



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau B.F., W., vertreten durch Herrn D.P., W.A., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 6. Dezember 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG vom 13. Juli 2004 erklärte der Vertreter der Frau B.F., der Berufungserwerberin, den Erwerb eines Miteigentumsanteiles von 168/1200 Anteilen durch die Berufungserwerberin an der Liegenschaft EZ 1/Top 10 von der prot. Firma N.G. mit Kaufvertrag vom 2. Juni 2004 um einen Kaufpreis von insgesamt € 100.000,--.

Laut Präambel des Kaufvertrages war die N.G. Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft.

Weiters ist im Kaufvertrag u. a. Folgendes ausgeführt:

*"Präambel*

*Gegenstand dieses Kaufvertrages sind daher vorläufig 168/1200 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem alleinigen Nutzungsrecht an der laut beiliegendem Wohnungsplan ersichtlichen Wohnung Top 10 samt Nebenflächen wie im beiliegenden Plan, welcher einen Vertragsbestandteil bildet, ersichtlich ist.*

*Der Käufer erklärt Rechtsbelehrung gem. § 5 Bauträgervertragsgesetz (BTVG) erhalten zu haben.*

---

*Er bestätigt, dass ihm der Vertragsentwurf samt Wohnungsplan mehr als eine Woche vor Vertragsunterfertigung zum Zwecke einer Kontrolle zur Verfügung gestellt worden ist.*

*I.*

*Die Verkäuferin verkauft und übergibt, Frau B.F. ..... – im folgenden kurz Käufer genannt – kauft und übernimmt den oben bezeichneten kaufgegenständlichen Miteigentumsanteil mit dem Recht zur Begründung von Wohnungseigentum an der im 4. Stock zu errichtenden Wohnung Top 10 um den hiermit einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis von € 100.000,--*

*II.*

*Von allen Vertragsteilen wird einvernehmlich Rechtsanwalt D.P., ..... zum Treuhänder im Sinne des § 12 BTVG bestellt. Der Käufer erklärt vor Unterfertigung dieses Vertrages über die Natur des Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht durch den Treuhänder belehrt zu sein.*

*Dem Kaufvertrag ist ein detaillierter Bauplan über das 1. Dachgeschoß angeschlossen.*

Die vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern im Vorhalt vom 20. Oktober 2004 gestellten Fragen wurden wie folgt beantwortet:

Wie sind Sie auf das gegenständliche Objekt aufmerksam gemacht worden?

*"Inserat in der Tageszeitung "Kurier"*

Gibt es dazu Prospekte oder sonstige Unterlagen? (Um Vorlage wird ersucht)

*"NEIN"*

Von wem wurde das Gebäude geplant und wer hat den Auftrag dazu erteilt?

*"\_\_"*

Wer hat um Baubewilligung angesucht?

*'N=N.G."*

Wem wurde sie erteilt?

*"b0n:g:"*

Wurde für die Errichtung (Sanierung) ein Fixpreis vereinbart?

*"NEIN"*

In wessen Namen werden die am Bau beteiligten Firmen zur Durchführung der jeweiligen Arbeiten beauftragt?

*"in meinem"*

---

An wen erfolgt die Rechnungslegung der Professionisten?

‘D.F..’

Auf die Frage, welche Verträge mit dem Bauführer abgeschlossen wurden, wurde ein Werkvertrag (Bauvertrag abgeschlossen zwischen B.F. als Bauherrn und der D=D.F. als Werkunternehmer) beigelegt.

Weites wurde eine Kopie der Baubewilligung beigelegt.

Gegenstand des Bauvertrages ist die Herstellung der Dachgeschoßwohnung (Wohnung Top 10 im Ausmaß von ca. 168,60 m<sup>2</sup> zzgl. einem Balkon mit ca. 5,71 m<sup>2</sup> laut Plan).

Laut Bauvertrag wurde beabsichtig, das bestehende Geschäfts- und Wohnhaus aufzustocken und einen 2-geschoßigen Dachausbau zu errichten.

Als Werklohn für Wohnflächen sowie für Terrassen- und Balkonflächen wurden € 500.000,-- vereinbart.

