

BESCHLUSS

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG, Domgasse 2, 3100 St. Pölten, betreffend Beschwerde vom 22. April 2016 gegen den Bescheid/die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel als Vorgängerorganisation des Finanzamts Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, vom 23. März 2016

betreffend Grunderwerbsteuer 12.07.2011 Steuernummer ***123** beschlossen:

Die Beschwerde vom 22. April 2016 wird gemäß § 256 Abs. 3 BAO als gegenstandslos erklärt.

Das Beschwerdeverfahren wird eingestellt.

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 iVm Abs. 9 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Begründung

Verfahrensgegenständlich ist die Bemessung der Grunderwerbsteuer für die Anteile am Grundvermögen des Beschwerdeführers ***Bf1*** (in der Folge als Bf bezeichnet) im Zuge des Bauprojektes ***1*** in ***2*** Grundstücks-Nr. ***3*** der Liegenschaft KG ***4***, EZ. ***5***.

Mit Kaufvertrag vom 29. Juni 2011 kaufte der Bf (zusammen mit 23 anderen Personen) Anteile (Miteigentumsanteile) an der genannten Liegenschaft von der ***GmbH1*** (in der Folge als Verkäuferin bezeichnet).

Die Anteile des Bf waren in der Höhe 100/1600.

Die Anteile und Rahmenbedingungen der anderen Käufer (Beschwerdeführer) waren unterschiedlich und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern in anderen Verfahren beim Bundesfinanzgericht anhängig.

Am 20. Juni 2011 wurde, bedingt durch den genannten Kaufvertrag, eine Vereinbarung zwischen der Verkäuferin und der ***Bau GmbH*** in *** (in der Folge ***Bau GmbH*** genannt), geschlossen. Darin wurde festgehalten, dass die Verkäuferin das Grundstück ***1*** an den Bf und weitere – ursprünglich 23 Käufer – verkauft hätte und für die Liegenschaft bereits eine Baubewilligung erwirkt hätte, die bereits in Rechtskraft erwachsen sei. In der Vereinbarung überträgt die Verkäuferin sämtliche Rechte an dieser Baubewilligung sowie an den damit im Zusammenhang stehenden Plänen, Urkunden und sonstigen Leistungen an die ***Bau GmbH***, die sich im Gegenzug verpflichtet, einen Betrag in Höhe von 90.000 € zuzüglich 20 % USt in Höhe von 18.000 €, insgesamt daher 108.000 €, zu entrichten.

Der Bf und die anderen kaufenden Parteien des genannten Kaufvertrages traten zum Zeichen der Zustimmung zu dieser Rücktrittsmöglichkeit auch in Bezug auf den genannten Kaufvertrag dieser Vereinbarung bei.

Am 29. Juni 2011 unterzeichnete der Bf nicht nur den gegenständlichen Kaufvertrag, sondern auch am selben Tag in Ergänzung zu dem bereits am 6. April 2011 unterzeichneten Management- und Geschäftsbesorgungsvertrag mit der *GmbH 2*** (in der Folge ***GmbH 2*** genannt) auch noch zusätzlich eine umfassende Handlungsvollmacht der ***GmbH 2***.**

Desweiteren wurden umfangreiche Werkverträge etc. abgeschlossen, der Hauptkkoordinator- und Initiator des gesamten Projektes war Herr ***6P***, der gleichzeitig auch Geschäftsführer der ***GmbH 2*** war.

Am 13. September 2011 fand eine Vergabeverhandlung betreffend die Generalunternehmerleistungen statt, im Zuge dessen man eine preisliche Einigung mit der ***BAU AG*** mit einem Baubeginn 2. November 2011 und Fertigstellung 30. November 2012 zu Stande brachte.

Der Werkvertrag zwischen der Miteigentümergeinschaft, vertreten durch die ***GmbH 2*** und der ***BAU AG*** vom 17. Oktober 2011 wurde am 8. Dezember 2011 geschlossen.

Am 17. November 2011 wurde ein Bauwerberwechsel von der Verkäuferin auf die ***GmbH 2*** angezeigt.

Der Baubeginn wurde mit Baubeginnanzeige für den 21. November 2011 angezeigt.

Nach umfangreichen Ermittlungen der belangten Behörde durch vielfältige Befragungen von an dem Projekt beteiligten Unternehmen fand zum Stichtag 12. Juli 2011 eine Außenprüfung mit Prüfungsbeginn 7. August 2015 hinsichtlich des gegenständlichen Projektes und Bf statt.

