



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0943-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr, Abteilung für Gebühren und Verkehrsteuern, vom 8. Oktober 1999, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

- 1) Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.
- 2) Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.
- 3) Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

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 7./14. Juni 1991 schlossen der Berufungswerber und seine Ehegattin (in der Folge kurz „Berufungswerber“ oder „Erwerber“ genannt) einen Kaufvertrag mit den Verkäufern einer Liegenschaft über den Kauf eines aus dieser Liegenschaft parzellierten Grundstückes.

Im Punkt 4) dieses Kaufvertrages wurde zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass die Rechtswirksamkeit des Vertrages abhängig von der Genehmigung des angeführten Teilungsplanes mit der Bauplatzerklärung bezüglich des vertragsgegenständlichen Grundstückes ist. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass nach dem vorliegenden Bebauungsplan, die im Sinne des angeführten Teilungsplanes neu geschaffenen Baugrundstücke zur Errichtung einer Reihenhausanlage vorgesehen sind.

Vom Finanzamt wurde den Erwerbern für diesen Rechtsvorgang mit vorläufigen Bescheiden gemäß § 200 Abs. 1 BAO vom 6. Februar 1992 die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben. Die Bemessungsgrundlage wurde je aus der Hälfte des Kaufpreises für das Grundstück ermittelt.

Auf das Ergänzungsersuchen des Finanzamtes betr. die Überprüfung der Bauherreneigenschaft teilten die Käufer am 31. August 1995 mit, dass die Erwerber durch persönliche Anfrage bzw. Besichtigung vor Ort vom Projekt Kenntnis erlangt hätten, das Gebäude von der Baufirma S. geplant worden sei, die Fa C. im Auftrag der Erwerber um die Baubewilligung angesucht und die Baubewilligung den Berufungswerbern erteilt worden sei, die Erwerber teilweise Einfluss auf die Gesamtkonstruktion genommen hätten, den Erwerbern von den Baufirmen und Professionisten Rechnung gelegt und für die Errichtung kein Fixpreis vereinbart worden sei. Daneben wurden von den Erwerbern der Baubewilligungsbescheid der Fa. C., der Bauvertrag mit der Baufirma S. und Grundriss- und Ansichtspläne des Gebäudes übermittelt.

Aus den Bemessungsakten der Erwerber von Nachbargrundstücken der Reihenhausanlage waren dem Finanzamt die Verträge, die die Reihenhauswerber mit der Fa. C. abgeschlossen haben, bekannt. Aus diesen geht hervor, dass - bereits vor Abschluss des Grundstück-Kaufvertrages - zwischen der Fa. C. und dem zukünftigen Käufer des Grundstückes ein Vertrag über die Errichtung eines bestimmten Reihenhauses mit der Angabe der Wohnnutzfläche auf der erst später erworbenen, bereits genau bezeichneten Parzelle abgeschlossen wurde. In diesem Vertrag wurde festgehalten, dass die Fa. C. Organisator des Gesamtbauvorhabens und der Grundstücksverkäufer ist; dass die Fa. C. die erforderlichen Vorarbeiten in rechtlicher, technischer, wirtschaftlicher und finanzieller Natur in Verbindung mit den damit beauftragten Gewerken in die Wege geleitet hat, um das Bauvorhaben realisieren zu können; dass die Reihenhauseigentumswerber an die Fa. C. ein Anbot auf Erwerb des

eingangs angeführten Reihenhausobjektes stellen; ferner erklären die Reihenhauswerber ihr Einverständnis, dass die seitens der Fa. C. namhaft gemachte Baufirma zu den vertraglich bestimmten Preisen und dem Leistungsverzeichnis lt. Informationsmappe, welche dem Reihenhausbewerber bekannt ist, von der Fa. C. namens und auftrags der Reihenhauswerber mit der Errichtung des Reihenhauses beauftragt wird und dass die Fa. C. berechtigt ist, aus welchem Grund auch immer, eine andere Baufirma zu bestimmen, jedoch lediglich zu den Qualitäts- und Preisvereinbarungen dieses Vertrages. Unter Pkt. 4) „Kosten und Finanzierung“ findet man neben den Baukosten auch den Grundstückspreis. Im Pkt. 7) wurde vereinbart, dass Planänderungen nur dann möglich sind, wenn keine nachbarlichen Rechte beeinträchtigt werden und Änderungen, die zu einer neuerlichen Bauverhandlung führen, nicht möglich sind. Gemäß Pkt 8) bedürfen Änderungen des Vertrages zur Rechtswirksamkeit der Schriftlichkeit, ebenso wie das Abgehen von der Schriftlichkeit.

