



GZ. RV/0756-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Anton Moser, gegen den Bescheid des Finanzamtes Linz-Urfahr betreffend Wiederaufnahme und Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

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

Am 16. Mai 1997 schlossen der Bw. und seine Ehefrau mit dem Ehepaar E. einen Kaufvertrag über eine im Jahre 1994 neugebildete und 1995 als Bauplatz gewidmete Parzelle ab. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 697.921,00 S vereinbart und wurde der Vertrag dem Finanzamt am 20. Mai 1997 zur Anzeige gebracht.

Das Finanzamt ersuchte um eine ergänzende Stellungnahme, ob die Absicht bestehe, auf der Liegenschaft ein bereits fertig projektiertes Fertig-, Reihen- oder Doppelhaus zu errichten. Die vorgelegten Fragen beantwortete der Bw. am 17. Juli 1997 wie folgt: Es bestehe keine Absicht auf dem erworbenen Grundstück ein bereits projektiertes Reihen- oder Doppelhaus zu

errichten. Vom Verkauf des Grundstückes habe er privat erfahren, als Ansprechpartner fungierte der Notar. Ein Lageplan und eine Projektierungsbroschüre sei nicht vorhanden. Um Baubewilligung werde er erst ansuchen, die Baubewilligung und der Bauplan werde erst nach Planerstellung nachgereicht. Der Bauführer sei noch unbekannt und es gebe – da noch kein Plan existiere – keine anderen Verträge.

Dieser vom Bw. geschilderte Sachverhalt war die Grundlage des Bescheides vom 4. August 1997 über 12.214,00 S an Grunderwerbsteuer, wobei die anteiligen Grundkosten die Bemessungsgrundlage darstellten.

Im Jahre 1997/98 wurden von der Prüfungsabteilung des Finanzamtes Erhebungen bzgl. der Liegenschaftsverkäufe der Ehegatten G. und E. durchgeführt und erging dabei am 7. Dezember 1999 ein neuerliches Ergänzungsersuchen an den Bw., das wie folgt beantwortet wurde: Das Haus sei vom Bw. selbst geplant worden und sei der Bauplan von der ausführenden Baufirma A. zur Einreichung erstellt worden. Der Bauauftrag sei der Fa. A. am 10. März 1998 erteilt worden. Um Baugenehmigung sei am 3. Dezember 1997 angesucht worden und es bestünden keine mündlichen Vereinbarungen.

Die umfangreichen Ermittlungen des Prüfers, die auch die anderen Liegenschaftsverkäufe der Ehegatten G. und E. erfassten (die ebenfalls für das Bauprojekt benötigt wurden), ergaben folgenden Sachverhalt: Im Jahre 1993 trat das Ehepaar G. wegen der Verwertung einer größeren Liegenschaft an die Gemeinde E. heran und wurde ihm dort die Fa. C. genannt. Nach Verhandlungen und nach Vermessung und Vorliegen eines Teilungsplanes wurde am 29. März 1994 mit der Fa. C. eine Vereinbarung über die 8.500 m² große Liegenschaft abgeschlossen. In diesem Vertrag ist enthalten, dass die Absicht besteht, Bauparzellen zur Errichtung von Reihenhäusern zu bilden, dass die Fa. C die Teilungs- und Vermessungsurkunde in Auftrag gegeben hat und dass es der Fa. C. zusteht, die Auswahl der Käufer zu treffen. Auch mit dem Ehepaar E. kam es zum Abschluss eines Alleinvermittlungsauftrages über deren 2.500 m² große Liegenschaft. Nach den Angaben des Herrn G. wurden alle Aufschließungsarbeiten, die Parzellierung und Planung der Reihenhausanlage von der Fa. C. in Auftrag gegeben.

Am 28. September 1994 erfolgte im Gemeinderat der Gemeinde E. auf Antrag der Fa. C. die Fassung eines Grundsatzbeschlusses über die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 24 "Haid". Dadurch wurde die bisher vorgesehene Bebauung der über 1.000 m² großen Bauplätze dahingehend abgeändert, dass dieser Bereich vorwiegend in gekuppelter Bauweise und in Gruppenbauweise bebaut wird, sodass anstatt 12 Objekten 25 Häuser errichtet werden.

