

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., über die Beschwerde vom 24.11.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 23.10.2014, StNr. 10/1234 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### 1. Sachverhalt und Parteienvorbringen

#### 1.1. Bauakt

Aus dem Schreiben der X Immobilien GmbH an die Gemeinde P. vom 15.03.2011 geht hervor, dass die X Immobilien GmbH nach Rücksprache mit Hrn. G. von der Fa. X. Y. Immobilien GmbH bereit sei, "...sollte bis Ende 2011 ein gänzlicher Verkauf an Interessenten nicht erfolgen können, so wird die restlich verbleibende Fläche um € 180,00 je Nettofläche von Seiten der X Immobilien GmbH von der Gemeinde P. käuflich erworben. ..." und "...Die kaufvertragliche Abwicklung hinsichtlich der unmittelbar durch die Gemeinde P. an die Interessenten zu verkaufenden Grundstücksflächen bis Dezember 2011 hat über den Firmenanwalt der X Immobilien GmbH, der Kanzlei Dr. L. C., Rechtsanwalt in W., stattzufinden. ...."

Im Amtsbericht der Gemeinde P. vom 28.06.2011 ist vermerkt: "Die Fa. X. Y. Immobilien GmbH möchte in H. Reihen- bzw. Doppelhäuser auf Grundflächen errichten, die die Gemeinde verkauft, wobei geplant ist, dass die einzelnen Käufer die Grundstücke direkt von der Gemeinde kaufen, sodass hier eine Ersparnis für die Käufer bei der Grunderwerbsteuer eintritt."

Mit Bescheid vom 27.07.2011 erfolgte gegenüber der X Immobilien GmbH die Bauplatzbewilligung betreffend das Grundstück gg/9 im Ausmaß von 489 m<sup>2</sup>, KG P..

Im vorgelegten Akt der belangten Behörde befindet sich die Ablichtung des Deckblattes zum Einreichplan-Top-1-2 bezeichnet mit „Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garage und Haus Kanalleitung im Zuge einer Gesamtanlage auf dem Grundstück Nr. gg/8 und gg/9 in Plz P.-H.“. Dieser Einreichplan ist datiert mit 02.12.2011. Darauf ist vermerkt:

[...]

Demnach ist aufgrund des Einreichplanes vom 02.12.2011 mit Bescheid der Gemeinde P. vom 6. Juni 2012, Az. Az. die Baubewilligung der X. Y. Immobilien GmbH für die Errichtung der Doppelhaushälfte der Bf. bewilligt worden.

### **1.2. Kaufvertrag vom 30.03.2012**

Mit Kaufvertrag vom 30.03.2012 erwarb die X Immobilien GmbH von der Gemeinde P. das Grundstück gg/9 (489 m<sup>2</sup>), inneliegend ob der EZ xx, Grundbuch yy P., BG zz, samt allem rechtlichen und physischem Zubehör um einen Gesamtpreis von 88.020,00 € (€ 180/m<sup>2</sup>).

### **1.3. Kaufvertrag vom 24.04.2012**

Mit Kaufvertrag vom 16.05.2012 erwarb die beschwerdeführende Partei gemeinsam mit ihrem Ehegatten von der von der X Immobilien GmbH (außerbücherliche Eigentümerin) das Grundstückes Nr. gg/9 (489 m<sup>2</sup>) der EZ xx, Grundbuch yy P. zum Gesamtkaufpreis iHv € 97.800,00 (€ 200/m<sup>2</sup>).