Am 2. August 1991 wurde von der Fa. C. um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Reihenhausanlage, bestehend aus 24 eineinhalbgeschossigen Reihenwohnhäusern, angesucht.

Am 25. Mai 1992 wurde der Fa. C. die Baubewilligung erteilt.

Der Bauvertrag über die Lieferung eines Reihenhauses - Basishaus Baustufe I lt. Projektmappe der Fa. C. und Einreichplan vom 16. Juli 1991 - wurde sodann am 1. Juli 1992 zwischen den Berufungswerbern und der Baufirma S. abgeschlossen. Für den vereinbarten Pauschalpreis wurde für ein Jahr ein Fixpreis vereinbart.

Auf ein weiteres Ergänzungseruchen übermittelte die Baufirma S. dem Finanzamt am 30. September 1999 die Schlussrechnung und eine Rechnung über zusätzliche Lieferungen und Leistungen an die Berufungswerber.

Auf Grund dieser Feststellungen und Unterlagen wurde vom Finanzamt mit endgültigen Bescheiden gemäß § 200 Abs. 2 BAO vom 8. Oktober 1999 gegenüber den Berufungswerbern die Grunderwerbsteuer festgesetzt. Die Bemessungsgrundlage errechnete sich aus der Summe des Grundstück-Kaufpreises, der geschätzten Vermessungskosten, der Baukosten lt. Bauvertrag und der zusätzlichen Lieferungen und Leistungen, je zur Hälfte.

Gegen diese Bescheide wurden von den Erwerbern Berufungen eingebracht, die zusammenfassend wie folgt begründet wurden:

Die Wiederaufnahme des Verfahrens sei nicht zulässig, da bei Abschluss des Grundkaufes die Abgabenbehörde davon in Kenntnis gesetzt worden sei, dass es sich um die Errichtung einer Reihenhausanlage handelt. Aus dem Baubewilligungsbescheid vom 25. Mai 1995 gehe

eindeutig hervor, dass die Berufungswerber als Bauwerber und zugleich Haus- und Grundeigentümer die Fa. C. beauftragt hätten um die Baubewilligung anzusuchen. Wesentliche Merkmale der Bauherrentätigkeit wären der Abschluss einer Rohbauversicherung durch die Berufungswerber, Rechnungslegung und –zahlung direkt zwischen der Baufirma S. und den Berufungswerbern, freie Wahl der weiteren Professionisten bzw. Eigenleistungen zur Fertigstellung des Gebäudes, Planungsänderungen, Reklamationen und Sondervereinbarungen nicht über Fa. C., sondern über Baufirma S., geringfügige Änderungen seitens der Berufungswerber seien im Rahmen der Bauordnung, unter Wahrung der behördlichen Auflagen, zulässig gewesen. Überdies sei die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer nicht richtig, insbesondere was die Indexerhöhung, die Rechnung über zusätzliche Lieferungen und Leistungen, die Vermessungskosten, keine Abzinsung des Förderungsdarlehens, die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer und die bei einem Nachbarn in Abzug gebrachten Kosten für die Haustür anbelangt. Die Berufungswerber beantragten die Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

In einem Nachtrag wurden von den Berufungswerbern Ergänzungen zur Berufung betr. die Berechnung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer vorgebracht.

