beschwerdeführers, er hätte sich erst nach der Unterschrift des Kaufvertrages auf die Suche nach einer Baufirma gemacht, ist entgegenzuhalten, dass das Datum der Unterschrift auf dem Planungsauftrag wohl nur den Abschluss von den im Vorfeld abgehaltenen vielzähligen Gesprächen betreffend Einholung Information, Beratung über gewisse Haustypen, einschließlich den gewünschten Änderungen darstellt.*

Es liegt wohl auf der Hand, dass diese Gespräche/Verhandlungen in den Wochen und Monaten zuvor stattfanden, zumal - bei einer Auftragssumme von EUR 829.678,00 und der Errichtung von zwei Häusern - eine Entscheidung innerhalb von 3-4 Wochen nach dem grundbuchs-fähigen Kaufvertrag denkunmöglich ist und nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens entspricht. Die

finale, objektive sachliche Verknüpfung zwischen Kaufvertrag des Grundstücks und Werkvertrag über die Errichtung des Hauses ist somit zweifelsfrei gegeben.

Aus obigen Gründen war die Beschwerde abzuweisen.“

Mit Schriftsatz vom 04.08.2021 wurde der Antrag auf Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht eingebracht. Dieser richtet sich gegen die Wiederaufnahme des Verfahrens sowie gegen die Festsetzung der Grunderwerbsteuer.

Der Parteienvertreter (PV) verweist auf die Beschwerde und ergänzt der Bf. den Sachverhalt folgendermaßen:

„...2.1. Der Sachverhalt stellt sich vielmehr wie folgt dar:

*Nach meinen erst nachträglich zur Kenntnis gebrachten Informationen hat die Firma ***18*** auf der gegenständlichen Liegenschaft ursprünglich eine Reihenhausanlage mit 4 Wohneinheiten errichten (Anm.: vermutlich „wollen“).*

*Da die Verwertung nur schleppend voranging und ein näheres Interesse bloß für eine Wohnung bestand, wurde dieses Projekt letztlich verworfen; Frau ***11*** hat den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft nunmehr allein, also ohne die Firma ***18*** angeboten.*

*Weder mein Vater noch ich sind aufgrund des ursprünglichen Projekts (zB im Internet), sondern ist mein Vater aufgrund einer Anzeigetafel an Ort und Stelle auf den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft durch Frau ***11*** aufmerksam geworden. In der Folge kam es zu Verhandlungen und schließlich zum Abschluss des gegenständlichen Liegenschaftsvertrages.*

*Zum Zeitpunkt war zwar die Absicht da, darauf ein bzw. zwei Häuser errichten zu lassen, aber weder die Zahl, Größe oder Entgeltumfang der Häuser (Anm.: waren) näher bestimmt oder gar fix, noch war entschieden, durch welches Bauunternehmen die Häuser errichtet werden. Auf die Firma ***18*** bin ich bzw meine Familie auch nicht durch die in der Beschwerde vorentscheidung genannte Internetanzeige gekommen, sondern weil im umliegenden Siedlungsgebiet einige - aber nicht alle - Häuser von der Firma ***18*** errichtet wurden, für uns nur ein Massivhaus in Frage kam und die Firma ***18*** in ***19***, wo meine Eltern und ich beheimatet sind, bekannt ist und einen guten Ruf hat.*

*Nach Beratungen nach Abschluss des Kaufvertrages über die gegenständliche Liegenschaft habe ich den Bau der Häuser in Auftrag gegeben. Dabei wurde weder eine Verpflichtung noch irgendeine Verbindung in Zusammenhang mit dem Kaufvertrag über die gegenständliche Liegenschaft eingegangen. Wenn ich nicht die Firma ***18*** oder ein anderes bestimmtes Bauunternehmen zum Bau der beiden Häuser herangezogen hätte, hätte weder die Firma ***18*** noch ein anderes Bauunternehmen noch Frau ***11*** als Verkäuferin der Liegenschaft die Möglichkeit, den gegenständlichen Kaufvertrag rückabzuwickeln; ich hätte diesfalls auch weder eine Pönale noch einen sonstigen denkbaren Nachteil zu tragen.*

