



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des CH, Adr, vertreten durch Dr. Gerhard Götschhofer, Rechtsanwalt, 4655 Vorchdorf, Schloßplatz 15, vom 30. September 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 10. September 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Grundstückskauf am 3. Oktober 2007

CH und HH haben von der BEG aus der Liegenschaft EZ XY, das Grundstück 10 im Ausmaß von 658 m² je zur Hälfte um einen Gesamtkaufpreis von 31.000,00 € erworben (Kaufvertrag vom 21. September 2007, Unterfertigung durch die Käufer an diesem Tag, Übergabe des Grundstückes am 1. Oktober 2007, Unterfertigung durch die Verkäuferin am 3. Oktober 2007).

Lt. Punkt XI des Kaufvertrages erwirbt die Käuferseite das Grundstück zur Errichtung eines Wohnhauses bei gleichzeitiger Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes.

Der Vertragsverfasser hat für die beiden Käufer die Grunderwerbsteuer (GrESt) jeweils vom halben Kaufpreis in Höhe von 542,50 € selbst berechnet.

Prüfung im Jahr 2009

Im Zuge einer bei der BauG im Jahr 2009 durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung (ABNr) hat der Prüfer den Geschäftsführer W und den Angestellten B befragt, Schlussrechnungen ausgehoben, in den Bauakt der Gemeinde Einsicht genommen und Internetrecherche betrieben.

Dabei ist hervorgekommen, dass die BauG und die Maklerin auf der Liegenschaft EZ XY, eine aus sechs Objekten bestehende Anlage von Niedrigenergiehäusern beworben haben. Der Geschäftsführer W von der BauG hat bei seiner Befragung am 19. Mai 2009 betont, er trete nicht als Generalunternehmer auf, er stelle nur Kontakte her. Dennoch spricht W von einem „Projekt“, welches auch von der Maklerin und auf der Homepage der BauG beworben worden sei, und übergibt B dem Prüfer eine Broschüre der BauG „V-F, Niedrigenergiehäuser“. Darüber hinaus wurden seitens der BauG keine Verträge oder Vereinbarungen vorgelegt. Vier der geplanten Häuser wurden auf den nebeneinander gelegenen Grundstücken 7, 8, 9 und 10 realisiert. Die Planung ist jeweils von Baumeister L erfolgt, den Keller (Bodenplatte) hat die Firma B errichtet und den Fertighaus-Rohbau hat die BauG gebaut.

Hinsichtlich des auf dem gegenständlichen Grundstück 10 errichteten Fertigteilhauses hat sich konkret Folgendes ergeben: HH und CH haben ihr dortiges Bauvorhaben am 17. September 2007 bei der Gemeinde angezeigt. Im zugrundeliegenden Einreichplan des Baumeisters L vom gleichen Tag sind sie als Bauwerber und Grundeigentümer ausgewiesen, als Bauführer scheinen die BauG und die Firma B auf. Am 21. September 2007 haben HH und CH den Kaufvertrag über das Grundstück unterzeichnet. Die Gemeinde hat die Baubewilligung am 1. Oktober 2007 erteilt. Am 3. Oktober 2007 hat die BEG den Grundstückskauf finalisiert. Die BauG hat in ihrer Schlussrechnung vom 25. Oktober 2007 unter Pos. 1) für das „Fertighaus lt. Bestellung und ihrer Mithilfe“ 31.335,40 € verrechnet (Teilrechnungen vom 12. und 18. Oktober) und die Firma B hat am 17. Dezember 2007 für die „Bodenplatte für ein Fertighaus lt. Anbot vom 24. September 2007“ 16.343,90 € in Rechnung gestellt.

Nach Ansicht des Prüfers hätten sich die Käufer in ein bereits vorliegendes Baukonzept einbinden lassen. Die GrESt sei daher auch von den Baukosten festzusetzen.

Grunderwerbsteuerbescheid vom 10. September 2009

Daraufhin hat das Finanzamt gemäß § 201 BAO die GrESt für das Rechtsgeschäft festgesetzt. Es hat dem CH vom halben Grundkaufpreis und den halben Baukosten (Haus und Keller), somit von 39.339,15 €, 3,5 % GrESt in Höhe von 1.376,87 € vorgeschrieben.