Am 2. Dezember 1994 schloss die Fa. C. mit der Gemeinde E. eine Vereinbarung über die Errichtung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsfläche Parzelle 1708/1 KG E. im Bereich der neu geschaffenen Bauplätze 1715/1, 1715/15-1715/30 sowie 1708/2-1708/10 KG E. als Bauorganisator ab. Am 14. Dezember 1994 stellten die Ehegatten G. und E. ein Ansuchen um Bauplatzbewilligung für die Grundstücke, Parzellen, wie oben, an die Gemeinde E.. Mit Bescheid vom 2. Jänner 1995 wurde dieses Ansuchen bewilligt. Neben zwei Ehepaaren stellte die Fa. C. am 10. Jänner 1995 für 21 Bauvorhaben, unter anderem auch für die Parzelle des Bw., ein Ansuchen auf Baubewilligung an die Gemeinde E. Der beiliegenden Baubeschreibung war zu entnehmen, dass das Bauvorhaben 23 Eigenheime in Gruppe betrifft.

Am 27. März 1995 wurde von der Gemeinde E. die Baubewilligung an die Fa. C. und an die zwei Ehepaare erteilt. Die der Bauverhandlung zu Grunde gelegte Einreichplanung des DI O. ist mit 10. Jänner 1994 datiert. Am 6. Mai 1997 hat der Bw. mit der Fa. C. einen Vermittlungsauftrag abgeschlossen, wonach ihm das Grundstück von der Fa. C. zum Kauf angeboten worden ist und demzufolge dem Bw. das Objekt vorher nicht als verkäuflich bekannt war. Dafür hatte er auch eine Provision gemäß Maklerverordnung an die Fa. C. zu leisten. Am 16. Mai 1997 hat er dann den Kaufvertrag mit dem Ehepaar E. unterfertigt und anschließend einen mit 23. Mai 1997 datierten und am 10. März 1998 mit der Fa. A. unterzeichneten Bauvertrag über die Errichtung eines Haustypes "C" zu einem Pauschalpreis von 1,783.000,00 S laut Verkaufsmappe abgeschlossen.

Auf Grund dieser Feststellungen im Prüfungsverfahren wurde am 15. März 2001 ein Wiederaufnahme- und Grunderwerbsteuerbescheid erlassen, wobei die Bauherreneigenschaft des Bw. verneint wurde und nunmehr auch die Kosten der Hauserrichtung in die Bemessungsgrundlage einbezogen wurden. Die Abgabe wurde mit 43.416,00 S festgesetzt.

Gegen den Wiederaufnahme- und Grunderwerbsteuerbescheid wurde Berufung eingelegt.

Bezüglich der Wiederaufnahme wurde vorgebracht, dass keine Wiederaufnahmsgründe vorliegen. Zum Zeitpunkt der Erlassung des Erstbescheides am 4. August 1997 wären bereits alle Tatsachen bekannt gewesen und habe es das Finanzamt lediglich unterlassen, diese in die Entscheidung einzubeziehen. Zweitens fehle dem Bescheid der Spruch und sei er deshalb nichtig. Drittens fehle die Aufhebung des Erstbescheides.

Bezüglich der Grunderwerbsteuer wurde vorgebracht, dass der Bw. mit seiner Gattin das Wohnhaus entworfen habe, ohne dass die Fa. C. oder deren Architekten Planungsleistungen erbracht hätten. Weder die Innengestaltung noch der Außenbereich des Wohnhauses entspräche dem geplanten Haustyp "C". Es sei am 3. Dezember 1997 ein

Einzelbaugenehmigungsverfahren beantragt und durchgeführt worden, die Bauverhandlung habe am 22. Dezember 1997 stattgefunden und die Baugenehmigung sei am 12. Jänner 1998 erteilt worden. Er sei an keine Planung von Seiten eines Organisators gebunden gewesen und sei den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbarer Vertragspartner gewesen und hätte auch das finanzielle Risiko getragen. Zur Beweisaufnahme beantragte er die Einvernahme des Bw. als Partei, seiner Ehegattin als Zeugin, die Einsichtnahme der Bauakten und die Durchführung eines Ortsaugenscheines.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. April 2001 wurde das Begehren als unbegründet abgewiesen. Ohne weiteres Vorbringen wurde der Vorlageantrag gestellt. Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der unabhängige Finanzsenat und nach der Geschäftsverteilung, am 14. Mai 2003 von der Vollversammlung beschlossen und am 28. Mai 2003 verlaublich, die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

Über die Berufung wurde erwogen:

A.) Zur Wiederaufnahme des Verfahrens:

1. Zum Vorwurf fehlender Wiederaufnahmsgründe:

Der Bw. hat richtig erkannt, dass die Tatsachen, die zur Wiederaufnahme führten, bereits bei Erlassung des Erstbescheides existent waren. Dies stellt eine Voraussetzung für die Wiederaufnahme des Verfahrens dar. Tatsachen oder Beweismittel sind nämlich nur dann neu hervorgekommen, wenn sie bereits vor Abschluss des Verfahrens, dessen Wiederaufnahme angestrebt wird, bestanden haben, aber erst nach rechtskräftigem Abschluss dieses Verfahrens bekannt wurden (VwGH 23.10.1990, 89/14/0086; 11.5.1993, 93/14/0021). Es kommt nun darauf an, **wann die Behörde von diesen Tatsachen Kenntnis erlangt hat**. Eine Wiederaufnahme eines mit Bescheid abgeschlossenen Verfahrens ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Abgabenbehörde in dem wiederaufzunehmenden Verfahren der Sachverhalt so vollständig bekannt gewesen ist, dass sie schon in diesem Verfahren bei richtiger rechtlicher Subsumtion zu der nunmehr im wiederaufzunehmenden Verfahren erlassenen Entscheidung gelangen hätte können (VwGH 8.3.1994, 90/14/0192; 21.10.1999, 97/15/0155). Im gegenständlichen Fall wusste das Finanzamt zum Zeitpunkt der Erlassung des Erstbescheides (4. August 1997) noch nichts davon, dass es bereits eine Vereinbarung der Grundeigentümer mit der Fa. C. gab, die der Fa. C. die Verwertungsbefugnis über die Liegenschaft einräumte, und dass ein Vertragsgeflecht vorlag, das gegen die Bauherrenrolle des Bw. sprach. Der Wissenstand des Finanzamtes konnte zum Zeitpunkt der erstmaligen Bescheiderlassung schon deshalb nicht dem Umfang des Wissenstandes nach der Prüfung

entsprechen, weil die schriftlich eingeholten Auskünfte des Bw. einen Hinweis darauf vermissen ließen, dass es sich um ein geplantes Reihenhausprojekt handelt und bereits andere Verträge (wie zB der Vermittlungsauftrag des Bw. mit der Fa. C. vom 6. Mai 1997 und ein zwar noch nicht unterfertigter, aber bereits am 23. Mai 1997 verfasster Bauvertrag) und eine Bauplatzbewilligung vom 2. Jänner 1995 und eine Baubewilligung der Fa. C. vom 27. März 1995 existierten. Diese unzureichende Vorhaltsbeantwortung führte zur Erlassung des Erstbescheides und erlangte die Behörde erst durch die abgabenrechtlichen Erhebungen ab dem Jahre 1997 vom **gesamten** entscheidungsrelevanten Sachverhalt Kenntnis.

2. Zum Vorwurf der Nichtigkeit wegen fehlenden Spruchs:

Ein Bescheid ist ein individueller, hoheitlicher, im Außenverhältnis ergehender, normativer Verwaltungsakt. Für die Auslegung von Bescheiden sind die für Gesetze geltenden Auslegungsregeln (§§ 6 und 7 ABGB) analog heranzuziehen (VwGH 10.11.1992, 90/05/0033). Für die Bedeutung einer Aussage im Spruch ist maßgebend, wie der Inhalt objektiv zu verstehen ist, und nicht, wie ihn die Behörde verstanden wissen wollte oder wie ihn der Empfänger verstand (VwGH 15.12.1994, 93/15/0243). Der Spruch eines Bescheides ist im Zweifel iSd angewendeten Gesetzes auszulegen (gesetzeskonforme Bescheidauslegung, VwGH 30.5.1997, 97/02/0049).

Der Text des angefochtenen Bescheides nennt ausdrücklich die Gesetzesbestimmung, auf die sich die Wiederaufnahme stützt (§ 303 Abs. 4 BAO) und spricht aus, dass die Wiederaufnahme erfolgt und führt als Wiederaufnahmetatbestand das Hervorkommen von neuen Tatsachen und Beweismitteln (Vereinbarung und Erhebungen) an. Damit ist der Spruch des Bescheides ausreichend determiniert und kann selbst von einem zweifelhaften Inhalt, bei dessen Deutung die Bescheidebegründung hilfsweise heranzuziehen wäre, keine Rede sein. Der Verwaltungsgerichtshof hat zudem mehrfach (zB VwGH 20.9.1995, 95/13/0011) den Vermerk "Wiederaufnahme gem. § 303 Abs. 4 BAO" auf dem neuen Sachbescheid bereits für ausreichend befunden. Im gegenständlichen Fall ist daher eine mangelhafte Bescheidqualität nicht gegeben.