*Zum geplanten Bau mussten die beiden von Frau ***11*** gekauften Grundstücke ***20*** vereinigt werden. Diese Vereinigung ist in der Folge auf meinen Auftrag, meine Rechnung und meine Kosten im Sommer 2018 auch geschehen. Wenn tatsächlich zum Kauf der Liegenschaft der Bau der beiden Häuser durch die Firma ***18*** bereits festgestanden wäre, wäre es wahrscheinlicher und jedenfalls wirtschaftlich sinnvoller, den Kaufvertrag und die Vereinigung*

*gleichzeitig grundbücherlich durchzuführen. Der Kaufvertrag wurde jedoch am 21.3.2018 zu ***21*** und die Vereinigung am 3.8.2018 zu ***22*** verbüchert. Auch die Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 27.065,66 habe ich eigens noch bezahlt. Von einem Fixpreis, der in der Berufungsvorentscheidung als Begründung verwendet wird, meine Bauherreneigenschaft auszuschließen, kann daher keine Rede sein.*

Beweis: - meine Einvernahme als Partei

*- Zeuge ***23****

*- Zeuge ***24****

*- Zeugin ***25****

- beiliegender Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft

- beiliegendes Verzeichnis der gelöschten Eintragungen

*- beiliegender Bescheid der Stadtgemeinde ***19*** vom 16.8.2018*

- weitere Beweise vorbehalten

2.2 Weder der rechtliche noch ein wirtschaftlicher Zusammenhang des Kaufvertrages über das Grundstück mit den Werkverträgen über die Errichtung der beiden Häuser ist gegeben.

*Die Begründung im angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid, dass der Erwerbvorgang (der Liegenschaft) eindeutig auf Häuser mit Grundstück ausgerichtet sei, alleine genügt noch nicht für die Feststellung eines solchen Zusammenhanges. Schließlich ist es ja geradezu typisch, ein unbebautes Baugrundstück zu erwerben, um es mit einem oder mehreren Häusern zu bebauen. Entscheidend ist vielmehr, ob der Erwerb der Liegenschaft mit dem Bau konkret rechtlich oder zumindest faktisch wirtschaftlich miteinander verknüpft ist. Es ist daher zu prüfen, ob es Verpflichtungen, rechtliche Konsequenzen oder wirtschaftliche Nachteile gibt, wenn die - hier konkreten - Bauaufträge an die Firma ***18*** nicht erteilt werden. Ohne eine solche rechtliche Verknüpfungen oder wirtschaftliche Nachteile ist ja der Werklohn für den Hausbau schon begrifflich nicht als Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb denkbar, zumal weder im angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid noch in der Beschwerdeentscheidung ausgeführt wird, auf welchen Tatbestand von § 5 GrEStG der Werklohn für den Hausbau als Gegenleistung gestützt wird.*

*Aus dem in Pkt 2.1. oben dargelegten Sachverhalt geht hervor, dass kein Druck ausgeübt wurde, insbesondere keine Konsequenz (Rückabwicklung, Pönale oä) - weder mir als Erwerber noch Frau ***11*** als Veräußerin - gedroht hätte, wenn die Wahl zum Hausbau doch nicht auf die Firma ***18*** gefallen wäre. Das Bau- und Kostenrisiko wurde in der Beschwerdeentscheidung unreflektiert mit der Begründung einer Festpreisgarantie als Argument einer wirtschaftlichen Einheit herangezogen. Denn der festgestellte Festpreis bezieht sich nur auf den Bau an sich und nicht alle Nebenkosten, insbesondere in Zusammenhang mit der Liegenschaft - wie zB Vereinigung und Aufschließung - und ist ein Fixpreis als Werklohn wegen der Verbindlichkeit von angebotenen Preisen aufgrund des Konsumentenschutzes üblich. Vielmehr bin ich als Bauherr anzusehen.*

Beweis: - wie oben in Pkt 2.1.