Berufung vom 22. September 2009

CH, nunmehriger Berufungswerber, =Bw, hat dagegen Berufung eingelegt, weil er sich in keiner Weise in ein Baukonzept habe einbinden lassen.

Das Finanzamt hat das Begehren mit **Berufungsvorentscheidung vom 25. Jänner 2010** abgewiesen.

Vorlageantrag vom 24. Februar 2010

Der Bw hat rechtzeitig die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

Die BEG habe in dem Gebiet insgesamt 12 Grundstücke durch die Maklerin vermarktet. Der Verkauf sei ohne jegliche Bindung der Käufer an eine Vorgabe hinsichtlich Bebauung dieser Grundstücke erfolgt. 5 der verkauften Grundstücke seien noch immer nicht bebaut. 3 Grundstücke seien von anderen Unternehmen bebaut worden. Der Umstand, dass Bauunternehmen ihre Leistungen – gemeinsam mit anderen Unternehmen – bewerben, ändere nichts daran, dass jeder Käufer vollkommen ungebunden gewesen sei. Die Firma B sei nicht einmal in die Bewerbung eingebunden gewesen. Es gäbe keine einzige Vertragsurkunde, aus der ein Zusammenhang zwischen Grundstückserwerb und Bauauftrag abgeleitet werden könne.

UFS Verfahren

Der UFS hat nunmehr in Zusammenhang mit den Bezug habenden Grundstückskäufen über sieben gleichgelagerte Berufungen zu entscheiden und diesbezüglich ergänzende Ermittlungen vorgenommen:

Die BauG hat festgehalten, dass es sich um keine Projekt gehandelt habe, die Erwerber an kein Baukonzept gebunden gewesen seien und die Kunden selbst um die Baubewilligung angesucht hätten.

Die zuständige Gemeinde hat über Vorhalt bekannt gegeben, dass ein Teil der landwirtschaftlichen Liegenschaft EZ XY, sei im Jahr 2004 in Wohngebiet umgewidmet worden. Der Bebauungsplan vom 26. Mai 2004 habe auf der betroffenen Fläche 12 Bauplätze vorgesehen, wobei anlässlich der Parzellierung auch eine Straße und Parkplätze ins öffentliche Gut abzutreten waren. Die Bauplatzbewilligung gemäß diesem Plan sei am 22. Dezember 2004 erteilt worden. Der Kanalstrang sei im Herbst 2005, die Wasserleitung im Frühjahr 2006 errichtet worden. Lt. Beilagen wurde der Bebauungsplan für die betroffenen Grundstücke noch zweimal (zuletzt am 18. Oktober 2006) dahingehend abgeändert, dass auch ein Pultdach und zwei Vollgeschoße möglich sein sollten.

Sodann hat der UFS den Bw aufgefordert, die Planung des Einfamilienhauses umfassend zu schildern und insbesondere bekannt zu geben, wann er das Haus von der BauG rechtsverbindlich erworben habe. Lt. Schlussrechnung habe die BauG ein **Fertighaus lt. Bestellung Pos. 01)** geliefert, welche Bestellung der Bw ausdrücklich vorlegen sollte.

In Beantwortung dieses Vorhaltes hat der Bw am 27. Mai 2013 ausgeführt, er habe im Laufe des Jahres 2007 mit der Suche nach einem Grundstück und Angeboten zu Häusern begonnen. Von Anfang an habe der Bw ein Fertigteilhaus kaufen wollen, da eine kurze Bauzeit sehr wichtig gewesen sei. Der Bw sei über die Maklerin auf das Siedlungsgebiet aufmerksam geworden und habe er bei einem Besichtigungstermin erfahren, dass die BauG die Nachbarhäuser gebaut hat. Die Entscheidung für die BauG sei aufgrund von Flexibilität (Änderungen am Grundriss), Preis und Termin gefallen. Der Bw habe den Rohbau Anfang Oktober 2007 beauftragt und umgehend mit dem Bau begonnen.

Da weder der Bw noch die übrigen Käufer die angeforderte Bestellung an die BauG beigebracht haben, ist am 2. Juli 2013 ein weiterer Ergänzungsvorhalt dahingehend ergangen, dass der Bw neben der genannten Bestellung einen schriftlichen Nachweis über Zeitpunkt und Inhalt des Bauauftrages an die BauG zu erbringen hatte.

