



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Heinz Bauer, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Wielandgasse 14 - 16, vom 28. Februar 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 27. Jänner 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Im Jänner 2001 wurde ein Bauträgervertrag beim Finanzamt Graz-Umgebung zur Anzeige gebracht. Dieser Vertrag war abgeschlossen zwischen der Firma TH als Bauträger, sowie den gemeinsamen Erwerbern MO (in der Folge kurz Bw. genannt) und deren Ehegatte KO . Auszugsweise lautet dieser Vertrag wie folgt:

I.

*1) Gegenstand dieses Vertrages ist die vom Bauträger – auf dem mit eigenem Kaufvertrag erworbenen Grundstück 312/34, wofür eine neue Einlage im Grundbuch der KG zu eröffnen sein wird, - zu errichtende Doppelhaushälfte inklusive Keller laut Plan und Baubeschreibung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Bauträgervertrages darstellen.*

*2) Eine Baufreistellung ... der Gemeinde K liegt vor.*

.....

II.

1) Der Bauträger verpflichtet sich, die Erwerber gegen den Verlust der von diesen aufgrund dieses Vertrages zu leistenden Zahlungen dadurch abzusichern, dass

1. das Grundstück direkt beim Liegenschaftseigentümer gekauft und die grundbürgerliche Durchführung bei Notar Dr. R vorgenommen wird ....

III.

Der Kaufpreis beträgt 1.620.000,-- S inklusive 20% Mehrwertsteuer.

.....

Mit Bescheid vom 9.7.2001 setzte das Finanzamt eine Grunderwerbsteuer vorläufig gemäß § 200 BAO für die Bw. fest, dabei ausgehend von den anteiligen Kosten.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung eingebracht mit der Begründung, dass bezüglich des Erwerbs des Grundstückes und dem Bau des Hauses keinerlei wirtschaftlicher Zusammenhang bestehe. Die Entscheidung, die Firma TH mit dem Bau eines individuellen Doppelhauses zu beauftragen, sei gemeinsam mit einer weiteren Familie auf Grund des besten Preis – Leistungsverhältnisses aller vergleichbaren Angebote getroffen worden.

Am 29.8.2001 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung.

Daraufhin wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht.

Mit Berufungsentscheidung durch die Finanzlandesdirektion für Steiermark, Geschäftsabteilung 7, vom 24.10.2002 wurde der Bescheid aufgehoben unter Hinweis darauf, dass das Finanzamt zu prüfen haben werde, ob der Liegenschaftserwerb vom 8.11.2000 eine richtige Abgabenberechnung erfahren habe.

Mit diesem Kaufvertrag vom 8.11.2000 erwarben die Bw. und ihr Ehegatte von JS das neu vermessene Grundstück 312/34 im Ausmaß von 567 m<sup>2</sup> sowie einen ideellen 1/28 Anteil an dem Grundstück 312/32 (künftiger Kinderspielplatz) um den Gesamtkaufpreis von 340.200,-- S. Lt. Pkt. V. des Kaufvertrages sind die Käufer in Kenntnis, dass sie die für die Bebauung erforderlichen Aufschließungserfordernisse selbst und auf eigene Kosten vornehmen müssen.

Die Berechnung und Entrichtung der Grunderwerbsteuer erfolgte im Wege der Selbstberechnung gemäß § 11 ff. GrEStG 1987.

Auf Grund von durchgeführten Erhebungen des Finanzamtes wurde Folgendes festgestellt: Die Widmung des Grundstückes 312/2 KG in Bauland erfolgte im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1999. Seinerzeitiger Eigentümer war JS . Am 10.1.2000 wurde von der Firma TH (als Bauträger) für dieses Grundstück ein Bebauungsplan erstellt,

wonach dieses Grundstück mit 6 Doppelwohnhäusern und 19 Einfamilienhäusern bebaut werden soll. Dieser Bebauungsvorschlag wurde von der Marktgemeinde K genehmigt und am 1.4.2000 rechtskräftig. Kontakterson hinsichtlich dieses Bauvorhabens war ausschließlich HM (freier Handelsvertreter). Weiters trat die Firma TH gegenüber der Marktgemeinde K und Fachabteilung 1b des Amtes der Stmk. Landesregierung (positive Beurteilung 12.1.2000) als Antragsteller, Projekt- und Bauträger zur geplanten Errichtung von 31 Wohneinheiten auf. Bereits im Juni 1999 wurde dieses Bauvorhaben von der Firma TH beworben und die geplanten Häuser zum Kauf angeboten. In der Projektbeschreibung Wohnpark K – Seeblicksiedlung heißt es u.a.:

*Die Grundstücke befinden sich ca. 200 m vom Freizeitzentrum und Badesee K in erhöhter Ruhelage .....*

*Die diversen Grundstücksgrößen des gesamten Bebauungsareals variieren von ca. 400 m<sup>2</sup> bis ca. 1000 m<sup>2</sup>.*

*Die Einfamilienhäuser können in Größe und Ausführung nach Kundenwunsch gestaltet werden.*

*Die Doppelhaushälften haben eine Wohnfläche von je ca. 92 m<sup>2</sup> .....*

*Alle Häuser sind voll unterkellert und mit eigener Garage ausgeführt .....*

*Die Häuser werden in Ziegelmassivbauweise mit Holzriegelkombination ... errichtet.*

*Als Beheizung ... ist Erdwärme oder eine kommunale Bioheizanlage vorgesehen.*

Die Teilung des Grundstückes 312/2 in die einzelnen Parzellen erfolgte mit Teilungsplan vom 29.3.2000.

Lt. Auskunft der Marktgemeinde K wurden die Einreichpläne und Baubeschreibungen für die 6 Doppelhäuser von der Firma TH (durch HM ) mit einer Liste der zukünftigen Grundstückserwerber an die Marktgemeinde übermittelt und wurden diese auch von jener Firma als Bauwerber unterfertigt. Die Änderung der Bauwerber wurde erst von der Gemeinde im Zuge der Bauansuchen der einzelnen Erwerber durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Kaufverträge über die Grundstücke waren die Einreichpläne und Baubeschreibungen der zu errichtenden Doppelhäuser bereits im Gemeindeamt. Die einzelnen Erwerber mussten nurmehr das Bauansuchen im Gemeindeamt unterzeichnen, sowie auf den von der Gemeinde angebrachten Klebeetiketten den Einreichplan und die Baubeschreibung unterfertigen.

Weiters ergaben die Erhebungen des Finanzamtes, dass am 1.10.1999 ein Kaufanbot und Optionsvereinbarung erstellt worden war, wonach HM als Käufer die Erklärung abgab von JS dessen Grundstück 321/3 KG im Ausmaß von 15533 m<sup>2</sup> teilweise zu erwerben. In dieser Urkunde wurde dem Käufer das alleinige Recht zum Verkauf an Dritte für die vorgesehenen Bauparzellen zum Preis von 600,-- S/m<sup>2</sup> für den Zeitraum von 24 Monaten ab rechtskräftigem Bebauungsplan eingeräumt. Weiters wurde dem Käufer das Vorkaufsrecht für alle

Grundstücke eingeräumt und beabsichtigte der Käufer nach Ablauf der Optionsfrist dieses Vorkaufsrecht auszuüben und stimmte der Verkäufer dem Verkauf bereits in dieser Urkunde zu.

Lt. Niederschrift vom 21.11.2002 gab HM Folgendes bekannt:

Er sei selbständiger Handelsvertreter und arbeite mit der Firma TH als freier Mitarbeiter ohne schriftliche Vereinbarung zusammen. Er beziehe für den Verkauf von Häusern eine Vermittlungsprovision. Auf Grund des Kaufanbotes und Optionsvereinbarung vom 1.10.1999 mit JS sei er verpflichtet gewesen die Kosten der Erstellung des Bebauungsplanes sowie die Kosten der Aufschließung und Vermessung des Grundstückes zu übernehmen. Die Aufschließung sei in seinem Auftrag durchgeführt worden. Die neu vermessenen Parzellen seien von ihm zum Verkauf an die einzelnen Erwerber angeboten worden. Die entstandenen anteiligen Aufschließungskosten seien von den einzelnen Erwerbern zu ersetzen gewesen und seien von diesen bar an ihn ausbezahlt worden. Teilweise seien die Anbote in Schriftform bzw. auch nur mündlich vereinbart worden.

Im Falle der Bw. war am 5.11.2000 ein Bemusterungsprotokoll betreffend den Erwerb einer Doppelhaushälfte mit der Firma TH erstellt worden. Ein gesonderter Hauskaufvertrag wurde nicht errichtet. Die anteiligen Aufschließungskosten wurden lt. oa. Niederschrift von der Bw. bar an HM bezahlt.