- weitere Beweise vorbehalten

3. Im Übrigen verweise ich auf meine Ausführungen in meiner Beschwerde vom 15.4.2021.

4. Schließlich behalte ich mir - insbesondere nach Einsicht in den genauen Wortlaut der gemäß Pkt II. oben beantragten Abschriften der Vorhaltsbeantwortungen noch ein weiteres Vorbringen vor....“

Das Finanzamt hat die Beschwerde zur Entscheidung an das BFG vorgelegt und hiezu eine Stellungnahme abgegeben.

Das FA hat in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass die "****15****" schon 2017 im Internet Häuser unterschiedlicher Größen/Typen auf dem Grundstück ***26*** angeboten hat, sodass ein Zusammenwirken zwischen der Grundeigentümerin und der Baufirma schon Monate vor der Veräußerung gegeben war. Statt der ursprünglich geplanten vier Häuser seien dann über Wunsch der Familie ***27*** 2 Häuser mit Garage bzw. Carport errichtet worden.

Nach der Judikatur des VwGH komme in diesem Zusammenhang eine wesentliche Bedeutung dem zeitlichen Moment zu. Läge zwischen Grundkauf und Bauauftrag nur eine geringe Zeitspanne (hier etwa ein Monat), so spreche dies regelmäßig für die finale Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Errichtung des Gebäudes. Die tatsächlich meist wegen des Angebotes von Massivhäusern als Bauausführende gewählte ***28*** habe mehrere Typen von Häusern und unterschiedliche Größen im Programm sodass die Erwerber meistens nur noch den Endausbau/Innenausbau selber planen und gestalten könnten.

Im Vorhalteverfahren habe der Bf. angegeben, dass er durch eine Bautafel von den Massivbauhäusern der "****29****" erfahren habe und dass er Häuser habe erwerben wollen. Er habe Kontakt mit dem Hausverkäufer der ***30***, aufgenommen.

Eine Gesamtbetrachtung des Geschehensablaufes lasse daher nach der allgemeinen Lebenserfahrung nur den Schluss zu, dass der Bf. im Zeitpunkt des Grundkaufes am 16.2.2018 über die Bebauung des Grundstückes mit 2 Häusern in Massivbauweise durch die "****15****" bereits entschieden hatte und daher kein unbebautes Grundstück erwerben wollte. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise sei der Erwerbswille des Bf. nicht mehr bloß auf das unbebaute, sondern vielmehr auf das mit zwei weitgehend fertig geplanten Häusern bebaute Grundstück gerichtet gewesen.

Auch wenn im gegenständlichen Fall die Möglichkeit der Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses gegeben gewesen sei, habe der Bf. dann doch Häuser eines bestimmten vorgeplanten Haustyps (***31***), Ausbaustufe belagsfertig, ausgesucht. Beim größten Teil der erworbenen Häuser sei das Baurisiko auf *ein* bauausführendes Unternehmen begrenzt gewesen. Vor allem aber die im gegenständlichen Fall gegebene Pauschal-Festpreisvereinbarung sei als ein wesentliches Indiz für das Nichtvorliegen der Bauherrenstellung anzusehen. Da die für die Bauherreneigenschaft sprechenden Kriterien überdies kumulativ vorliegen müssten, sei es nicht von Belang, wenn einzelne Indizien weniger stark ausgeprägt seien.

Mit Vorhalt vom 26. Juli 2023 hat das ho. Gericht sowohl dem Bf zu Handen seines steuerlichen Vertreters als auch dem Finanzamt die Sach- und Rechtslage nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens zur Kenntnis gebracht. In der Beilage wurden dem steuerl. Vertreter – wie beantragt – folgende Unterlagen übermittelt: 2 Vorhaltsbeantwortungen vom 22.01.2020, 3 Vorhaltsbeantwortungen vom 27.01.2020.

Der Bf hat mit Schriftsatz 28. August 2023 eine Stellungnahme abgegeben und ausgeführt, der im Vorhalt vom 26.7.2023 wiedergegebene Gesetzeswortlaut sowie die von der Rechtsprechung und herrschenden Lehre entwickelten Rechtssätze zum Begriff, Umfang und Bemessung der Gegenleistung seien im Allgemeinen und grundsätzlich nicht zu bestreiten.