Der Bw betont in seinem Schreiben vom 12. August 2013, dass die BauG lediglich den Rohbau geliefert habe. Sämtliche anderen Gewerke seien an Professionisten einzeln und gesondert vergeben worden. Aufgrund der erbrachten Eigenleistungen sei es völlig offenkundig, dass ihm die Bauherrneigenschaft zukomme. Aus der zeitlichen Abfolge erschließe sich, dass es sich nicht um einen einheitlichen Erwerbsvorgang handle. Zunächst sei die Entscheidung bezüglich des Erwerbs der jeweiligen Bauparzellen gefallen, erst in weiterer Folge mit gewisser Verzögerung die Beauftragung der BauG. Die in der Schlussrechnung angesprochene Bestellung sei mündlich erfolgt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im gegenständlichen Fall ist die Festsetzung der GrESt gemäß § 201 Abs. 2 Zif. 3 BAO zu Recht erfolgt, weil entscheidungserhebliche Tatsachen oder Beweismittel, welche der Abgaben Behörde im Zeitpunkt der Bekanntgabe des selbstberechneten Betrages noch nicht bekannt waren, im Zuge einer Außenprüfung nachträglich neu hervorkommen sind.

Sachverhalt

Die BEG hat in V ein neues Siedlungsgebiet erschlossen und sodann 12 Parzellen zum Verkauf angeboten. Für 4 dieser Parzellen (7-10) hat die BauG ein Bebauungskonzept erstellt und mittels Broschüre und auf ihrer Homepage beworben. Gemeinsam mit der Maklerin wurden Grund, Haus und Keller um einen Gesamtpreis angeboten (Inserat in Z vom Jänner 2007, UFS-Akt Seite 4: „*Wohnhaus samt Grundstück mit 120 m² Wohnfläche belagsfertig inkl. Keller und Carport, noch vier Häuser zum Aktionspreis bis 31. März 2007 verfügbar, ab 198.141,00 €*“). Die Bauprojekte wurden sodann in Zusammenarbeit mit den Firmen L (Planung) und B (Keller) zwischen Mai 2006 und Oktober 2007 realisiert.

In zeitlich chronologischer Abfolge hat der Bw sein Bauvorhaben auf dem Grundstück 10 bei der Gemeinde am 17. September 2007 auf Basis des Einreichplanes vom selben Tag angezeigt und erst danach am 21. September 2007 den Grundkaufvertrag unterzeichnet. Das Anbot für die Bodenplatte für ein Fertighaus wurde von der Firma B am 24. September 2007 gelegt. Am 1. Oktober 2007 hat die Gemeinde die Baubewilligung erteilt und ist lt. Urkunde die Übergabe des Grundstückes erfolgt. Am 3. Oktober hat die BEG den Kaufvertrag gezeichnet.

Rechtliche Grundlagen

§ 5 Abs. 1 Zif. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf eines inländischen Grundstückes der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG ist für das Entstehen der Steuerschuld auf den Zeitpunkt des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges (Kauf des Grundstückes) abzustellen.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG der GrESt 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 der Fall, wenn der Veräußerer 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 (VwGH vom 18. Juni 2002, 2001/16/0437).

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH ist Gegenleistung auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der GrESt erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen

Errichter eines Gebäudes auf dem erworbenen Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Wenn also etwa 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. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Verträge abgeschlossen wurden. (zB VwGH vom 30. September 2004, 2004/16/0081).

Auch nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) zum sogenannten einheitlichen Vertragsgegenstand sollen anhand objektiver Merkmale die Fälle, in denen die Bebauung eines im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch unbebauten Grundstücks auf der alleinigen Initiative des Grundstückserwerbers beruht, von den Fällen abgegrenzt werden, in denen es der Anbieterseite gelungen ist, den Erwerber entweder durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen oder durch Herstellung eines objektiven Zusammenhanges zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauerrichtungsvertrag an die geplante Bebauung des Grundstückes zu binden (BFH vom 27. Oktober 1999, II R 17/99).