Ergebnis dieser **Außenprüfung** war, dass keine Bauherreneigenschaft des Bf vorlag. Die belangte Behörde begründete das damit, dass der Erwerb der Miteigentumsanteile an der

gegenständlichen Liegenschaft ausschließlich mit der Absicht der Bebauung und anschließender Vermietung gemeinsam mit den Miteigentümern zur Nutzung von steuerlichen Vorteilen und zur Einkunftserzielung erfolgt sei, zumal auf Grund des angebotenen Vertragsbündels und des von der Verkäuferseite (Organisatoren, Geschäftsvermittler, Projektmanager, etc.) angebotenen Gesamtkonzeptes, der Bf nicht ein unbebautes Grundstück – ohne jegliche Bereitschaft auf diesem Grundstück in vorgegebener Zeit ein Wohnhaus errichten zu lassen, hätte erwerben können.

Die Gesamtkosten wurden von der Aussenprüfung wie folgt festgestellt: Gesamtkosten lt. Aufstellung ***GmbH 2*** 4.655.245,65 € abzüglich Grundnebenkosten - 40.960,16 € abzüglich Notar-, Rechtsanwalt- und Maklerkosten -33.458,41 € abzüglich Sonstige Abgaben und Gebühren - 3.667,38 € abzüglich Finanzierungszinsen - 64.889,38 € Gesamtkosten lt. Prüfung 4.512.270,32 €.

Die **grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung betrage demzufolge 4.512.270,32 €**, wovon auf die Grundkosten 790.000,00 € und auf die Bau-, Bauneben-, Anschluss-, Werbungs-, Projektmanagement- und Finanzierungsnebenkosten 3.722.270,32 € entfallen würden.

Die Aufteilung würde daher für den Bf wie folgt aussehen:

Anteile des Bf	Grundkosten	Baukosten	Gesamtkosten	GrESt
100/1600	€ 49.375,00	€ 232.641,90	€ 282.016,90	€ 9.870,59

Die Anteile für Grundkosten und Baukosten der **100/1600 Anteile des Bf wurden festgesetzt mit 49.375,00 € und 232.641,90 €, im Ergebnis Gesamtkosten in Höhe von € 282.016,90 €.**

Die Grunderwerbsteuer wurde daher von der belangten Behörde gemäß § 5 GrEStG 1987 auf dieser Basis mit Bescheid vom 23. März 2016 in Höhe von 9.870,59 € festgesetzt und ergab nach Abzug der selbstberechneten Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.728,13 € eine Nachforderung in Höhe von 8.142,46 €.

Gegen diesen Bescheid hat der Bf am 22. April 2016 Beschwerde erhoben, in der das Unterlassen einer Beschwerdevorentscheidung beantragt wurde, sowie die Vorlage vor das Bundesfinanzgericht und die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung.

Der Akt wurde dem Bundesfinanzgericht am 7. Juni 2016 vorgelegt.

Die Zuständigkeit des Aktes ging durch die Pensionierung des ursprünglich zuständigen Richters 2018 auf die aktuell zuständige Gerichtsabteilung 1061 über.

In den Folgejahren ergingen zu ähnlich gelagerten „**Bauherrenfällen**“ **Entscheidungen** des Bundesfinanzgerichtes BFG vom 20.12.2022, RV/7103124/2021; RV/7103124/2021 etc., die vom Bundesfinanzgericht weder als Bauherrenmodell bewertet wurden, noch die bloße

Heranziehung der Grundstückskosten für die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer als ausreichend beurteilt wurde.

Vielmehr wurden vom Bundesfinanzgericht in diesen Entscheidungen nicht nur die Baukosten sowie darüber hinaus auch sämtliche Leistungen, die in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb standen, wie auch zB Kosten für kaufmännische und wirtschaftliche Betreuung, Förder- und Vermarktungskonzept uvm als Kosten für sonstige Dienstleistungen als in einem inneren Zusammenhang mit dem Erwerb des Liegenschaftsanteils stehend und somit als Gegenleistung, auf Grund der die Bemessungsgrundlage zu berechnen ist, qualifiziert. Diese rechtliche Beurteilung basiert auf dem Begriff der Gegenleistung iSd §§ 4 und 5 GrEStG 1987 als einem dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlichen Begriff, der über den bürgerlich rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht, wie vom Verwaltungsgerichtshof in ständiger Judikatur festgestellt wurde (siehe zB VwGH 26.6.2003, 2003/16/0077). Demzufolge ist der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuergesetz im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen und es wurde vom Bundesfinanzgericht festgehalten, dass es für die Beurteilung der Gegenleistung nicht auf die äußere Form der Verträge ankommt, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Das bedeutet, dass unter einer Gegenleistung jede geldwertentgeltliche Leistung zu verstehen ist, die für den Erwerb des Grundstückes - in den Fällen der Abs. 2 und 3 des § 5 GrEStG auch nur mittelbar - zu zahlen ist.

Diese Rechtsauffassung wurde von der beschwerdeführenden Partei mit Revision beim Verwaltungsgerichtshof bekämpft, vom Verwaltungsgerichtshof jedoch im Jahr 2023 bestätigt, indem er die Revision zurückwies und die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes in seiner Entscheidung VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033 bestätigte.