Im Zuge von weiteren Ermittlungen wurde dem Finanzamt in der Folge von Käufern von Nachbargrundstücken der Reihenhausiedlung auch das Prospekt vom Organisator Fa. C. über das Projekt Reihenhausanlage „WOHNPARK P. II“ übermittelt. In diesem Prospekt findet man zwei Lagepläne, in denen die geplante Reihenhausanlage eingezeichnet wurde, Grundrisse vom Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss und Ansichten der Gebäude, von jeweils zwei verschiedenen Haustypen, eine Leistungsbeschreibung der drei Baustufen mit den dazugehörigen Pauschalpreisen, einem Verzeichnis sämtlicher Grundparzellen mit Angabe der Größe und des Grundstückspreises und ein Verzeichnis, welche Leistungen die Fa. C. erbringt, das wie folgt lautet:

- *Wir sind ihr Bauträger.*
- *Wir haben uns bemüht, ein schönes und doch preisgünstiges Grundstück für Sie zu finden.*
- *In Zusammenarbeit mit Architekten, Baumeister und den anderen Professionisten, haben wir diese Reihenhausanlage konzipiert.*
- *Wir haben auf die Planung und den damit verbundenen Baupreis wesentlichen Einfluss.*
- *Auf Wunsch erstellen wir Ihren persönlichen Finanzierungsplan, im Zusammenhang mit sämtlichen Förderungsmöglichkeiten.*
- *Wir übernehmen für Sie die Abwicklung bei Banken, Bausparkassen, Land, Gemeindeämter, etc.*

Die von den Berufungswerbern, im Zuge des Ermittlungsverfahrens des Finanzamtes, übermittelten Baupläne entsprechen in der Gesamtkonstruktion jenen, die im Prospekt der Fa. C. als Typ A bezeichnet sind.

In den Berufungsvorentscheidungen des Finanzamtes wurde den Berufungen teilweise stattgegeben. Die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wurde abgeändert.

Daraufhin stellten die Berufungswerber den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass die Berechnung der Bemessungsgrundlage in der Berufungsvorentscheidung noch immer nicht richtig sei.

Dazu wird ausgeführt, dass die Einbeziehung einer Vermittlungsprovision an die Fa. C. in die Bemessungsgrundlage nicht richtig sei, für die zusätzlichen Lieferungen und Leistungen wurde eine berichtigte Rechnung vorgelegt und die Abzinsung des niedrig verzinsten Förderungsdarlehens begehrt, da, hätte das Finanzamt bereits im vorläufigen Bescheid die erhöhte Grunderwerbsteuer vorgeschrieben, wäre wahrscheinlich die Fa. C. als Erwerber des Darlehens aufgetreten. Durch die vom Finanzamt geänderten Bedingungen 8 Jahre nach Grundstückskauf erwarten die Berufungswerber eine kulante Lösung.

In einem Nachtrag zu o.a. Antrag wird von den Berufungswerbern eine Stellungnahme der Fa. C. vorgelegt, mit der bestätigt werde, dass die Berufungswerber die Bauherreneigenschaft innegehabt hätten.

Über die Berufung wurde erwogen:

1) Verfahrensrecht

Entgegen dem Vorbringen der Berufungswerber wurde im vorliegenden Fall nicht eine Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs. 4 BAO verfügt, sondern erst ein vorläufiger Bescheid gemäß § 200 Abs. 1 BAO und danach ein endgültiger Bescheid gemäß § 200 Abs. 2 BAO erlassen. Denn nach § 200 Abs. 1 BAO kann die Abgabenbehörde die Abgabe vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. Wenn die Ungewissheit (Abs. 1) beseitigt ist, ist nach § 200 Abs. 2 BAO die vorläufige Abgabenfestsetzung durch eine endgültige Festsetzung zu ersetzen.

Im Gegensatz dazu hat die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs. 4 BAO den Zweck, ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren, dem besondere Mängel anhaften,

aus den im Gesetz erschöpfend aufgezählten Gründen aus der Welt zu schaffen und die Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen. Sie soll ein bereits abgeschlossenes Verfahren wieder eröffnen, einen Prozess, der durch einen rechtskräftigen Bescheid bereits einen Schlusspunkt erreicht hat, erneut in Gang bringen (vgl. VwGH 20.6.1990, 90/16/0003 und VwGH 6.12.1990, 90/16/0155, 0165).

