



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 30. Oktober 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 7. Oktober 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 6. Februar 1995 erwarben die Berufungswerberin und ihr Ehegatte von der Fa. B- AG das Grundstück 459/6 aus der EZ 254, GB 51201 A im Ausmaß von 552 m². Als Kaufpreis war für dieses Grundstück die Summe von 276.000,00 S vereinbart, für die Straßengrundabtretung 43.018,96 S, insgesamt daher 319.018,96 S. Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 27. März 1995 die Grunderwerbsteuer von der in der erklärten Gegenleistung fest.

Mit Schreiben vom 8. Februar 1999 richtete das Finanzamt an die Berufungswerberin eine Anfrage zur Überprüfung der Bauherreneigenschaft. Anlässlich der Beantwortung dieser Anfrage legte die Berufungswerberin einen seitens der Auftragnehmerin (B) mit 31. März 1995 datierten Bauvertrag über die Errichtung eines Reihenhauses auf der Parzelle Nr. 459/06, Haustyp A/Eckhaus um einen Pauschalpreis für die Baustufe 1 in Höhe von 1.855.000,00 S vor (Anmerkung: Dieser Vertrag ist seitens der Berufungswerberin bzw. ihres Ehegatten nicht unterfertigt).

Mit Bescheid vom 7. Oktober 2002 verfügte das Finanzamt die Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs. 4 BAO mit der Begründung, dass erst durch Erhebungen

bekannt wurde, dass Gegenstand dieses Erwerbes ein Grundstück mit einem zu errichtenden Haus war. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Gleichzeitig wurde die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 1.072.480,07 S festgesetzt.

Die Begründung lautet wie folgt: Bereits vor Abschluss des Grundkaufvertrages (6. Februar 1995) haben sie am 31. Jänner 1995 mit der B den Bauvertrag über die Errichtung eines Reihenhauses (Eckhaus, Typ A) zu einem Pauschalpreis unterfertigt. Wenn ein Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines Dritten vorgegebenen Gebäude (Gesamtkonstruktion) gebunden ist, dann ist ein Kauf mit – herzustellendem – Gebäude anzunehmen und die Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Der Bemessung wurden die Baukosten lt. Schlussrechnung der B vom 15. Dezember 1998 zu Grunde gelegt.

An dieser Stelle ist Folgendes anzumerken:

Im Akt einliegend ist eine mit 15. Dezember 1998 datierte, an die Berufungswerberin und ihren Ehegatten gerichteten Schlussrechnung der B. In dieser Schlussrechnung ist ein Leistungszeitraum bis Dezember 1998 angeführt, der Pauschalbetrag lt. Bauvertrag vom 14. Juni 1995 war mit 1.855.000,00 S vereinbart; der tatsächliche Preis betrug 1.825.941,18 S.

Dagegen wird in der Berufung Folgendes eingewendet:

Der Bescheid geht von nicht vollständigen Informationen aus. Die Berufungswerberin wisse nicht mehr genau, wann der Bauvertrag mit der Fa. B abgeschlossen wurde, der 31. Jänner 1995 sei das Datum, an welchem die Alpine den Vertrag unterzeichnet habe. Der Vertrag sei seitens der Berufungswerberin erst später unterfertigt worden, aus dieser zeitlichen Abfolge könne nicht geschlossen werden, dass das Grundstück mit dem darauf zu errichtenden Haus erworben wurde. Die zeitliche Abfolge habe mit Verzögerungen der formalen Abwicklung des Grundkaufes zu tun.

Im Anhang werden Kopien der ursprünglichen Einreichplanung und des tatsächlich realisierten Einreichplanes vorgelegt. Dieser Plan wurde von einem anderen beauftragten Architekten erstellt. Schon zum Zeitpunkt der Planung habe die Berufungswerberin die volle Bauherrenfunktion übernommen. Die möglicherweise dem Finanzamt vorliegende Einreichplanung sei nicht realisiert worden.

Der Plan von Herrn Architekt Dipl.-Ing. O wurde am 11. Juni 1999 bei der Gemeinde Thalheim eingereicht und sei die Basis für die Baufertigstellungsanzeige vom 21. September 1999 bei der Baubehörde.