Ergibt sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstückes und zur Errichtung des Gebäudes aus zwei an sich selbständigen Verträgen, kann (einheitlicher) Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebaute Zustand unter anderem auch dann sein, wenn ein objektiver enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen besteht, d.h. wenn der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Diese Voraussetzungen liegen ua. in den Fällen regelmäßig vor, in denen der Erwerber (spätestens) mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages in seiner Entscheidung über das "Ob" und "Wie" einer Bebauung gegenüber der Veräußerer Seite nicht mehr frei war, und - bei einer Personenmehrheit auf der Veräußererseite - die auf der Veräußererseite auftretenden Personen auf Grund von Abreden bei der Veräußerung zusammenarbeiten bzw. durch abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss aller Verträge (Übereignung des Grundstückes und Errichtung des Gebäudes) hinwirken. Des Abschlusses eines auf die gemeinsame Verschaffung des (bebauten) Grundstückes gerichteten Vertrages bedarf es nicht, vielmehr reicht ein Zusammenwirken auf der Veräußererseite aus (BFH vom 27. Oktober 1999, II R 17/99).

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 Grundstückserrichtung 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. Der Annahme eines objektiven engen sachlichen Zusammenhanges steht nicht entgegen, wenn der Erwerber die Möglichkeit gehabt hätte, nach Abschluss des Grundstücks Kaufvertrages den Vertrag über die Errichtung des Gebäudes gar nicht abzuschließen (BFH vom 23. November 1994, II R 53/94).

Würdigung

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist nunmehr strittig, ob im gegebenen Fall zwischen dem Grundstückserwerb und der folgenden Errichtung des Rohbaus für ein Einfamilienhaus die besagte finale Verknüpfung gegeben war. Eine solche ist dann anzunehmen, wenn zwischen den Rechtsgeschäften ein derart enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass bei objektiver Betrachtungsweise ein einheitlicher Vorgang gegeben ist.

Das hierfür erforderliche Zusammenwirken auf der Veräußererseite ergibt sich aus den Angaben der verantwortlichen Personen anlässlich der Prüfung der BauG, wonach eindeutig ein Projekt bestanden hat, welches mittels Broschüre, auf der Homepage und durch die Maklerin beworben wurde. Vor allem das Inserat vom Jänner 2007 beweist, dass von der Maklerin und der BauG **Häuser im Gesamtpaket mit Grundstück**, Keller und Carport um einen Gesamtpreis angeboten wurden. Auch die Tatsache, dass innerhalb kurzer Zeit vier nebeneinander liegende Häuser mit ähnlichem äußerem Erscheinungsbild (in Art einer Reihenhausanlage) von denselben Firmen geplant und ausgeführt wurden, lässt auf ein Gesamtkonzept schließen. Das Interesse der BauG daran, für das konkrete Grundstück nach Möglichkeit Interessenten anzuwerben, welche sich entsprechend ihrer Vorausplanung in das Gesamtkonzept, wenn auch mit Abweichungen, einbinden lassen, um den Bauauftrag zu bekommen, liegt auf der Hand.

Nach der Judikatur des VwGH spricht aber vor allem das zeitliche Moment (Auftragserteilung für das Haus vor Grundstückskauf) regelmäßig für die finale Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Errichtung des Gebäudes (allen in dieser Berufungsentscheidung wiedergegebenen VwGH-Erkenntnissen liegt ein solcher Sachverhalt zugrunde). Wenn auch der Bw den genauen Zeitpunkt der Auftragserteilung an die BauG trotz zweifacher, dezidierter Aufforderung durch den UFS nicht belegt und auch nicht bekannt gegeben hat (eine mündliche Auftragserteilung, wie vom Bw vorgebracht, ist nach der Lebenserfahrung äußerst unwahrscheinlich) und auch die BauG im Zuge der Betriebsprüfung keine diesbezüglichen Unterlagen beigebracht hat, so spricht nach Ansicht des UFS schon allein der besonders enge zeitliche Rahmen der Abwicklung (Planung, Kauf, Fertigstellung innerhalb eines Monats) für einen einheitlichen Leistungsgegenstand. Wesentlich in diesem Zusammenhang ist aber jedenfalls die Tatsache, dass die **Einreichplanung** (Plandatum vom 17. September 2007), **schon vor dem maßgeblichen Zeitpunkt des Grundstückskaufes** (Unterzeichnung des

Kaufvertrages durch den Bw am 21. September 2007) erfolgt ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Einreichplan bereits die BauG und die Firma B als Bauführer aufscheinen. Damit ist aber das Vorbringen des Bw vom 12. August 2013 hinsichtlich der zeitlichen Abfolge widerlegt und zweifelsfrei ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen Grund- und Hauskauf (Rohbau inklusive Keller) erwiesen. Wirtschaftlich gesehen hat der Bw in dem Zeitpunkt, in dem er sich hinsichtlich des Grundstückes gebunden hat, keinen nackten Grund und Boden mehr erwerben wollen, sondern bereits ein bebautes Grundstück, welches mit dem von ihm schon speziell für dieses Grundstück geplanten Fertigteilhaus bebaut werden sollte.