Die Zahlung des Werklohnes hat nach einem Ratenplan zu erfolgen, wobei die einzelnen Raten nach Baufortschritt fällig werden (1. Rate: Nach Herstellung der ersten Stahlbetondecke im 2. Stock, 2. Rate: Nach Herstellung der Fertigteilrahmen sowie der Geschoßdecke im 3. Stock, 3. Rate: Nach Herstellung der Fertigteilrahmen sowie der Geschoßdecke im 2. DG. 4. Rate: Nach Herstellung der Geschoßdecke Flachdach usw.).

Auch beim Bauvertrag wurde D.P., hier mit dem Auftrag, laut Zahlungsplan bei Erreichen der einzelnen Baustufen die Werkraten treuhändig einzufordern und an den Werkunternehmer zur Auszahlung zu bringen, zum Treuhänder bestellt.

Weiters erteilten die Vertragsparteien dem Treuhänder Vollmacht zur Vertretung bei den Baubehörden.

Der vorgelegte Baubewilligungsbescheid vom 7. Mai 2004 des Magistrats der Stadt Wien, MA 37 umfasst die Bewilligung zur Aufstockung des bestehenden Gebäudes in W.S. 12 um ein Hauptgeschoß und darüber die Errichtung eines zweigeschoßigen Dachgeschoßzubaus mit insgesamt vier Wohnungen.

Als Bauwerberin ist die N.G. und als Bauführerin und Planverfasserin ist die D=D.F. in diesem Baubewilligungsbescheid angeführt.

Auf Grund dieses Sachverhaltes setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 6. Dezember 2004 gegenüber der Berufungswerberin eine Grunderwerbsteuer in Höhe von € 21.000,00, ausgehend von dem mit Kaufvertrag vom 2. Juni 2004 vereinbarten Kaufpreis in Höhe von € 100.000,-- und dem vereinbarten Werkentgelt in Höhe von € 500.000,-- somit von einer Gegenleistung in Höhe von € 600.000,-, fest.

---

In der dagegen rechtzeitig eingebrochenen Berufung wendete die Berufungsverberin nunmehr im Wesentlichen ein, sie habe einen Miteigentumsanteil ausdrücklich zum Zwecke des Ausbaus des ihr zugewiesenen Dachgeschoßanteiles und im Weiteren zur Begründung von Wohnungseigentum erworben. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses habe es sich bei den besichtigen Hausanteilen um einen nicht ausgebauten Rohdachbodenanteil gehandelt.

Es sei für den Erwerb der Liegenschaftsanteile ausschlaggebend gewesen, dass sie einen Rohdachanteil erwarb, den sie unter Einhaltung der behördlichen Auflagen nach ihren eigenen Vorstellungen und Ideen gestalten und ausbauen konnte.

In der weiteren Folge hätte sie nach Abschluss des Kaufvertrages mit mehreren Baufirmen Kontakt aufgenommen und Kostenvoranschläge eingeholt. Das kostengünstige und umfangreichste Angebot sei von der D=D.F. gelegt worden und deshalb sei auch der Bauvertrag mit dieser Firma abgeschlossen worden.

Der Bauvertrag sei auf Grund ihrer eigenen Planung, Ideen, und Wünsche ausgearbeitet und kalkuliert worden. Die Vorgaben für den Ausbau des Dachbodens seien von ihr im Rahmen der behördlichen Auflagen gegeben worden und es sei der Baubehörde bekannt gegeben worden, dass sie für diesen Ausbau als Bauwerber auftrete. Ausdrücklich sei auch vereinbart worden, dass die D=D.F. während des Ausbaus ständig Kontakt mit ihr halten müsse und ihren Anordnungen und Weisungen Folge leisten müsse. Als Beweis wurde eine Zeugeneinvernahme von Frau M.F. (Anm.: Geschäftsführerin der D=D.F.) angeboten.

Weiters meinte die Berufungsverberin, bei Kaufvertrag und Bauvertrag liege keine wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 Abs. 4 BTVG vor. Diese Bestimmung besage nur, dass ein Bauträgervertrag auch vorliege, wenn der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwerbe und die durchgreifende Erneuerung der Wohnung eine wirtschaftliche Einheit mit dem Erwerbsvorgang bilde. Dies könne nicht der Fall sein, da die Verkäuferin des Dachbodenanteiles lediglich die Einräumung von Wohnungseigentum zusage, und die Baufirma davon unabhängig den Ausbau nach Planvorlagen des Bauherrn durchführe. § 2 Abs. 1 BTVG sei nur beim Erwerb von Eigentum an durchgreifend zu sanierenden Gebäuden bedeutsam.