Im vorliegenden Fall ist unbestritten und durch die Aktenlage gedeckt, dass die Berufungswerber in ihrer dem Finanzamt vorgelegten Abgabenerklärung nicht angegeben haben, dass sie neben dem Abschluss des Grundstück-Kaufvertrages den Vertrag mit der Fa. C. als Reihenhauswerber abgeschlossen haben. Im Grundstücks-Kaufvertrag findet man zwar einen Hinweis, dass nach dem vorliegenden Bebauungsplan die im Sinne des Teilungsplanes neu geschaffenen Baugrundstücke zur Errichtung einer Reihenhausanlage vorgesehen sind, aber das Finanzamt gelangte erstmals nach Erlassung des vorläufigen Bescheides vom 6. Februar 1992 auf Grund eines Vorhalteverfahrens Kenntnis von der Errichtung des Reihenhauses, des damit im Zusammenhang bestehenden Vertragsgeflechtes und der fehlenden Bauherreneigenschaft der Berufungswerber. Erst dadurch konnte die im Zeitpunkt der Erlassung des vorläufigen Bescheides vorliegende Ungewissheit über die Abgabepflicht bzw. den Umfang der Abgabepflicht beseitigt werden; erst durch das weitere Ermittlungsverfahren des Finanzamtes wurde die Möglichkeit geschaffen, bisher unbekannten, aber entscheidungswesentlichen Sachverhaltselementen Rechnung zu tragen.

Die Erlassung des endgültigen Bescheides gemäß § 200 Abs. 2 BAO acht Jahre nach Abschluss des Grundstück-Kaufvertrages ist zu Recht erfolgt, da die Verjährungsfrist auf Grund des notwendigen Ermittlungsverfahrens unterbrochen wurde. Nach § 207 Abs. 2 BAO beträgt die Verjährungsfrist bei der Grunderwerbsteuer fünf Jahre, welche Frist gemäß § 208 Abs. 1 BAO mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist, beginnt. Allerdings wird nach § 209 Abs. 1 BAO die Verjährung durch jede zur Geltendmachung des Abgabenanspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung unterbrochen. Mit Ablauf des Jahres, in welchem die Unterbrechung eingetreten ist, beginnt die Verjährungsfrist neu zu laufen.

Der von den Berufungswerbern in der Berufung gestellte Antrag auf Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung wird abgewiesen, da bis zur Neuordnung des abgabenbehördlichen Rechtsmittelverfahrens durch das Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz (AbgRmRefG), BGBl. I Nr. 97/2002, eine mündliche Verhandlung nur in den durch § 260 Abs. 2 BAO dem Berufungssenat zugewiesenen Fällen (wozu die Entscheidung über

eine Berufung betreffend Grunderwerbsteuer nicht zählt) anzuberaumen war. Für die Berufungen, über die nach der vor dem 1. Jänner 2003 geltenden Rechtslage nicht durch den Berufungssenat zu entscheiden war, wurde ein gesondert auszuübendes, bis 31. Jänner 2003 befristetes, Antragsrecht auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung eröffnet (vgl. VwGH 16.9.2003, 2003/14/0057). Somit vermittelt der im Jahr 1999 unzulässigerweise gestellte Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung den Berufungsgerbern keinen Anspruch auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem unabhängigen Finanzsenat.

2) Grunderwerbsteuer

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

Unter einer Gegenleistung ist auch alles zu verstehen, was der Erwerber über einen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss. Bringt ein 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. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit - herzstellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Werkvertrag abgeschlossen wird (vgl. VwGH 26.1.1995, 93/16/0089, VwGH 22.2.1997, 95/16/0116 - 0120, VwGH 14.10.1999, 97/16/0219, 0220, VwGH 9.11.2000, 97/16/0281, 0282, VwGH 9.8.2001, 98/16/0392, 99/16/0158 und VwGH 21.3.2002, 2001/16/0429). Im hier zu beurteilenden Fall ist das Gesamtkonzept, wie sich nicht zuletzt aus einem Prospekt ergibt, vorgegeben gewesen.

Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge über den Erwerb des unbebauten Grundstückes einerseits und des darauf zu errichtenden Gebäudes andererseits zwar nicht durch den Willen der Parteien rechtlich verknüpft sind,

zwischen den Verträgen jedoch ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist dann gegeben, wenn wie im hier vorliegenden Fall der Organisator auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann (vgl. VwGH 9.8.2001, 2000/16/0772 und VwGH 19.3.2003, 2002/16/0047).