### **1.4. Werkvertrag vom 26.06.2012**

Die beschwerdeführende Partei und ihr Ehegatte schlossen am 22.06.2012 mit der X. Y. Immobilien GmbH einen Werkvertrag über die Errichtung eines Doppelhauses "Modern versetzt 124" zum Fixpreis von € 125.520. Als Baubeginn war im Werkvertrag "So 2012" angegeben. Die Fertigstellung Fensterlieferung erfolgte ca. 3-4 Monate nach Baubeginn. Im Vertrag wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Firma X. Y. als Generalunternehmer auftritt und qualifizierte Unternehmen mit der Ausführung der Bauarbeiten beauftragt. Folgende Leistungen würden aufgrund dieser Vereinbarung von der Firma X. Y. für den Käufer zusätzlich erbracht:

- Einreichplan und für alle Grundrisse und Ansichten des Gebäudes
- Einmalige Planänderung des Einreichplanes
- Sämtliche Amtsgespräche mit der Gemeinde, Bauamt, Energieversorger, Landesregierung
- Beaufsichtigung der ausführenden Firmen für die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Baufortschritt

- Vereinbarte Fixpreis laut Leistungsbeschreibung

Es wurde vereinbart, dass dieser Auftrag direkt durch die Firma X. Y. Immobilien GmbH abgewickelt wird. Der Auftragnehmer wurde weiters jederzeit berechtigt, Teilaufträgen konzessionierte Subfirmen zurückgeben ohne gesonderte Zustimmung des Auftraggebers dafür einzuholen.

## 1.5. Anzeige der selbst berechneten Grunderwerbsteuer

Die selbst berechnete Grunderwerbsteuer wurde mit € 1.711,50 angezeigt.

## 1.6. Grunderwerbsteuerbescheid vom 23.10.2014

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Grunderwerbsteuer aufgrund des Kaufvertrages vom 16. Mai 2012 mit der X Immobilien GmbH mit € 3.908,10 festgesetzt. Laut der Begründung des angefochtenen Bescheides wurde die Gegenleistung wie folgt ermittelt:

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Kaufpreis (Bar- oder Ratenzahlung)  | 48.900,00 €  |
| Sonstige Leistungen                 | 62.760,00 €  |
| Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987 | 111.660,00 € |

*Begründung:*

*Die Festsetzung erfolgt gem. § 201 Abs. 2 Z 3 BAO da bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO die Voraussetzungen eines Wiederaufnahmegrundes vorliegen würden. Die Feststellungen der Außenprüfung stellen für das Steuerverfahren neu hervorgekommene Tatsachen oder Beweismittel dar, die bisher nicht geltend gemacht worden sind. Die Kenntnisse dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens, hätten einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt.*

*Die Wiederaufnahme erfolgte unter Bedachtnahme auf das Ergebnis der durchgeföhrten abgabenbehördlichen Prüfung und der sich daraus ergebenden Gesamtauswirkung.*

*Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessensabwägung war dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteieninteresse an der Rechtskraft) einzuräumen.*

*Auch können die steuerlichen Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie nicht bloß als geringfügig bezeichnet werden. Daher war dem Gesetzeszweck, mittels einer Erlassung eines rechtmäßigen Sachbescheides ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Steuerergebnis zu erzielen, Rechnung zu tragen.*

*Bei Überprüfung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch den befugten*

Parteienvertreter Dr. L. C. wurde festgestellt, dass die Baukosten für das zu errichtende Gebäude nicht in die Bemessungsgrundlage aufgenommen wurden. Im Zuge der Außenprüfung wurde festgestellt, dass Sie als Grundstückserwerber, an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators (= Fa. X. Y. Immobilien GmbH) vorgegebenes Gebäude gebunden waren. Es liegt daher ein Kauf eines Grundstückes mit einem herzustellenden Gebäude vor. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages mit Fa. X Immobilien GmbH und des Werkvertrages mit Fa. X. Y. Immobilien GmbH besteht ein enger sachlicher Zusammenhang. Nach ständiger Rechtsprechung sind neben den Grundstückskosten auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen, wenn die Errichtung des Gebäudes und die Anschaffung des Grundstücks in finaler Verknüpfung stehen. Als sonstige Leistung werden die Baukosten laut Werkvertrag vom 22.6.2012 mit der Fa. X. Y. Immobilien GmbH in die Bemessungsgrundlage aufgenommen.