Dabei merkte er jedoch an, dass die fehlende Bauherrneigenschaft eines Grundstückskäufers weder ein Beweis noch ein Indiz für einen rechtlichen, faktischen oder wirtschaftlichen Zusammenhang eines Werkvertrages über einen Hausbau mit dem Kauf eines Grundstückes sei, sondern - wie in der, im Vorlagebericht des erstinstanzlichen Finanzamtes vom 27.10.2021 hervorgehobenen Entscheidung angeführt sei - den Umfang der Gegenleistung, sohin die Höhe der Bemessungsgrundlage bestimme. Damit die Problematik der Bauherrneigenschaft überhaupt relevant sei, sei zwischen dem Kauf eines Grundstückes und dem Werkvertrag über einen Hausbau ein rechtlicher, faktischer oder wirtschaftlicher Zusammenhang erforderlich. Daher scheide eine Einbeziehung des Werklohns für den Hausbau in die Bemessungsgrundlage auch dann aus, wenn bei fehlender Bauherrneigenschaft des Käufers kein solcher Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Bauauftrag vorliege. Zusammenfassend sei die Grunderwerbsteuer nur dann neu zu bemessen, wenn sowohl der rechtliche, faktische oder wirtschaftliche Zusammenhang als auch die Bauherrneigenschaft vorliegen würden. Fehle eines der beiden, sei eine Neubemessung unberechtigt.

Bei fast allen bisherigen Entscheidungen sei der Werkvertrag über den Hausbau vor dem Kaufvertrag über das Grundstück, nur vereinzelt gleichzeitig, abgeschlossen worden. In diesen Fällen sei ein rechtlicher, faktischer oder wirtschaftlicher Zusammenhang offensichtlich, weil der bereits verpflichtete Hausbau nur dann durchgeführt werden könne, wenn der Auftraggeber auch das Grundstück erwerbe. In einer Entscheidung sei der Bauvertrag vier Tage nach dem Kaufvertrag abgeschlossen worden. Er habe den Bauvertrag jedoch beinahe sechs Wochen *nach* dem Kaufvertrag abgeschlossen, sodass die Grundsätze der genannten Entscheidungen nicht ohne nähere Prüfung einfach auf den hier gegenständlichen Sachverhalt angewendet werden könnten. Eine Entscheidung mit einem Sachverhalt mit einem Zeitraum von mehr als fünf Wochen vom Grundstückskaufvertrag bis zum Bauauftrag gebe es nicht, zumindest habe sein Vertreter keine gefunden.

Das erstinstanzliche Finanzamt (im Vorlagebericht vom 27.10.2021) und das angerufene Bundesfinanzgericht (im Vorhalt vom 26.7.2023) begründeten einen rechtlichen, faktischen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit

- dem zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Kaufvertrag und dem Bauauftrag,
- Angeboten der „***15***“ im Internet über Häuser an derselben Adresse bereits im Jahr 2017 und
- die Beantwortung der Fragen (insbesondere 1) und 5)) der Vorhaltsbeantwortung vom 8.1.2020.

Offenbar werde vermutet, dass der Bf durch eine Bautafel auf die Firma ***18*** und über die Firma ***18*** auf die erworbenen Grundstücke gekommen sei. Diese Vermutungen seien jedoch unrichtig. Die beinahe sechs Wochen zwischen Kaufvertrag und Bauauftrag wären genügend Zeit gewesen, einen Hausbau-Anbieter und Einfamilienhäuser auszusuchen. Das Internetangebot der „***15***“ aus dem Jahr 2017 kenne der Bf nicht und habe niemals davon gewusst. Er habe trotz beantragter Akteneinsicht keine Auskunft erhalten, wie das erstinstanzliche Finanzamt überhaupt zu dieser Information gekommen sei und wie dieses Angebot ausschauen solle.