3. Zum Vorwurf der Gesetzeswidrigkeit nach § 307 Abs. 1 BAO

Nach § 307 Abs. 1 BAO erfolgt die Wiederaufnahme "unter gleichzeitiger Aufhebung des früheren Bescheides". Diese Aufhebung ist bereits durch die Verfügung (Bewilligung) der Wiederaufnahme bewirkt ("Die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs. 4 BAO erfolgt..."). Ein weiterer, selbstständiger Akt, die Aufhebung des alten Sachbescheides aussprechender Bescheid muss nicht ergehen (VwGH 11.7.1995, 91/13/0145; 24.11.1998,

93/14/0151). Der Erstbescheid aus dem Jahre 1997 ist daher nicht mehr aufrecht und wurde die Abgabe zu Recht von der gesamten Bemessungsgrundlage vorgeschrieben.

B.) Zum Grunderwerbsteuerbescheid

Strittig ist, ob die Kosten der Hauserrichtung in Höhe von anteilig 891.500,00 S in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind oder nicht.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird nach § 4 Abs. 1 leg. cit. vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 leg. cit. ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) kann Gegenstand eines Kaufvertrages auch eine künftige Sache sein oder eine Sache, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist Gegenstand der kaufvertraglichen Übereignungsverpflichtung das Grundstück in bebautem Zustand, so ist das Grundstück in diesem Zustand auch grunderwerbsteuerlich Gegenstand des Erwerbsvorganges. Ergibt sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstückes und zur Errichtung des Gebäudes zivilrechtlich zwar aus mehreren an sich selbstständigen Verträgen, sind diese Verträge jedoch auf Grund ihres rechtlichen Zusammenhanges zivilrechtlich als einheitlicher Vertrag anzusehen, so ist grunderwerbsteuerrechtlich Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, § 1 GrEStG 1987, Rz 117b).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges ist somit der Zustand des Grundstückes entscheidend, in dem dieses erworben werden soll. Das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Maßgeblich ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist. Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein oder mehrere gesonderte Werkverträge abgeschlossen werden (siehe die in Fellner, wie oben, zu § 5 GrEStG 1987, Rz 88a angegebene Judikatur).

Aus dem Akteninhalt ergibt sich, dass die Fa. C. als Bauorganisator aufgetreten ist und sich der Bw. in ein bereits geplantes Baukonzept einer Siedlung von Reihenhäusern einbinden

ließ. So kam die Fa. C. über das Gemeindeamt mit den Veräußerern der Liegenschaften, den Ehegatten E. und G., bereits 1993 in Kontakt. Nach Aussage des Herrn G., eines Eigentümers der für das Reihenhausprojekt notwendigen Bauparzellen, wurden alle Aufschließungsarbeiten, die Parzellierung und die Planung der Reihenhausanlage von der Fa. C. in Auftrag gegeben. Bereits am 10. Jänner 1994 wurde ein Einreichplan für 23 Eigenheime in Gruppen (davon 6 Doppelhäuser, 3 Dreier-Häuser, 2 Einzelhäuser) verfasst, wobei die Fa. C. als Bauwerber aufscheint. Mit 29. März 1994 schlossen die Eigentümer der Liegenschaft mit der Fa. C. einen Alleinvermittlungsauftrag ab und gaben ihr damit die gesamten Liegenschaften fest in die Hand. In weiterer Folge beantragte am 15. September 1994 die Fa. C. eine Änderung des Bebauungsplanes und traf mit der Gemeinde eine Vereinbarung, wonach sie auf eigene Kosten die öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, solange der Alleinvermittlungsauftrag noch aufrecht ist. Weiters suchte die Fa. C. am 10. Jänner 1995 für 21 Eigenheime, unter anderem auch für die Parzelle des Bw., um Baubewilligung an. Diese wurde ihr am 27. März 1995 erteilt. Ebenfalls noch vor dem Kaufvertrag des Bw. über die Liegenschaft, nämlich am 6. Mai 1997, unterfertigte der Bw. einen Vermittlungsauftrag mit der Erklärung, dass ihm die Liegenschaft von der Fa. C. zum Kauf angeboten wurde und zeigt dies eindeutig, dass der Bw. nur mit dem Zutun der Fa. C. die Liegenschaft erwerben konnte. Ebenso musste er an die Fa. C. eine Provision leisten. Der Käufer ist nach den von der Judikatur erarbeiteten Kriterien nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

- a.) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,
- b.) das Baurisiko zu tragen hat, dh den bauausführenden Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und
- c.) das finanzielle Risiko tragen muss, dh dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen,

wobei diese Voraussetzungen gemeinsam von allem Anfang bzw. vom Beginn der Planungsphase an auf Seiten der Erwerber vorliegen müssen, wollen sie als Bauherren angesehen werden (vgl. VwGH 29.1.1996, 95/16/0121). Fehlt eine dieser Voraussetzungen, so kann von einer Bauherreneigenschaft nicht mehr gesprochen werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich schon durch den sachlichen Zusammenhang folgender Verträge

- Alleinvermittlungsauftrag zwischen der Fa. C. und den Ehegatten E.