## **1.7. Beschwerde vom 21.11.2014**

In der Beschwerde wurde vorgebracht, aufgrund der Tatsache, dass der Grundankauf und der Rohbau kein einheitliches Geschäft gewesen wären, werde Beschwerde eingebracht. Der Baugrund sei von der Firma X Immobilien GmbH und der Rohbau von der Firma X. Y. gekauft wurden. Zum Zeitpunkt des Grundkaufes sei der Beschwerdeführer nicht an die spätere Baufirma gebunden gewesen.

## **1.8. Beschwerdevorentscheidung vom 22. Jänner 2015**

Nach Darlegung der Rechtslage und der dazu vorliegenden einschlägigen Judikatur gegen die belangte Behörde aufgrund der bereits erfolgten Vorplanung davon aus, dass die Planung des Bauvorhabens hinsichtlich der Errichtung einer Doppelhaus- und Reihenhausanlage in H. bereits vor der Abschluss des Kaufvertrages erfolgt sei. Es sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer den Zeitpunkt des Grundstückkaufes keinen nackten Grund und Boden, sondern ein bebautes Grundstück erwerben wollte. Durch die Annahme des vorbereitenden einheitlichen Angebotes sei die Bauherreneigenschaft nicht gegeben. Da der Grundstückserwerber von vornherein in ein bereits fertiges Konzept eingebunden gewesen wäre, seien die Errichtungskosten für das Haus zurecht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden.

## **1.9. Vorlageantrag vom 23. Februar 2015**

Mit dem Anbringen von 23. Februar 2015 stellte die Bf. einen Vorlageantrag an das Bundesfinanzgericht.

## **1.10. Vorlagebericht der belangten Behörde vom 06.02.2015**

Die belangte Behörde vertritt folgenden Standpunkt:

*"Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge betreffend inländische Grundstücke der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu bemessen. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag - an wen auch immer - weitere Leistungen, ist zwecks Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Wenn also der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden ist, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen (vgl. die bei Fellner, aaO, § 5 Rz 88a dargestellte Rechtsprechung, siehe u.a. VwGH vom 14.10.1999, 97/16/0219, vom 17.10.2001, 2001/16/0230 und vom 21.03.2002, 2001/16/0429). Schon die Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes durch den Erwerber indiziert einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag über die Gebäudeerrichtung unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsabschlüsse, ohne dass es darauf ankommt, ob tatsächlich (oder rechtlich) auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können. Mit Kaufvertrag vom 24.04.2012 wurde vom Beschwerdeführer das Grundstück gg/9 im Ausmaß von 489 m<sup>2</sup> zur Hälfte von der X Immobilien GmbH erworben. Der Werkvertrag hinsichtlich der Errichtung des Doppelhauses wurde am 26.06.2012 mit der X. Y. Immobilien GmbH abgeschlossen. Nach der Sachverhaltsdarstellung des Gemeindeamtes P. vom 28.06.2011 beabsichtigt die Fa. X. Y. Immobilien GmbH auf den gegenständlichen Grundstücken Reihen- bzw. Doppelhäuser zu errichten. Die kaufvertragliche Abwicklung der von der Gemeinde P. an die Interessenten zu verkaufenden Grundstücke hatte über den Firmenanwalt der Fa. X Immobilien GmbH zu erfolgen. Die Bauplatzbewilligung wurde der Fa. X Immobilien GmbH mit Bescheid vom 27.07.2011 erteilt. Die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Doppelwohnhaus- und Reihenhausanlage in H. entsprechend dem Bauplan vom 02.12.2011 erfolgte mit Bescheid vom 06.06.2012 an die Fa. X. Y. Immobilien GmbH. Auf Grund der bereits erfolgten Vorplanung, wonach die Planung der Errichtung einer Doppelwohnhaus - und*

*Reihenhausanlage in H. bereits vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgt ist, ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt des Grundstückskaufes nicht ein unbebautes sondern ein bebautes Grundstück erwerben wollte. Da die Grundstückserwerber von vornherein in ein bereits fertiges Konzept eingebunden waren, waren die Baukosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen."*

### **1.9. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht**

Das Rechtsmittel wurde an die Gerichtsabteilung 6022 des Bundesfinanzgerichtes zugeteilt. Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 28.09.2017 wurde die Rechtssache der Gerichtsabteilung 6022 gemäß § 9 Abs. 9 BFGG abgenommen und der Gerichtsabteilung 6008 neu zugeteilt.