Nach seinen - erst nachträglich zur Kenntnis gebrachten Informationen - habe die Firma ***18*** auf der gegenständlichen Liegenschaft ursprünglich eine Reihenhausanlage mit vier Wohneinheiten errichten wollen, was sich mangels ausreichender Interessenten jedoch zerschlagen habe. Die Formulierung der Fragen des erstinstanzlichen Finanzamtes in der Vorhaltsbeantwortung sei nicht nur missverständlich (weil zB nicht klar sei, was mit „Projekt“ gemeint sei), sondern sogar verfänglich, weil schon das verwendete Wort „Projekt“ eine Verbindung zwischen dem Grundstückskauf und dem Hausbau indiziere. In Frage 5), wo der erste Kontakt betreffend den Erwerbsvorgang für Grundstück und für Haus erfragt werde, werde diese Verbindung unterstrichen. Diese subtile Verbindung sei für einen juristischen Laien, der sich erst mit geeigneten Worten gegen die verfängliche Formulierung wehren müsse, schwer zu erkennen.

Tatsächlich seien der Bf und sein Vater, ***32***, bei der Vorhaltsbeantwortung davon ausgegangen, dass unter „Projekt“ nur der Hausbau gemeint sei. Dagegen hätten das angerufene Bundesfinanzgericht im Vorhalt vom 26.7.2023 und das erstinstanzliche Finanzamt im Vorlagebericht vom 27.10.2021 die von ihm in seinem Vorlageantrag angeführten, gegen einen rechtlichen, faktischen oder wirtschaftlichen Zusammenhang sprechenden Argumente, insbesondere die Aufschließung und die spätere Vereinigung der beiden Grundstücke ***20*** nicht berücksichtigt. Die Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 27.065,66 habe der Bf eigens noch bezahlt. Von einem Fixpreis, der als Begründung verwendet werde, seine Bauherreigenschaft auszuschließen, könne daher keine Rede sein.

Zum geplanten Bau mussten die beiden von Frau ***11*** gekauften Grundstücke ***20*** vereinigt werden, weil sich erst nach seiner Entscheidung über die zu bauenden Häuser ergeben habe, dass die beiden bisherigen Grundstücke von der Dimension her für die geplanten Einfamilienhäuser nicht geeignet gewesen seien, sodass eine Verschiebung der

Grundstücksgrenzen oder eben eine Vereinigung der Grundstücke erforderlich gewesen sei. Wenn zum Zeitpunkt des Kaufs der beiden Grundstücke der Bau der beiden Häuser durch die Firma ***18*** tatsächlich bereits festgestanden wäre, wäre es jedenfalls wirtschaftlich sinnvoller und daher auch wahrscheinlicher gewesen, den Kaufvertrag und die Vereinigung gleichzeitig grundbücherlich durchzuführen. Der Kaufvertrag sei jedoch am 21.03.2018 zu ***21*** und die Vereinigung am 03.08.2018 zu ***22*** verbüchert worden. Diese Vereinigung sei in der Folge auf seinen Auftrag, seine Rechnung und seine Kosten im Sommer 2018 auch geschehen.

Im Übrigen verweise er auf seine Ausführungen in der Beschwerde vom 15.04.2021 und dem Vorlageantrag vom 4.8.2021.

Beigelegt wurde unter anderem eine Stellungnahme des Notars, ***8***, welcher den von ihm wahrgenommenen Sachverhalt im Zuge des Ankaufes der Grundstücke ***33*** von Frau ***4*** dahingehend bestätigt, dass eine Firma „***17***“ zu keiner Zeit in dem von ihm betreuten Verkaufsvorgang direkt oder indirekt aufgetreten oder von den Beteiligten direkt erwähnt worden sei. Es habe auch keine Hinweise gegeben, dass der Verkauf der Grundstücke mit der Auswahl einer bestimmten Baufirma zusammenhänge. Vielmehr habe es den Anschein gehabt, dass Herr ***27*** sich getrennt um Grund und Haus selbst gekümmert habe, insbesondere auch wegen der längeren Preisverhandlungen zwischen ***34***. Eine Vertragsverbindung zwischen ***35*** und einer Baufirma sei nicht erkennbar gewesen. Beim Vertragsobjekt habe es sich um zwei unbebaute und zur Gänze unaufgeschlossene Grundstücke gehandelt. Der zeitliche Ablauf wird folgendermaßen dargestellt:

- 26.01.2018 Kontaktaufnahme von Herrn ***27*** persönlich und von Frau ***11*** per Telefon zwecks Ankauf der GrSt ***20***
- 02.02.-09.02.2018 mehrere Telefonate und Einzelbesprechungen hinsichtlich Aushandlung der Kaufpreishöhe von ***36***
- 09.02.2018 Entwurf des Kaufvertrages an ***37***
- 16.02.2018 Vertragsunterfertigung
- 21.03.2018 Grundbuch Eigentumseinverleibung
- 21.01.2019 Vorlage Gebäudepläne durch Herrn ***27***
- 24.01.2019 Entwurf des Wohnrechtvertrages an ***27***
- 05.04.2019 Unterfertigung Wohnrechtsvertrag

Am 28.05.2024 fand vor dem BFG die beantragte mündliche Verhandlung statt. Herr ***38*** von der ***39*** wurde als Zeuge gehört. Die weiteren Zeugen konnten auf Grund ihres Gesundheitszustandes nicht erscheinen.

Die Zeugenbefragung hat folgendes ergeben:

Der Zeuge hat den Bf. kurz vor Unterschrift des Kaufanbotes kennengelernt. Der Vater hat den Kontakt hergestellt. Die Vorgespräche sind alle über den Vater gelaufen. Es wurde dann ein gemeinsamer Termin vereinbart. Auf die Firma aufmerksam wurde die Familie, weil gegenüber ein Haus gebaut wurde und die Werbung zu sehen war. Es gab viele Gespräche und Termine, anlässlich derer sich alles entwickelt hat. Die Grundstückszusammenlegung wurde notwendig, da der Bruder einen Bungalow wollte und der Bf auch ein großes Haus. Es gab ca. 30-40 Grundstücke zum Verkauf von Frau ***11***. Die Familie ***11*** lebte in Kanada und war nur wegen der Herz-OP ihres Mannes in Österreich. Frau ***4*** hat mit der ***40*** einen Verwertungsvertrag abgeschlossen. Die Abwicklung sollte aber mit der Tochter, ***41***, wohnhaft im ***42***, erfolgen. Geplant war, 2 Grundstücke zu verwerten. Auf der rechten Seite gab es 1 Grundstück, das die ***40*** bebaut hat. Auf der linken Seite hätten 4 Häuser gebaut werden können, zu dieser Verwertung kam es aber nicht mehr, da Familie ***11*** unerwartet den Verwertungsvertrag aufgelöst hat. Damit war das Grundstück wieder frei verfügbar. Herr ***43*** hatte danach mit dem Verkauf oder der Vermittlung nichts mehr zu tun.

Die Grundstücke wurden nicht bei der Firma, sondern über einen Makler gekauft. Ob der Makler die Grundstücke in der Zwischenzeit beworben hat, war Herrn ***43*** nicht bekannt. Es war eigentlich ziemlich kompliziert von der Planung bis zur Notwendigkeit der Grundstückszusammenlegung. Vom Angebot bis zur Einreichung dauerte es etwa 3-4 Monate, es war relativ knapp vom Kaufvertrag bis zur Planung.

Der Kunde kommt und gibt seinen Wunsch bekannt und gibt verschiedene Parameter an. Dazu gehören die verbaute Fläche, ob Keller oder Fundamentplatte, die Dachform, ev. Schiebetüren etc. Es geht immer um die Berechnung. Der Kunde unterschreibt dann eine Kaufabsichtserklärung, danach geht es an den Architekten zur Planung. Wenn genauso geplant wird, wie in der Baubeschreibung, dann hat er auch die Garantie, dass es genau diesen Preis kostet.

Die Firma wirbt mit einem „Rundum-Sorglos-Paket“ und der Abwicklung sämtlicher erforderlicher Behördenwege. Auf die Frage, was für Herrn ***27*** übernommen wurde, antwortet der Zeuge, dass die Behördenwege der Architekt macht. Wobei es keinen Weg gibt, der immer gleich ist. Grundsätzlich kann der Kunde auch mit seinem eigenen Architekten planen und nur das Haus bauen lassen.