Wie in den Fällen der Erwerber von Nachbargrundstücken der Reihenhausanlage geht die Behörde davon aus, dass auch von den Berufungswerbern der Vertrag mit dem Organisator Fa. C. über das ausgesuchte Reihenhaus neben dem gegenständlichen Grundstücks-Kaufvertrag abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag enthielt üblicherweise bereits die genaue Bezeichnung des Grundstückes und des Reihenhauses sowie die Nutzfläche des Reihenhauses, den Grundstückspreis und die vorläufigen Baukosten. Somit standen der Erwerb des Hauses und der Erwerb des Grundstückes in einem derart engen sachlichen Zusammenhang, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben war (vgl. VwGH 18.6.2002, 2001/16/0437).

Es stand also im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haus bebautes Grundstück zu erwerben, fest.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes spielt es keine Rolle, dass das Gesamtvertragswerk in mehreren Urkunden auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespalten wird. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es ja nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (siehe VwGH 18.12.1995, 93/16/0072 und VwGH 9.11.2000, 2000/16/0039, 0040).

Im vorliegenden Fall ist auch der Umstand ohne Belang, dass in den Vertragsurkunden jeweils aufeinander kein Bezug genommen wurde, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur in bebautem Zustand erhalten werde. Darüberhinaus wurde im Vertrag mit dem Organisator bereits vereinbart, dass noch zusätzlich ein Bauvertrag mit einer vom Organisator namhaft gemachten Baufirma abzuschließen ist.

Entscheidend ist der gemeinsame Wille von Organisator- und Erwerberseite, dass dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommt. Die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist dann nicht rechtswidrig, wenn der

einheitliche Vertragswille auf die Beschaffung des Grundstückes samt Haus gerichtet ist. Die hier unzweifelhaft gegebene Einbindung in ein von der Organisatorseite vorgegebenes und vom Erwerber voll akzeptiertes Gesamtkonzept schließt es aus, dem Erwerber die Qualifikation eines selbständig "Schaffenden" zuzubilligen.

Der Käufer ist 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 (VwGH 30.9.1999, 96/16/0213, 0214).

Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen dabei **kumulativ** vorliegen (VwGH 12.11.1997, 95/16/0176).

Auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen können, bedeutet, wenn man auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluss nehmen kann (VwGH 30.4.1999, 97/16/0203). Dabei sind „Veränderungen in Innenräumen“ belanglos (VwGH 24.3.1994, 93/16/0168). Eine wesentliche Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion eines Reihenhauses in planerischer Hinsicht erscheint hier als eher eingeschränkt und ist im vorliegenden Fall auch nicht erfolgt.

Der Begriff „Bauherr“ im Baurecht ist nicht ident mit jenem im Grunderwerbsteuerrecht.

Die Kriterien „Fixpreisvereinbarung“ und „Risikotragung“ dürfen nicht isoliert betrachtet werden. Ein Bauwerber, dem ein Grundstück seit Jahren gehört, wird die Bauherreneigenschaft nicht dadurch verlieren, dass er mit dem Bauunternehmer eine Fixpreisvereinbarung eingeha. Auch wäre es in einem solchen Fall unerheblich, ob mit den einzelnen Professionisten gesonderte Verträge abgeschlossen werden, oder ob sich der Bauherr eines Generalunternehmers bedient. Entscheidend ist für die Bauherrenfrage vielmehr, mit wem eine solche Fixpreisvereinbarung getroffen wird: Ist der Vertragspartner der Verkäufer oder ein Organisator oder wie hier die vom Organisator namhaft gemachte Baufirma und wird an diese Personen das Risiko der planmäßigen Ausführung überwälzt, dann spricht das gegen die Bauherreneigenschaft des Erwerbers (vgl. VwGH 31.3.1999, 96/16/0213, 0214). Auch wenn die Berufungswerber den Bauvertrag direkt mit der Baufirma abgeschlossen haben, wurde bereits im Vertrag mit dem Organisator Fa. C. vereinbart, dass die seitens der Fa. C. namhaft gemachte Baufirma von der Fa. C. namens und auftrags der Reihenhauswerber mit

der Errichtung der Reihenhausanlage beauftragt wird und dass der Organisator berechtigt ist, aus welchem Grund auch immer, eine andere Baufirma zu bestimmen. Durch die Zwischenschaltung des Organisators waren die Berufungswerber gegenüber dem bauausführenden Unternehmen somit nicht direkt berechtigt und verpflichtet (VwGH 9.11.2000, 2000/16/0039, 0040). Daran kann auch eine Bestätigung des Organisators Fa. C., dass bei den Berufungswerbern Bauherreneigenschaft vorliegt, nichts ändern.