Am 7.11.2000 erging an die Bw. ein Schreiben der Firma TH , wonach Unterlagen zur Erlangung der Förderung übermittelt wurden, Pläne und Baubescheide bei der Gemeinde zu unterschreiben und abzuholen waren sowie der Freude über den Baubeginn Ausdruck verliehen wurde.

Auf Grund der Ergebnisse aller durchgeführten Erhebungen setzte das Finanzamt mit Bescheid vom 27.1.2003 für den Kaufvertrag vom 8.11.2000 die Grunderwerbsteuer für die Bw. fest, dabei ausgehend von den anteiligen Grundstücks-, Aufschließungs- und Hauskosten.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass keinerlei Bindung an ein vorgegebenes Gebäude oder an ein geplantes Objekt bestanden hätte. Auch sei der Bauträgervertrag mit einem Herrn von der Firma TH abgeschlossen worden.

Am 18.7.2003 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung.

Dagegen wurde rechtzeitig der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht. Das Grundstück sei mit der Absicht selbständig ein Haus zu errichten erworben worden. Erst in Folge habe man das Angebot der Firma TH

aufgegriffen und sich dazu entschlossen, ein Haus errichten zu lassen. Ein Gesamtkonzept habe bei Erwerb des Grundstückes überhaupt nicht vorgelegen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob die Bw. hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Einfamilienhauses als Bauherrin anzusehen ist oder nicht.

In diesem Zusammenhang wird zunächst auf das zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, 2004/16/0081, verwiesen.

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 vorbehalteten 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 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 herzstellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden ( Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 1999, 99/16/0066, und vom 15. März 2001, 2000/16/0082, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Ausgehend von diesen Grundsätzen sind im vorliegenden Fall die der Höhe nach nicht strittigen Kosten für die Errichtung des Gebäudes sowie die Aufschließungskosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen.

Nach dem eingangs zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, 2004/16/0081, ergibt sich die besagte Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb schon aus dem zeitlichen Zusammenhang des am 5.11.2000 erstellten Bemusterungsprotokolls betreffend den Erwerb einer Doppelhaushälfte und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt - nämlich am 8.11.2000 - abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag.

Im Zeitpunkt des Grundstückskaufes stand die Absicht, ein mit der Doppelhaushälfte bebautes Grundstück zu erwerben daher bereits fest.

Diese Verknüpfung gelangte jedoch auch dadurch zum Ausdruck, dass die Firma TH gegenüber der Gemeinde K als Organisator eines Bauvorhabens von Eigenheimen aufgetreten ist, sowie dass von TH bereits im Jahre 1999 das Bauvorhaben beworben und die geplanten Häuser samt Grundstück zum Kauf angeboten wurden.

Weiters wurde im Jänner 2000 von der Firma TH der Bebauungsplan erstellt, welcher von der Gemeinde auch genehmigt wurde.

Kontaktperson sowohl gegenüber der Gemeinde als auch gegenüber den potentiellen Erwerbern war HM , welcher als freier Mitarbeiter der Firma TH arbeitete, lt. Kaufanbot vom 1.10.1999 das alleinige Verwertungsrecht der Liegenschaften innehatte und für den Verkauf von Häusern eine Vermittlungsprovision erhielt.

Der Bauträgervertrag konnte natürlich nur von einem offiziellen Mitarbeiter der Firma TH erstellt werden und stellt dies kein Indiz hiefür dar, dass eine Verknüpfung zwischen Haus- und Liegenschaftserwerb nicht gegeben wäre.

Im vorliegenden Fall ist entscheidend auf den gemeinsamen Willen von Veräußerer- und Erwerberseite abzustellen, wonach dem Erwerber das Grundstück letztlich nur bebaut zukommen soll. Dies wird auch durch die Vorgangsweise bei der Gemeinde untermauert, wonach zum Zeitpunkt der Errichtung des Liegenschaftskaufvertrages sowohl der Einreichplan als auch die Baubeschreibung bereits bei der Gemeinde auflagen und nurmehr der Erwerber ergänzt bzw. geändert wurde.

Zusammenfassend liegt im Hinblick auf die im gegenständlichen Fall vorhandene Verknüpfung von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Bauherreneigenschaft der Bw. vor, weshalb die Kosten der Gebäudeerrichtung sowie auch die

Aufschließungskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 13. August 2007