



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vom 13. August 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 30. Juli 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. Juni 2003 hat der Berufungswerber gemeinsam mit A.P. von H.H. das neu vermessene Grundstück 1311/6 der EZ x im Ausmaß von 786 m² um den Kaufpreis von € 19.800 erworben. Das Grundstück wurde im Flächenwidmungsplan als Bauerwartungsland ausgewiesen, von Seiten der Gemeinde K wurde jedoch die Zusage der Umwidmung in Bauland getätigt.

Gemäß Punkt 3.4. des Vertrages verpflichteten sich die Käufer gemeinsam mit dem Kaufpreis die Grunderwerbsteuer von 3,5 % des Kaufpreises, sohin € 693 auf das Treuhandkonto des Vertragsserrichters zu überweisen.

Mit Bescheid vom 18. September 2003 wurde dem Berufungswerber vom anteiligen Grundkaufpreis Grunderwerbsteuer in Höhe von € 346,50 vorgeschrieben. Ermittlungen des Finanzamtes beim Grundstücksveräußerer und bei der Baubehörde ab 2005 haben ergeben, dass der Veräußerer des Grundstückes bereits ab Februar 2003 gegenüber der Gemeinde K

als Projektbetreiber einer y Wohnsiedlung aufgetreten ist. Einem Schreiben des Veräußerers an das Gemeindeamt K vom 19. Februar 2003 ist zu entnehmen, dass das Grundstück mittels Vorvertrag erworben wurde, um darauf eine y-Siedlung zu errichten. Gleichzeitig ersuchte er um Umwidmung der Freilandfläche in Bauland.

In lokalen Zeitungen wurden vom Veräußerer im November 2003 Inserate betreffend „Wohnsiedlung K “ geschaltet. Darin wurde die Errichtung von 12 y Fertighäusern ohne Anzahlung beworben. Nähere Informationen über das Projekt sind laut Inserat im Bauberatungs- und Projektierungs-Büro H.H. einzuholen. Dem zwischen der y Fertighaus AG und H.H. am 17. September 2001 abgeschlossenen Handelsvertretervertrag ist die Betrauung des Grundstücksveräußerers mit der Vermittlung von Kauf-/Werkverträgen zu entnehmen. Für den Handelsvertreter besteht während der Vertragsdauer ein Konkurrenzverbot für alle Erzeugnisse und Waren, die Gegenstand des Unternehmens y sind.

Sowie der Kaufpreis für das gegenständliche Geschäft bei y eingegangen ist, entsteht der Anspruch auf Provision für den Handelsvertreter. Am 16. Mai 2003 wurde zwischen der y Fertighaus AG und dem Berufungswerber ein Kauf/Werkvertrag abgeschlossen. Darin erteilte der Käufer der Firma y Fertighaus AG den Auftrag, auf der kaufgegenständlichen Grundstücksparzelle xy ein Wohnhaus inklusive Rohbaukeller um den Kaufpreis von € 116.454 zu errichten.

Am 26. Juli 2007 verfügte das Finanzamt die Wiederaufnahme des Verfahrens und setzte die Grunderwerbsteuer mit Bescheid im wieder aufgenommenen Verfahren mit € 2.384,44 fest. Die Festsetzung wurde im Wesentlichen mit dem Abschluss des Hauskaufvertrages vor dem Erwerb des Grundstückes begründet.

In der dagegen eingebrachten Berufung wurde eingewendet, dass der gegenständliche Kaufvertrag für die Immobilie „J.F.“ mittels Aufhebungsvertrag vom „17. Februar 2003“ aufgelöst worden sei. Seine Lebensgefährtin sei nunmehr Alleineigentümerin der Liegenschaft samt Haus. Er sei nicht mehr im Besitz der Immobilie. Zwischen der Lebensgefährtin und dem Berufungswerber habe keinerlei Geldfluss stattgefunden, weshalb es sich bei der Forderung des Finanzamtes nur um ein Missverständnis handeln könne.

Das Finanzamt legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. 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. 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 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. die Erkenntnisse des VwGH vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, Zl. 2000/16/0082, mwN, sowie *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ergibt sich aus dem oben dargestellten Sachverhalt, dem die Berufung substantiell nicht entgegengetreten ist, dass der Berufungswerber durch den Abschluss des Hauskaufvertrages mit genauer Grundstücksbezeichnung rund drei Wochen **vor** Abschluss des Grundstückkaufvertrages daran gebunden war, das vom Veräußerer erstellte Projekt zu übernehmen (VwGH vom 22.2.1997, Zl. 95/16/0116). Dem Grundstücksverkäufer war es auf Grund des im Handelsvertretervertrages vereinbarten Konkurrenzverbotes lediglich möglich, y Häuser anzubieten. Es liegt auf der Hand, dass dieser in seiner Funktion als Handelsvertreter für y - Häuser für die Bereitstellung von geeigneten Grundstücken Sorge getragen hat. Für den

Berufungswerber war der Grundstückserwerb somit mit der Auftragserteilung an die Fa. y Fertighaus AG gekoppelt, weshalb im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass der Erwerb des Fertighauses zur Errichtung auf einem dazu bereit gestellten Grundstück in den grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen ist. Entscheidend dafür ist neben der Vereinbarung eines Fixpreises, dass dem Berufungswerber das Grundstück letztlich bebaut zukommen sollte. Der Erwerb des Grundstückes und der Erwerb des Fertighauses standen zweifellos in einem derart engen sachlichen Zusammenhang, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben ist. Dies wird besonders durch den Umstand verdeutlicht, dass der Berufungswerber – wie bereits ausgeführt - den Auftrag zur Errichtung des Fertighauses bereits vor der Errichtung der Urkunde über den Erwerb des Grundstückes erteilt hat.

An dieser Beurteilung vermag der eingewendete Aufhebungsvertrag vom „17. Februar 2003“ -- - richtig wohl 19. Jänner 2004 - nichts zu ändern, da die Steuerschuld für den Berufungswerber gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages entstanden ist. Mit der Verwirklichung des Steuertatbestandes entstand die Steuerschuld unmittelbar auf Grund des Gesetzes. Durch nachträgliche privatrechtliche Vereinbarungen kann diese, mag diesen von den Parteien auch Rückwirkung beigelegt werden, in der Regel nicht mehr beseitigt werden (VwGH vom 26. Juni 1997, 97/16/0024). Spätere Änderungen können eine entstandene Steuerschuld nur dann in Wegfall bringen, wenn sie einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen. Solche Tatbestände sind im Bereich des Grunderwerbsteuerrechts insbesondere im § 17 GrEStG vorgesehen. Ein derartiges Verfahren wäre allerdings vom Finanzamt durchzuführen.

Im vorliegenden Fall ist der vom Berufungswerber am 4. Juni 2003 mit A.P. und H.H. abgeschlossene Grundstückskaufvertrag, für den nach den oa. Erwägungen die Steuerschuld mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages entstanden ist, Gegenstand der Beurteilung, weshalb das Vorbringen, bei der Grunderwerbsteuerforderung könne es sich nur um ein Missverständnis handeln, ins Leere geht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 09. November 2009