Anhand dieses realisierten Bauplanes sei erkennbar, dass das Haus nicht vom Verkäufer, sondern von der Berufungswerberin als Bauherrin geplant wurde. Dabei habe die

Berufungswerberin den Architekten beauftragt, dass Haus von Grund auf neu zu planen. Die Rahmen waren, dass das Haus an den Außenkanten der Nachbarhäuser anschließe um so die Vorgaben aus der Ortsplanung einzuhalten. Dabei habe die Berufungswerberin die gesamte Konstruktion inklusive Statik und die Materialien völlig anders als die anderen Häuser der Siedlung gestaltet.

Sehr markant am Haus sei auch, dass zwischen 1. und 2. Stock im Wohnraum keine Zwischendecke sei und mitten im Haus bilde eine Stahlbetonwand die Konstruktionsstütze. Weiters fehle zu 2/3 der Dachboden. Das Haus habe dadurch eine völlig andere Statik als die anderen Häuser der Siedlung. Weiters sei auch eine Außenwand gänzlich neu positioniert. Die Unterschiede können auch in den angeschlossenen Bauplänen sehr einfach nachvollzogen werden. Außerdem sei eine Besichtigung an Ort und Stelle möglich.

Der Berufung angeschlossen waren der ursprüngliche Einreichplan von Ing. S und der realisierte Einreichplan vom 11. Juni 1999 von Architekt Dipl.-Ing. Thomas O.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab. Aus dieser geht – neben allgemeinen Ausführungen zur Gegenleistung sowie zur Bauherreneigenschaft im Sinn der grunderwerbsteuerlichen Rechtsprechung – in Bezug auf die Sachverhaltsermittlung, die diesbezüglich auch als Vorhalt zu werten ist, Folgendes hervor:

Im gegenständlichen Fall wurde der Fa. C bereits mit Bescheid vom 20. Dezember 1994 die Baubewilligung für die Errichtung in eine Reihenhausanlage auf den Parzellen 459/2 bis 459/11 (Bauvorhaben T, 10 Häuser) erteilt. Eine Info-Broschüre wurde vorgelegt. Infolge eines vorliegenden Vertrages ist ersichtlich, dass eine seitens der Fa. C namhaft gemachte Baufirma zu den vertraglich bestimmten Preisen und dem Leistungsverzeichnis lt.

Informationsmappe mit der Errichtung des Reihenhauses beauftragt werden konnte. Bezuglich des Erwerbes des kaufgegenständlichen Grundstückes 459/6 wurde von der Berufungswerberin ein Vermittlungsauftrag am 20. Jänner 1995 mit der Fa. C abgeschlossen. Der Kaufvertrag hinsichtlich Parzelle 459/6 wurde mit der B- AG am 6. Februar 1995 abgeschlossen. Der von der Berufungswerberin mit der B abgeschlossene Bauvertrag (am 31. Jänner 1995 von der Fa. B unterzeichnet) nimmt Bezug auf die von der Fa. C erstellten Verkaufsmappe samt Leistungsbeschreibung (Haustyp A/Eckhaus).

Es konnten somit nur solche Interessenten Grundeigentum erwerben, die gleichzeitig auch in einer bestimmten Firma den Bauauftrag gaben und sich im Wesentlichen in ein bereits vorgelegtes Baukonzept einbinden ließen.

Im Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wird Folgendes ergänzt:

Entgegen der Behauptung der Abgabenbehörde erster Instanz war es in der gegenständlichen Angelegenheit nach dem Wissensstand der Berufungswerberin sehr wohl möglich,

Grundeigentum unabhängig von der Vergabe des Bauauftrages an eine bestimmte Fa. zu erwerben. Es wird sohin Aufgabe der Abgabenbehörde erster Instanz sein, einen Nachweis darüber zu erbringen, dass der Grunderwerb tatsächlich nur in Verbindung mit der Bauvorgabe möglich gewesen wäre.

Weiters sind die seitens der Berufungswerberin unter Heranziehung des Architekten Dipl.-Ing. O durchgeführten Baumaßnahmen keineswegs unbedeutlich, ganz im Gegenteil wurde das Bauprojekt in völlig geänderter Weise durchgeführt. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Berufung wurden seitens der Abgabenbehörde erster Instanz weder in einem Ermittlungsverfahren, welches zur Aufklärung des in Frage stehenden Sachverhaltes von größter Bedeutung gewesen wäre, unterzogen, noch würdigte die Abgabenbehörde erster Instanz dieses Vorbringen in irgendeiner Weise.