Dem Parteien des Beschwerdeverfahrens wurde mit Beschluss vom 5. Juni 2018 der Aktenlage und das bisherige Parteivorbringen zusammengefasst zur Kenntnis gebracht. Dazu wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

### **2. Rechtslage**

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) in der für den gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung des BGBI. 309/1987 unterliegt unter anderem ein Kaufvertrag der Grunderwerbsteuer, soweit er sich auf ein inländisches Grundstück bezieht.

Nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBI. 309/1987 sind unter Grundstücken iSd GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Gemäß Abs. 2 Z 2 leg. cit. sind Gebäude auf fremdem Boden diesen Grundstücken gleichgestellt.

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBI. 309/1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987, BGBI. 309/1987 gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 in der für den gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung des BGBI. I Nr. 85/2008 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

§ 201 der Bundesabgabenordnung (BAO) lautet "*Ordnen die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen an oder gestatten sie dies, so kann nach Maßgabe des Abs. 2 und muss nach Maßgabe des Abs. 3 auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die*

*bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist. "*

Nach § 201 Abs. 2 Z 3 BAO kann die Festsetzung erfolgen, wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird oder wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens vorliegen würden.

Nach § 303 Abs. 1 lit. b BAO kann ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn Tatsachen oder Beweismittel im abgeschlossenen Verfahren neu hervorgekommen sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

§ 115 BAO idF BGBl 194/1961 lautet: "*(1) Die Abgabenbehörden haben die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind.*

*(2) Den Parteien ist Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.*

*(3) Die Abgabenbehörden haben Angaben der Abgabepflichtigen und amtsbekannte Umstände auch zugunsten der Abgabepflichtigen zu prüfen und zu würdigen.*

*(4) Solange die Abgabenbehörde nicht entschieden hat, hat sie auch die nach Ablauf einer Frist vorgebrachten Angaben über tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse zu prüfen und zu würdigen."*

### **3. Erwägungen**

Strittig ist, ob die belangte Behörde zu Recht davon ausgehen durfte, dass der beschwerdeführenden Partei im vorliegenden Fall die behauptete Bauherreneigenschaft nicht zukommt und in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer der Kaufpreis für das Grundstück und die Herstellungskosten des Doppelhauses einfließen.

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bauwerber und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den bauausführenden Unternehmen im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Der Erwerber eines Grundstückes ist nur dann als Schaffender und somit als Bauherr anzusehen, wenn er

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

Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen **kumulativ** vorliegen (VwGH 30.01.2014, 2013/16/0078; siehe auch *Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern*, Band II, 3. Auflage, Rz 90 zu § 5 GrEStG).

Insbesondere dann, wenn ein Erwerber an ein vom Verkäufer (oder von einem mit diesem zusammenarbeitenden Dritten) vorgegebenes Objekt gebunden ist, ist ein Kauf mit Gebäude (oder Wohnung) anzunehmen, auch wenn über die Herstellung des Gebäudes (bzw. der Wohnung) ein gesonderter Vertrag geschlossen wird (vgl. VwGH 8.9.2010, 2008/16/0014). Somit ist es entgegen der Ausführungen der beschwerdeführenden Partei nicht entscheidend, wenn über den Erwerb eines (unbebauten) Grundstückes und über den Kauf des darauf zu errichtenden Gebäudes mehrere Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern abgeschlossen werden. Zu beurteilen ist die Bauherreneigenschaft aus der Sicht des Erwerbers der Liegenschaft und nicht aus der Sicht des Veräußerers des (unbebauten) Grundstückes.

### **3.1. Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung**

Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, ist von einem Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude auszugehen, selbst wenn über dessen Herstellung ein gesonderter Werkvertrag geschlossen wird (VwGH 27.6.1991, 90/16/0169).