Auch wenn der Bw die Baubewilligung vom 1. Oktober 2007 selbst erwirkt hat, so ist die Abgabenbehörde nicht daran gebunden, wenn die Baubehörde den Steuerpflichtigen als Bauwerber zur Kenntnis nimmt, weil der Begriff Bauherr im Baurecht nicht ident mit jenem im Grunderwerbsteuerrecht ist. Ebenso wenig hat es in diesem Zusammenhang einen Einfluss, ob der Bw Eigenleistungen erbracht hat. Die Tatsache, dass nur der Rohbau in einen Zusammenhang mit dem Grundkauf gebracht werden kann, ist nicht von Belang und sind auch nur die Kosten hierfür in die Bemessungsgrundlage eingeflossen. In einer Gesamtbeurteilung ist jedenfalls davon auszugehen, dass der Bw bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages aufgrund der bereits eingereichten Bauplanung in seiner Entscheidung über das "Ob" und "Wie" der Bebauung nicht mehr frei war und daher nicht Bauherr hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Rohbaus samt Bodenplatte war.

Nach der ständigen Judikatur des VwGH ist der Erwerber einer Liegenschaft in Bezug auf die GrEST überdies nur dann als Bauherr eines darauf zu errichtenden Gebäude anzusehen, wenn er 1.) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, 2.) das Baurisiko zu tragen hat und 3.) das finanzielle Risiko tragen muss. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen!

Ad 1.) Hinsichtlich der Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses kann auf diverse Judikate des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) verwiesen werden, in denen er davon ausgegangen ist, dass eine Einflussnahme des Erwerbers auf Größe, Grundriss, Fensteranzahl, Baustoff etc. der Annahme eines Zusammenhanges zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen steht.

Auch wenn allenfalls Außenansicht und Raumaufteilung individuell gestaltet wurden, war in Anbetracht der dargestellten Judikatur die Einflussnahme des Bw auf die bauliche Gestaltung seines Fertigteil Hauses insgesamt nicht ausreichend, um seine Bauherreneigenschaft zu begründen. Nach einer groben Beurteilung des Äußeren des Gebäudes anhand des digitalen OÖ Raum-Informationen-Systems DORIS und einer Fotografie im Zustand des Rohbaus (Akt Seite 11) ist eine Übereinstimmung mit den Nachbarhäusern erkennbar. Die vier Einfamilien-

häuser, welche insgesamt eine Häuserzeile bilden, sind insbesondere hinsichtlich ihrer Situierung am Grundstück, der Positionierung der Carports, Größe, Grundriss, Fluchtlinie und Dachform im Wesentlichen abgestimmt und ordnen sich einem Gesamtkonzept unter. Das Baurisiko und das finanzielle Risiko sind im Falle eines Fertigteil-Rohbaus, bei dem nur ein Gewerk von einem Professionisten herzustellen ist und welcher innerhalb eines Monats nach Auftragserteilung aufgestellt wird, naturgemäß nicht in dem Ausmaß vorhanden, wie bei einem Baumeisterhaus und daher als Kriterien für die Bauherrneigenschaft nicht entscheidend. Nicht zuletzt wurde offenbar ein Fixpreis (Schlussrechnung lt. Bestellung) vereinbart.

Das Finanzamt hat daher zu Recht in die GrESt-Bemessungsgrundlage neben den Grundstückskosten (31.000,00 €), die Pauschalkosten für den bereits geplanten Rohbau (31.335,40 €) und die Kosten für die Bodenplatte lt. Anbot vom 24. September 2007 (16.343,90 €) einbezogen. Im Übrigen hat der Bw gegen die Höhe der GrESt keine Einwände erhoben.

Dem Berufungsbegehren kommt daher keine Berechtigung zu.

Linz, am 21. November 2013