



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Martin Stossier und Dr. Hans Leitner, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Das Finanzamt stützte die Vorschreibung von Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2 GrEStG darauf, dass die Bw. die wirtschaftliche Verfügungsmacht über eine große Anzahl von Bauparzellen dadurch erhalten hatte, dass sie die Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit 50 Einfamilienhäusern erwirkt habe und mit den einzelnen Erwerbern der Bauparzellen Werkverträge zur Errichtung dieser Einfamilienhäuser geschlossen habe. Dies wäre nur möglich gewesen, wenn der Bw. nicht umfangreiche Rechte, die eine wirtschaftliche

Verfüugungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG begründeten, von den Grundstücks-eigentümern eingeräumt gewesen wären.

Der VwGH hob mit Erkenntnis vom 7. August 2003, ZI. 2000/16/0566 die abweisende Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes auf.

Dazu wird im Erkenntnis – unter Hinweis gemäß § 43 Abs. 2 VwGG auf VwGH vom 24. Jänner 2001, 98/16/0125 – unter anderem ausgeführt:

Nach § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten. Anerkannter Zweck dieser Bestimmung ist es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, jene Grundstücksumsätze zu erfassen, die den Tatbeständen des § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 so nahe kommen, dass sie es wie diese ermöglichen, sich den Wert der Grundstücke für eigene Rechnung nutzbar zu machen (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, GrEStG 1987, Rz. 250, und die dort zitierte Judikatur).

Nach dem Erkenntnis vom 25. November 1999, ZI. 99/16/0043, erfordert die Möglichkeit zur Verwertung "auf eigene Rechnung" nicht nur, dass der Berechtigte am wirtschaftlichen Ergebnis einer Verwertung des Grundbesitzes teil hat, sondern dass er diese Verwertung auch selbst herbeiführen, das heißt vom Grundstückseigentümer die Veräußerung des Grundstücks an bestimmte Personen verlangen kann. Wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung dieses Steuertatbestandes ist eine Bindung des Eigentümers dergestalt, dass der Ermächtigte die Möglichkeit hat, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen die Verfügungsmacht über die Liegenschaft auszuüben. Es bedarf für die Steuerpflicht allerdings nicht der Einräumung aller wesentlichen sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Befugnisse.

Durch einen Rechtsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 muss der Berechtigte kraft rechtsgeschäftlicher Verfügung ermächtigt werden, über ein bestimmtes Grundstück zu verfügen. Die Verschaffung der Verfügungsmacht kann dabei auch durch bloß konkludente Handlungen und Unterlassungen erfolgen. Die Voraussetzung der Verwertung des Grundstücks auf Rechnung des Ermächtigten ist jedenfalls dann erfüllt, wenn der Ermächtigte in der Lage ist, einen ihm zufließenden Mehrerlös zu erzielen (s. dazu das Erkenntnis vom 30. April 1999, ZI. 97/16/0503), aber es genügt auch schon die Einräumung einer Einwirkungsmöglichkeit, die über die eines Bestandnehmers hinausreicht (hg. Erkenntnis vom 25. September 1997, ZI. 97/16/0329, 0330).

Die belangte Behörde stützt ihre Rechtsauffassung, die Beschwerdeführerin habe die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 erlangt, ausschließlich

auf die in den angefochtenen Bescheiden getroffenen Feststellungen über die Verfassung von Plänen und die Erwirkung einer Baubewilligung auf den gegenständlichen Grundstücksparzellen durch die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin. Den angefochtenen Bescheiden fehlen jedoch Feststellungen, durch welche konkrete - allenfalls konkludent getroffene - rechtsgeschäftliche Verfügung die Beschwerdeführerin Verfügungsmacht erlangt haben sollte. Weiters finden sich keinerlei Feststellungen, welche konkreten Rechte der Beschwerdeführerin eingeräumt würden, die ihr die Verwertung der Parzellen auf eigene Rechnung ermöglicht hätten. Eine Verwertung erfolgte letztlich auch nicht durch die Beschwerdeführerin, sondern zunächst durch die Ehegatten M und danach durch die B-AG. Auf diese Veräußerungsgeschäfte hatte aber die Beschwerdeführerin, wie sie zu Recht in der Beschwerde vorbringt, nach den getroffenen Feststellungen keinerlei Einflussmöglichkeit, insbesondere zeigt die belangte Behörde kein Rechtsverhältnis auf, das es der Beschwerdeführerin ermöglicht hätte, von den Ehegatten M oder der B-AG eine Veräußerung an von der Beschwerdeführerin namhaft gemachte Interessenten zu verlangen.

Dass eine vom Grundeigentümer verschiedene Person als Bauwerber auftritt und die Baubewilligung erlangt, lässt für sich allein betrachtet die Annahme einer Verwertungsbefugnis nicht zu; diese Verschiedenheit entspricht geradezu dem Regelfall, sehen doch alle österreichischen Bauordnungen bloß die Zustimmung des Grundeigentümers zum Bauansuchen vor. Allein durch die Ermächtigung, Pläne zu entwerfen und auf Grund dieser eine Baubewilligung für ein Grundstück zu erwirken, erwarb die Beschwerdeführerin jedenfalls noch keine wesentliche, sich aus dem Eigentumsrecht ergebende Befugnis, was aber nach der zitierten Judikatur für die Steuerpflicht nach § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 unabdingbare Voraussetzung ist.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 11. September 2003