Abschließend meinte die Berufungsverberin sinngemäß, das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern wäre mangels fachlicher Möglichkeit zur Beurteilung der Bauherrnrolle verpflichtet gewesen, eine fachliche Beurteilung einzuholen.

In der Begründung der abweisenden Berufungsvorentscheidung vom 20. Jänner 2005 hielt das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern der Berufungsverberin u. a. vor, dass im Zeitpunkt der Vertragserrichtung der Verkäuferin bereits die Baubewilligung erteilt worden

war. Es sei unmöglich, in Eigenregie eine Wohnung zu errichten, wenn der Grundeigentümer aufstockt und ein zweigeschoßiges Dachgeschoß errichte.

Dagegen brachte die Berufungswerberin einen Vorlageantrag ohne weitere Ausführungen ein.

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

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist bei einem Kauf Gegenleistung u. a. der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.

Zu den Ausführungen in der Berufung, insbesondere zur Erklärung der Berufungswerberin, es habe sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um einen nicht ausgebauten Rohdachbodenanteil gehandelt, ist auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.9.2000, 99/16/0519 hinzuweisen, in welchem der Verwaltungsgerichtshof u. a. Folgendes ausführt:

*"Gegenleistung ist auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss. Er bringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach 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. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).*

*Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, der zur Errichtung der Bauherreneigenschaft führende Auftrag zur Errichtung des Objektes nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür als Voraussetzung die von vornherein erfolgte Fassung eines gemeinsam darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist. (vgl. die bei Fellner a.a.O., unter Rz 93 zahlreich angeführte Judikatur)."*

Aus dem Kaufvertrages vom 2. Juni 2004 ergibt sich, dass Kaufgegenstand die Wohnung Top 10 war, welche zum Zeitpunkt des Kaufvertrages, wie aus der zu diesem Zeitpunkt schon gegebenen Baubewilligung hervorgeht, erst durch Aufstockung herzustellen war. Laut Kaufvertrag finden die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes Anwendung und sowohl im Kaufvertrag wie auch im Bauvertrag wurde D.P. als Treuhänder bestimmt, was ebenso

---

gegen die behauptete Bauherrneigenschaft der Berufungswerberin spricht, wie der Umstand, dass bereits vor Abschluss des Kaufvertrages die Verkäuferin als Bauwerberin aufgetreten ist.

Entsprechend der Baubewilligung und dem Bauvertrag waren zur Herstellung der kaufgegenständlichen Wohnung Top 10 umfangreiche bauliche Änderungen am bestehenden Wohnhaus erforderlich, die weit über den Bereich des künftigen Wohnungseigentums der Berufungswerberin hinausgehen. Ein Eigentümerbeschluss unter Beteiligung der Berufungswerberin als Miteigentümerin über einen Auftrag zur Errichtung des Objektes liegt nicht vor. Dem Vorhalt in der Berufungsvorentscheidung, dass es unmöglich sei, in Eigenregie eine Wohnung zu errichten, wenn der Grundeigentümer aufstockt und ein zweigeschoßiges Dachgeschoß errichte, ist die Berufungswerberin nicht entgegengetreten.

Zum angebotenen Beweis (Einvernahme der Geschäftsführerin der D=D.F., Frau M.F., über das behauptete Weisungsrecht gegenüber der D=D.F.) ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass nur die Gesamtheit aller Miteigentümer rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück verfügen kann. Im Übrigen wurde der Bauvertrag vorgelegt, womit sich die angebotene Zeugeneinvernahme erübrigkt. Die Berücksichtigung von Planungswünschen von Wohnungswerbern hat für sich alleine keinen Einfluss auf die Bauherrneigenschaft.

Zur Ansicht der Berufungswerberin, es fehle dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern die fachliche Möglichkeit zur Beurteilung der Bauherrenrolle, ist zu bemerken, dass es sich hierbei um eine grunderwerbsteuerrechtliche Frage handelt, welche in den sachlichen Zuständigkeitsbereich des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern fällt.

Da der Kaufvertrag auf den Erwerb der noch zu errichtenden Wohnung Top 10 im Wohnungseigentum gerichtet war und der Berufungswerberin die Bauherrneigenschaft nicht zukommt, waren die anteiligen Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen und die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 26. September 2005