Die Initiative für die Bebauung des Grundstückes ist also schon vor Abschluss der Verträge mit der Grundstückserwerberin (Kaufvertrag Grundstück, Werkvertrag Gebäude) von der X. Y. Immobilien GmbH und der X Immobilien GmbH ausgegangen. Insbesondere war bereits im Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes die Einreichplanung (Version vom 02.12.2011) im Wesentlichen abgeschlossen. Laut vorliegendem Werkvertrag wurde der Erwerberin des Grundstückes lediglich das Recht zur einmaligen Planänderung des Einreichplanes eingeräumt.

Nach Ansicht des Gerichtes ist die Bauherreneigenschaft des Grundstückserwerbers schon aus diesem Grund nicht gegeben. Im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes durch die beschwerdeführende Partei war die Planung soweit gediehen, dass in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Erwerbswille nicht mehr bloß auf das unbebaute Grundstück, sondern vielmehr auf das fertig geplante Doppelhaus gerichtet war. Da die Voraussetzungen zur Erlangung der Bauherreneigenschaft kumulativ vorliegen müssen und der beschwerdeführenden Partei in Anbetracht der oben dargestellten Ausführungen zumindest die bauliche Einflussnahme abzusprechen ist, kann sie schon deshalb nicht als Bauherr angesehen werden.

### **3.2. Baurisiko**

Nach dem vorliegenden Werkvertrag oblag die Beaufsichtigung der ausführenden Firmen für die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Baufortschrittes der X. Y. Immobilien.

Im Werkvertrag ausdrücklich festgehalten ist, dass die X. Y. Immobilien GmbH als Generalunternehmerin anzusehen ist. Zudem würde die Auftragnehmerin (X. Y.) berechtigt, Teilaufträge konzessionierte Subfirmen zu vergeben, ohne die gesonderte Zustimmung des Auftraggebers (beschwerdeführende Partei) einzuholen.

Das Baurisiko trägt, wer den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist. Werden Mängel am Bauwerk ausschließlich gegenüber dem Generalunternehmer, nicht aber gegenüber den ausführenden Unternehmen gerügt, und hat der Erwerber keinen Anspruch auf Aufgliederung und Rechnungslegung, so kann daraus der Schluss gezogen werden, dass der Erwerber das Baurisiko nicht getragen hat (vgl. VwGH vom 12.11.1997, 95/16/0176, VwGH 13.05.2003, 99/15/0238; VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053).

Die im Werkvertrag der X. Y. eingeräumten Befugnisse als Generalunternehmer sprechen eindeutig dafür, dass die Grundstückserwerberin kein Baurisiko übernommen hat.

Gegenteiliges wurde nicht vorgebracht.

### **3.3. finanzielles Risiko**

Abgesehen davon, wurde im Werkvertrag für das Doppelhaus ausdrücklich ein Fixpreis vereinbart. Dies stellt ein wesentliches Indiz darstellt, das gegen die Tragung des finanziellen Risikos und damit gegen das Vorliegen der Bauherreneigenschaft spricht (vgl. VwGH 13.05.2003, 99/15/0238; VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053 uva.).

Der Umstand, dass die beschwerdeführende Partei in ein vorgegebenes Bauprojekt eingebunden und damit nicht Bauherr des in Rede stehenden Doppelwohnhauses war, ist erst im Zuge der Ermittlungen durch die belangte Behörde hervorgekommen, sodass sich die vom Urkundenverfasser für die beschwerdeführende Partei erfolgte Selbstberechnung sich als unrichtig erwiesen hat. Im Hinblick auf die Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu § 299 und § 303 BAO ist dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit gegenüber jenem der Rechtsbeständigkeit der Vorrang einzuräumen (vgl. VwGH 9.7.1997, 95/13/0124; VwGH 18.9.2002, 99/17/0261). Da die Auswirkungen nicht geringfügig waren, war es geboten, die Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO festzusetzen.

Der angefochtene Bescheid erweist sich somit als rechtmäßig.

### **3.4. Zulässigkeit der Revision**

Gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall sind die zu klärenden Rechtsfragen durch die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden, sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Linz, am 23. August 2018