Auf die Frage, ob die Firma auch Grundstücke anbietet, antwortet Herr ***43***, dass eine Zeit lang Liegenschaften gekauft wurden. In diesen Fällen wurden Grund und Haus verkauft. Die Käufer wurden dann darauf aufmerksam gemacht, dass die Grunderwerbsteuer von Grund und Haus zu zahlen ist. Das stand in den Verträgen. In vorliegendem Fall war das nicht so.

Es wurde ein Fixpreis vereinbart, bei Barzahlung wird jeweils vor Errichtung eines Bauabschnittes die jeweilige Rechnung bezahlt. Der typische Kunde unterschreibt eine

Kaufabsichtserklärung. Die gegenständliche Kaufabsichtserklärung von Herrn ***Bf1*** wurde am 23.03.2018 gefertigt.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Bauauftrages und gemeinsam mit der Leistungsbeschreibung ergibt das den Kaufvertrag für das Haus.

Nach Abschluss der Zeugenbefragung verweist der Parteienvertreter auf das bisher Vorgebrachte. Der Bf ergänzt, es seien auch Kostenvoranschläge von anderen Firmen eingeholt worden. Die Firma ***40*** sei aber im Preis- Leistungsverhältnis die Beste gewesen. Auf die Firma aufmerksam sei er durch eine Bautafel geworden. Zu den Grundstücken seien sie durch Herrn ***44*** gekommen, der ihnen erzählt habe, dass es dort Grundstücke zum Verkauf gebe. Sie hätten sich auch ein anderes Grundstück angesehen, das aber zu klein für zwei Häuser gewesen sei. Am 23.03.2018 seien das Angebot und der Hausbauauftrag unterschrieben worden. Da sei die Planung noch nicht fertig gewesen. Der Architekt sei erst danach dazu gekommen.

II. Beweiswürdigung

Die sachverhaltsrelevanten Feststellungen wurden seitens des Bundesfinanzgerichts im Rahmen der freien Beweiswürdigung als erwiesen angenommen. Das Bundesfinanzgericht konnte sich dabei auf die vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Verwaltungsakten, das Ergebnis des Vorhalteverfahrens, die Sachverhaltsdarstellung des Herrn Notar ***8*** sowie das Ergebnis der mündlichen Verhandlung unter Einvernahme des Zeugen stützen.

III. Rechtslage und Erwägungen

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

„§ 1. (1) Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

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

§ 4. (1) Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert.

§ 5. (1) Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,...

(2) Zur Gegenleistung gehören

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.

(3) Der Gegenleistung sind 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..."*

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 Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes - in den Fällen der Abs. 2 und 3 des § 5 GrEStG auch nur mittelbar - zu zahlen ist (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Rz 5 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

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 anzusehen (Fellner, aaO, Rz 9 zu § 5, samt angeführter Rechtsprechung).

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 Grundstückes 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).

Nach Abschluss der Ermittlungen durch das h.o. Gericht und Durchführung der mündlichen Verhandlung, Einvernahme des Zeugen sowie der glaubwürdigen Darstellung des Beschwerdeführers stellt sich der Sachverhalt folgendermaßen dar:

Ursprünglich (2017) war eine Verbauung von zwei Grundstücken, darunter das streitgegenständliche, durch die Firma ***45*** und die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Auf der rechten Seite gab es ein Grundstück, auf das die ***40*** ein Haus gebaut hat. Auf der linken Seite hätten vier Häuser gebaut werden können. Zu dieser Verwertung kam es aber nicht mehr, weil Fam. ***11*** den Verwertungsvertrag aufgelöst hat. Damit war das Grundstück wieder frei verfügbar. Die ***40*** hatte mit Frau ***4*** am 30.08.2016/05.09.2016 einen Verwertungsvertrag abgeschlossen, welcher acht Monate nach Unterzeichnung geendet hätte (Beilage zur Niederschrift).