- Kaufvertrag über die Liegenschaft (16. Mai 1997) und über das Haus des Types "C" (Die Datierung mit 23. Mai 1997 beweist, dass im Mai 1997 mit der Fa. A. Verkaufsverhandlungen über den Bau des Hauses geführt wurden.)
- Vermittlungsauftrag zwischen der Fa. C. und dem Bw. (6. Mai 1997)

und aus der Tätigkeit der Fa. C. als Bauorganisator ergibt, dass sich der Bw. in ein Gesamtkonzept einer von der Fa. C. geplanten Reihenhausanlage einbinden ließ.

Wenn der Bw. Änderungen am bereits fertig geplanten und mit einer Baubewilligung versehenen Bauobjekt vornehmen wollte und nach einer entsprechenden Planänderung eine neue Baubewilligung einholen musste, so ist diese Einflussnahme auf das Baugeschehen im Verhältnis zu den von der Fa. C. bereits durchgeführten Vorbereitungshandlungen (insbesondere auch die Einholung der ersten Baubewilligung) als gering einzustufen.

Vergleicht man die vorliegenden Unterlagen, Baubewilligung und -plan des ersten von der Fa. C. beantragten Baubewilligungsverfahrens und Baubewilligung und -plan des vom Bw. beantragten Verfahrens, so ergaben sich folgende Planänderungen: Bau eines Erkers, Versetzung von Innenwänden, Verlängerung der Garage, statt Loggia wurde ein Arbeitsraum geschaffen. Diese Änderungen sind allerdings nicht als wesentliche oder tief greifende Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion eines Doppelhauses anzusehen und liegen zu diesen und ähnlichen Gestaltungsänderungen bereits Judikate des Verwaltungsgerichtshofes vor. Die Veränderung der Innenräume ist belanglos (VwGH 24.3.1994, 93/16/0168), die Versetzung der Zwischenwände und Änderungen im Kellergrundriss wurden ebenfalls vom Verwaltungsgerichtshof als nicht wesentlich eingestuft, so wie auch die Vergrößerung eines Zimmers, eine zusätzliche Unterkellerung oder Vergrößerung eines Kellers und das Hinzufügen eines Wintergartens (VwGH 16.11.1995, 93/16/0017) nicht ausreichen, um von einer Bauherreneigenschaft zu sprechen.

Es kann daher im gegenständlichen Fall nicht von einer wesentlichen Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion des Doppelhauses gesprochen werden, die den Bw. in den Status eines Bauherren versetzen könnte. Dem Einwand des Bw., dass weder die Innen- noch die Außengestaltung des Wohnhauses dem geplanten Haustyp "C" entspräche, ist entgegenzuhalten, dass selbst der Bauvertrag als Vertragsgegenstand den Haustyp "C" nennt und es sich bei den Planänderungen nur um Modifizierungen des ursprünglichen von der Fa. C. in Auftrag gegebenen Bauplanes handelt. Solche Planänderungen einzelner Bauwerber, die nicht grundsätzlicher Natur sind, sind allgemein üblich und finden sich in nahezu allen Reihenhaus-Bauprojekten.

Weil die Planungsänderungen im gegenständlichen Fall als gegeben angenommen, diese aber als nicht wesentlich angesehen werden und sich der Sachverhalt auch ohne weiteres aus den beigezogenen Bauakten und den schriftlichen Parteienangaben entnehmen ließ, wurde auf die beantragte Parteien- und Zeugenvernehmung und den Ortsaugenschein verzichtet. Eine Einvernahme der Ehegattin als Zeugin unterblieb auch deshalb, weil das selbe Beweisthema Gegenstand ihres eigenen Abgabenverfahrens ist und eine Zeugenvernehmung nur in einer dem Zeugen fremden Sache zulässig ist (vgl. Stoll, Kommentar zur BAO, Orac, Wien 1994, zu § 169, S. 1789).

Da es an der Bauherreneigenschaft insbesondere deswegen fehlt, weil das zu errichtende Haus Bestandteil eines bereits ausgereiften Konzeptes einer Reihenhaussiedlung war und eine wesentliche Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauvorhabens nicht vorlag, und es schließlich nach der Aktenlage angesichts des garantierten Preises auch an der für die Bauherreneigenschaft erforderlichen Risikotragung durch den Bw. fehlt, war die Berufung wie im Spruch ersichtlich als unbegründet abzuweisen.

Graz, 26. Mai 2004