Demzufolge sind sämtliche Kosten, sogar jene Kosten für Zusatzleistungen auf Grund einer Umplanung, die erst nach Abschluss der Kaufverträge erfolgt sind, als in einem unmittelbaren tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb qualifiziert worden und in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Nach detailliertem Aktenstudium des gegenständlichen äußerst umfangreichen Aktes von weit über 1000 Seiten und auf Grund der ähnlichen Lagerung des der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs zu Grunde liegenden ebenfalls umfangreichen Falles mit dem gegenständlichen Fall, **erließ das Bundesfinanzgericht einen umfangreichen Beschluss am 22. Oktober 2024, in dem der gesamte gegenständliche Verfahrensgang, die darauf anwendbare Rechtslage anhand der ähnlich gelagerten Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes und**

die diese bestätigende höchstgerichtliche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bzw. die für den gegenständlichen Fall daraus resultierenden Konsequenzen dargestellt wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund der dargestellten höchstgerichtlichen Entscheidung VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033 eine deutliche Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer des gegenständlichen Projektes zu erwarten sei.

Der Bf wurde darauf hingewiesen, dass für den Fall der Aufrechterhaltung der Beschwerde mit einer deutlich höheren Grunderwerbsteuer zu rechnen sei und wurde um Stellungnahme des Bf binnen einer fünfwöchigen Frist ab Zustellung des Beschlusses ersucht.

Gleichzeitig wurde mit demselben Beschluss auch die belangte Behörde informiert und ersucht, die auf Grund der höchstgerichtlichen Judikatur nunmehr endgültige Bemessungsgrundlage dem Bundesfinanzgericht binnen selbiger Frist bekannt zu geben.

Die belangte Behörde kam diesem Ersuchen am 5. Dezember 2024 nach und gab in seiner Stellungnahme die neue Bemessungsgrundlage mit 7.075.291,75 € statt bisher 4.512.270,32 € an.

Demzufolge hätte der Bf auf Grund seiner Anteile statt der im bekämpften Bescheid angegebenen Bemessungsgrundlage von 169.210,14 € nunmehr von einer Bemessungsgrundlage von 265.323,44 € Grunderwerbsteuer zu entrichten gehabt.

Der Bf ersuchte Anfang Dezember 2024 die erkennende Richterin über seine steuerliche Vertretung um eine **Fristerstreckung bis 19. März 2025**. Begründet wurde diese mit dem überaus großen Aktenumfang des gegenständlichen Falles, der ebenfalls umfangreichen höchstgerichtlichen und bundesfinanzgerichtlichen Judikatur sowie der Komplexität der Rechtssache und der damit verbundenen erforderlichen umfassenden Prüfung des Einzelfalles. Dazu käme, dass es auch in der Kanzlei der steuerlichen Vertretung zu einem Übergang der Fallbearbeitung auf einen anderen als den ursprünglichen Juristen kommen hätte müssen, weil der ursprünglich mit dem Fall Betraute nicht mehr in der Kanzlei tätig wäre.

Die zuständige Richterin gewährte auf Grund der genannten Gründe die Fristerstreckung mit Beschluss vom 10. Dezember 2024.

Am 11. Dezember informierte die zuständige Richterin die beschwerdeführende Partei per Beschluss über die von der belangten Behörde erstatteten Stellungnahme und deutlich höheren Bemessungsgrundlage im Zuge des Parteiengehörs gemäß § 115 Abs. 2 BAO.

Mit Eingabe vom 25. Februar 2025 wurde die gegenständliche Beschwerde schließlich vom Bf über seine steuerliche Vertretung zurückgezogen.

Gemäß § 256 Abs. 3 BAO ist eine Beschwerde vom Bundesfinanzgericht mit Beschluss (§ 278) als gegenstandslos zu erklären, wenn sie zurückgenommen wird.

Die Zurücknahme der Beschwerde bedeutet, dass dadurch die Beschwerde nicht mehr existiert und der Bescheid der belangten Behörde vom 23. März 2016 rechtskräftig geworden ist.

Die von der beschwerdeführenden Partei beantragte mündliche Verhandlung ist gemäß § 274 Abs. 3 iVm Abs. 5 BAO unterblieben, da die zuständige Richterin ungeachtet eines Antrages von einer mündlichen Verhandlung absehen kann, zB wenn die Beschwerde als zurückgenommen oder als gegenstandslos zu erklären ist. Diese Befugnisse von Senatsvorsitzenden sind Einzelrichtern gleichermaßen eingeräumt (siehe Ritz/Koran, BAO⁷, zu § 274 Rz 23).

Aus den genannten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden und das Beschwerdeverfahren einzustellen.

Zur Unzulässigkeit einer Revision

Gegen einen Beschluss des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision gem. Art 133 Abs 4 und Abs 9 B-VG iVm § 25a Abs 1 VwGG zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil der Beschluss 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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, insbesondere mit der Entscheidung VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde.

Demzufolge ist die Revision nicht zulässig.

Wien, am 27. Juni 2025