



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den vorläufigen Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 6. November 2001 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € 1.745,53.

Gemäß § 200 Abs. 2 BAO wird der Bescheid für endgültig erklärt.

Zu Ihrer Information wird mitgeteilt, dass der in Euro festgesetzte Abgabebetrag 24.019,02 Schilling entspricht.

### 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

Mit Kaufvertrag vom 17. Mai 2001 erwarb der Bw. mit seiner Ehefrau B. N. von Herrn G. T., vertreten durch Herrn R. S., je zur Hälfte das Grst. Nr. 1162/2 um einen Gesamtkaufpreis von S 1,372.500,--.

Mit Bescheid vom 6. November 2001 wurde dem Bw. vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern die Grunderwerbsteuer mit S 50.150,-- vorläufig vorgeschrieben. Vom Finanzamt wurden zu den Kosten des Grunderwerbes auch noch die Kosten des Fertighauses in der Höhe von S 1,493.210,-- gerechnet.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung bekämpft der Bw. die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 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.

Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss. Erbringt 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 Besteuerungsgrund 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.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner bisherigen Rechtsprechung klargestellt, dass dann, wenn Interessenten in ein fertiges Vertragsgeflecht eingebunden werden, welches sicherstellt, dass nur solche Interessenten zugelassen werden, die sich an ein im Wesentlichen vorgegebenes Konzept binden, auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen sind. Das Vorhandensein mehrerer Urkunden und mehrerer Vertragspartner steht dem nicht entgegen.

Projektiert war, auf zwei Grundstücken je ein Doppelwohnhaus zu errichten. Angeboten wurde ein halbes Grundstück und eine Wohnung in einem Doppelwohnhaus. Dieses Vorhaben wurde

auch bei der Baubehörde eingereicht und eine Errichtung je eines Doppelwohnhauses auf den beiden Grundstücken von der Baubehörde genehmigt.

Die südliche Hälfte des benachbarten Grundstückes mit der Nr. 1162/3 samt einer Wohneinheit des erst zu errichtenden Doppelwohnhauses wurde von einer Erwerberin und die nördliche Hälfte dieses Grundstückes samt der zweiten Wohneinheit des erst zu errichtenden Doppelwohnhauses von einem Ehepaar erworben.

Nicht so liegt der Fall im berufungsgegenständlichen Verfahren. Auch für das Grst. Nr. 1162/2 war geplant, ein Doppelwohnhaus zu errichten. Die Erwerber haben sich nicht an das vorgegebene Konzept gehalten. Von ihnen wurde bei der Baubehörde, obwohl die Errichtung des von der Firma ELK projektierten Doppelwohnhauses von der Gemeinde bereits bewilligt wurde, um baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses angesucht. Dieses Ansuchen wurde auch von der Baubehörde genehmigt.

Voraussetzung für eine Bauherreneigenschaft ist, dass der Bauherr bestimmen kann, welches Bauwerk errichtet wird. Im gegenständlichen Fall sind die Erwerber von dem projektierten Bauvorhaben völlig abgewichen. Das von ihnen in Auftrag gegebene Gebäude entspricht in keiner Weise dem projektierten Bauvorhaben. Die Erwerber haben nicht nur Zwischenwände versetzt oder sonstige unwesentlichen Veränderungen vorgenommen, sondern sie haben das vorgeschlagene Projekt nicht einmal in einem geringen Ausmaß umgesetzt. Im gegenständlichen Fall haben sich die Erwerber nicht an das vorgegebene Projekt gehalten, sondern ein Gebäude in Auftrag gegeben, das ihren Vorstellungen entspricht und keine Ähnlichkeiten mit dem projektierten Objekt aufweist.

Bauherr ist, wer auf die Gestaltung des Objektes einen wesentlichen Einfluss nehmen kann. Im gegenständlichen Fall haben die Erwerber nicht nur Zwischenwände versetzt, sondern einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung des Bauvorhabens genommen. Die Erwerber haben ein Objekt gewählt, das sich von dem angebotenen Objekt nicht nur unterscheidet, sondern welches mit dem angebotenen Objekt absolut nicht mehr vergleichbar ist. Aus diesen Gründen ist die Grunderwerbsteuer nur von den Grundstückskosten zu entrichten.

Gemäß § 7 Z. 3 GrEStG beträgt die Grunderwerbsteuer 3,5 % von S 686.250,--, das sind S 24.019,-- (diese entsprechen € 1.745,53).

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 17. April 2003