Die Berufungswerberin ist jedenfalls als Bauherrin anzusehen und war ihr Erwerbswille in erster Linie auf den Grundstückskauf gerichtet. Darüber hinausgehende Absichten können der Berufungswerberin nicht unterstellt werden. Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Berufungswerberin naturgemäß nur innerhalb des von der zuständigen Gemeinde festgelegten Bebauungsplanes das eigene Bauvorhaben durchgeführt hat. Das Gebäude passt daher – aufgrund des für die gesamte Anlage geltenden Bebauungsplanes – in das Gesamtkonzept der Anlage, dies bedeutet allerdings noch lange nicht, dass die Berufungswerberin deswegen nicht als selbständige Bauherrin angesehen werden kann.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 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.

Unter Gegenleistung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles zu verstehen, was der Erwerber über einen Kaufpreis für Grund und Boden 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 Gegenleistung auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach

Zivilrecht durchaus auch eine künftige Sache sein. Dieses Ergebnis einer zivilrechtlichen Betrachtung hat in steuerlicher Hinsicht zur Folge, dass alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers Teil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung sind.

Der Verwaltungsgerichtshof hat weiters in ständiger Rechtsprechung als wesentliches Merkmal der "Bauherreneigenschaft" – im Sinne der grunderwerbsteuerrechtlichen Betrachtung – nicht nur den Umstand angesehen, dass der Bauherr das Bauvorhaben plant, bei der Baubehörde als Bauwerber auftritt und die Baubewilligung erwirkt. Entscheidend ist auch, ob dem Abgabepflichtigen ein Recht und eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung des Gesamtbauvorhabens zugestanden ist; ein Käufer ist nämlich nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auch auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluss nehmen kann.

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 Vertrag (Werkvertrag, Bauauftrag) geschlossen wird.

Im gegenständlichen Fall ist daher von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Die Fa. C beabsichtigte die Errichtung der Reihenhausanlage "T" und leistete hiezu erforderliche Vorarbeiten, wie ua. die Einholung der Baugenehmigung, welche am 20. Dezember 1994 erteilt wurde.

Außerdem vermittelte sie die Verkäufe von Grund und Boden (Verkäuferin in den jeweiligen Kaufverträgen: St) und der entsprechende Kaufvertrag wurde vom Berufungswerber am 6. Februar 1995 unterfertigt.

Die Berufungswerberin schloss – wie aus der Schlussrechnung ersichtlich – am 14. Juni 1995 den schriftlichen Bauvertrag über die Errichtung eines Hauses auf der erworbenen Parzelle ab, wobei – wie sich aus der vom errichtenden Bauunternehmen getätigten Unterzeichnung dieses Vertrages am 31. Jänner 1995 ergibt –, bereits Gespräche über die Errichtung durch dieses Unternehmen stattgefunden haben müssen. Als Auftragsgrundlagen des Bauvertrages (Punkt 3.) ist ua. die Verkaufsumfrage der C angeführt, ebenso der Baubewilligungsbescheid samt dem bewilligten Bauplan.

Dieser Geschehensablauf ergibt sich aus den unbedenklichen Urkunden, an deren Richtigkeit nicht gezweifelt wird. Aus der Schlussrechnung vom 15. Dezember 1998 ist noch ersichtlich, dass als Leistungszeitraum der Zeitraum bis Dezember 1998 angeführt ist.

Es mag durchaus zutreffen, dass die tatsächliche bauliche Ausführung nicht zur Gänze dem Bauplan lt. Bauvertrag entsprochen hat (und aus diesem Grund die nach den Bauvorschriften

erforderliche Vorlage eines Bauplanes für die Baufertigstellungsanzeige im Jahr 1999 zu machen war); dieser Umstand ändert nichts am Nichtvorliegen der Bauherreneigenschaft nach der grunderwerbsteuerrechtlichen Rechtsprechung.

Der Umstand, dass auf Anbieterseite eines einheitlichen Konzeptes (Grundstückseigentümer, Vermittler, "Bauträger", Bauunternehmen) verschiedene Rechtsträger handeln, steht der Annahme eines einheitlichen Vertragswerkes nicht entgegen. Entscheidend ist im Wesentlichen, ob im Zusammenwirken oder nach Absprache der verschiedenen Rechtsträger dem Interessenten ein Grundstück mit einem bestimmten Gebäude zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten wurde und ob er dieses Angebot angenommen hat.

Die Abgabenbehörde erster Instanz ging zu Recht davon aus, dass Absicht der Berufungswerberin war, ein Grundstück samt einem darauf zu errichtenden, im Wesentlichen fertig geplanten Gebäude war. Die Errichtungskosten sind daher in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen.

Linz, am 29. Jänner 2008