Für die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer wurden der Grundstücks-Kaufpreis und der Werklohn für die Errichtung eines Basishauses - Baustufe I herangezogen, nicht aber die weiteren Kosten für die Fertigstellung des Reihenhauses, da die Aufwendungen, die die Erwerber in der Folge tätigten, von dem im gegenständlichen Fall zu beurteilenden Vertragsgeflecht nicht erfasst sind und daher nicht miteinbezogen werden können.

Allerdings ist bei Grundstückslieferungen die gesondert in Rechnung gestellte Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen (vgl. VwGH 26.1.1989, 88/16/0097, VwGH 31.3.1999, 99/16/0066 und VwGH 31.8.2000, 2000/16/0608).

Zum Vorbringen, dass das aufgenommene Wohnbauförderungsdarlehen abzuzinsen wäre hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass, wenn auch der Erwerber durch die Aufnahme eines Förderungsdarlehens Finanzierungsvorteile bei der Aufbringung des Kaufpreises hat, ändert dies – wie im Übrigen auch im Fall einer ungünstigen Finanzierung zB bei hoher Darlehensverzinsung – doch nicht die dem Veräußerer versprochene und zu Gute kommende Leistung, die die Gegenleistung nach den Bestimmungen des GrEStG ist. Eine „Abzinsung“ des Kaufpreises kommt daher nicht in Betracht (VwGH 30.8.1995, 94/16/0085). In dem von den Berufungswerbern vorgelegten Grunderwerbsteuerbescheid handelt es sich um übernommene Verbindlichkeiten, die abgezinst wurden.

Wie schon aus der Berechnung der Bemessungsgrundlage in der Berufungsvereinbarung hervorgeht, werden die Indexerhöhung, die Vermessungskosten und die Kosten für die Haustüre nicht miteinbezogen; die nachträglich vorgelegte berichtigte Rechnung für die zusätzlichen Lieferungen und Leistungen kann nun auch berücksichtigt werden. Die von den Berufungswerbern als Vermittlungsprovision bezeichnete Anzahlung an den Organisator Fa. C. ist allerdings bereits im Pauschalpreis lt. Bauvertrag inkludiert und ist somit von dem im gegenständlichen Fall zu beurteilenden Vertragsgeflecht erfasst und wird daher als Gegenleistung - so wie bei allen anderen Erwerbern der Reihenhausiedlung - in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen. Das gilt auch für die Baukosten für zusätzliche

Lieferungen und Leistungen, da diese bereits im Pkt. 6) des Bauvertrages berücksichtigt werden.

Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer:	
Kaufpreis für das Grundstück	S 369.381,00
Baukosten lt. Schlussrechnung inkl. Randhaus	S 1.303.479,84
berichtigte Baukosten für zusätzliche Lieferungen und Leistungen	S 33.090,00
Zahlung an Fa. C. inkl. USt	S 70.000,00
abzüglich Indexerhöhung	-S 37.800,00
abzüglich Haustür	-S 16.000,00
Summe	S 1.722.150,84
davon 1/2	S 861.075,42
	Grunderwerbsteuer:
x 3.5%	S 30.137,64
entspricht	€2.190,19

Im Übrigen entsprechen einige Antworten der Berufungswerber auf Fragen des Finanzamtes zur Überprüfung der Bauherreneigenschaft nicht der Aktenlage. Zum Beispiel scheinen, entgegen den Angaben der Berufungswerber, in der Baubewilligung nicht die Berufungswerber als Bauwerber auf und wurde lt. Bauvertrag mit der Baufirma S. sehr wohl ein Fixpreis vereinbart, die Berufungswerber gaben an, es sei kein Fixpreis vereinbart worden.

Der Antrag auf Aussetzung des Verfahrens gemäß § 281 BAO wird abgewiesen, da das im Vorlageantrag bezeichnete Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, 2000/16/0043, bereits mit Erkenntnis vom 15. März 2001 abgeschlossen wurde.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, 14. Oktober 2004