Die Abwicklung sollte mit der Tochter, Frau ***46***, wohnhaft im ***47***, erfolgen. Das Grundstück auf der rechten Seite wurde noch von der ***40*** bebaut. Danach stoppte die Verkäuferin jede weitere Verwertung, der Verwertungsvertrag wurde aufgelöst und die Grundstücke waren wieder frei verfügbar. Diese Grundstücke wurden dann zirka eineinhalb Jahre später, im Februar 2018, von Herrn ***Bf1*** erworben. Herr ***27*** kam durch Herrn ***44***, ua. Immobilienfachmann und Freund der Familie, auf diese Grundstücke und erwarb sie direkt von Frau ***11***. Auf die Firma ***40*** wurde Herr ***27*** durch eine Werbetafel aufmerksam. Es wurden verschiedene Anbieter kontaktiert, jedoch war die ***40*** im Preis- Leistungsverhältnis am besten und hatte einen guten Ruf in der Umgebung. Nach Kauf der Grundstücke hat der Bf. die Firma ***40*** aufgesucht. Es folgten diverse Besprechungen bezüglich der Planung und am 23.03.2018 hat der Bf. jeweils das Angebot und die Kaufabsichtserklärung unterschrieben. Zu diesem Zeitpunkt war die Planung noch nicht beendet, sondern wurden lediglich Eckdaten und gewisse Parameter (s.o) bekannt gegeben. Danach wurde der Auftrag an den Architekten vergeben. Die Planung nahm dann laut Zeugenaussage noch drei bis vier Monate in Anspruch. Im Zuge der Planung stellte sich heraus, dass der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zwischen den beiden geplanten Häusern auf den beiden Grundstücken nicht eingehalten werden konnte, sodass die Grundstücke vereinigt werden mussten. Dass der Erwerber an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept der Bebauung des Grundstücks gebunden war trifft dementsprechend nicht zu, als sich im Zuge der Entwicklung der Planung der beiden Häuser und deren Größe erst die Notwendigkeit der Grundstücksvereinigung ergeben hat.

Wie der Zeugenaussage zu entnehmen ist, hatte die ***40*** keinerlei Verwertungsmöglichkeit dieser Liegenschaften mehr, der Verwertungsvertrag war bereits gekündigt bzw. wäre schon ausgelaufen. Auch ist der Bf. nicht durch die ***40*** auf diese Grundstücke aufmerksam gemacht worden, sondern durch Herrn ***44***. Eine Grundstücksvermittlung oder Bereitstellung in irgendeiner Weise durch die ***40*** ist nicht

erfolgt. Die Kontaktaufnahme mit der ***40*** erfolgte erst nach dem Erwerb der Liegenschaft.

Zum Argument des Finanzamtes in der Beschwerdeentscheidung, dass eine Entscheidung innerhalb von 3-4 Wochen nach dem grundbuchsfähigen Kaufvertrag denkunmöglich sei, ist zu sagen, dass die Unterschrift einer (Haus-)Kaufabsichtserklärung, sowie ein darauffolgender Planungszeitraum von 3 Monaten plausibel erscheinen. Aus den Vertragsurkunden selbst ist nicht zu erkennen, dass der Bf. das Grundstück nur in bebaubarem Zustand erhalten hätte oder eine bestimmte Firma hätte beauftragen müssen um die Liegenschaft zu erhalten.

Gegenstand des im Beschwerdefall vorliegenden Erwerbsvorganges waren nach dem Ergebnis des Beweisverfahrens, wonach

- die Grundstücke nicht von ***40*** bereitgestellt, vermittelt oder verkauft wurden,
- der Verwertungsvertrag längst abgelaufen war,
- die ***40*** erst nach Kaufvertragsabschluss über die Liegenschaft kontaktiert wurde,
- die Hausplanung ca. drei Monate nach dem Kaufvertragsabschluss erfolgt ist (Kaufvertrag 16.02.2018, Einreichplan 07.05.2018),

ausschließlich die beiden Grundstücke laut Kaufvertrag vom 16.02.2018, womit die Kosten für die Errichtung der beiden Häuser nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind.

Der Beschwerde war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid aufzuheben. Es treten damit wieder die mit der Selbstberechnung verbundenen Rechtswirkungen ein.

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 5. Juni 2024