UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0465-G/04

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin, vertreten durch Dr. Wilhelm Kubin, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Münzgrabenstraße 36, vom 23. Juli 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz –Umgebung vom 19. Juni 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 25. Mai 2000 hat die Berufungswerberin gemeinsam mit ihrem Ehegatten von HHS das entsprechend einem Teilungsplan neu vermessene Grundstück 418/12 GB P im Ausmaß von 498 m² um den Kaufpreis von ATS 498.000 erworben. Der Kaufpreis war binnen einer Woche nach Vertragsunterfertigung zur Einzahlung zu bringen und bei Anmerkung einer entsprechenden Rangordnung für die Veräußerung an die L Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH als Machthaber der Verkäuferin zur Überweisung zu bringen.

Mit Bescheid vom 6. Juni 2000 wurde der Berufungswerberin vom anteiligen Grundkaufpreis Grunderwerbsteuer in Höhe von € 633,34 vorgeschrieben.
Erhebungen des Finanzamtes beim Bauträger und bei der für Bausachen zuständigen Gemeinde im Jahre 2002 haben Folgendes ergeben:

© Unabhängiger Finanzsenat

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte durch die Gemeinde P die Widmung der gegenständlichen Grundstücke in Bauland. Auf Grund eines Bebauungsvorschlages der Firma L Wirtschaftsberatungsgesellschaft m.b.H. wurde von der Gemeinde P ein Teilbebauungsplan erstellt. Diese Firma trat gegenüber der Gemeinde als Bauträger bzw. Organisator des Projektes WP auf. Mit Eintragung vom 13. Oktober 2000 wurde die L Wirtschaftsberatungsgesellschaft m.b.H . laut Firmenbuch in L Haus Bauträger und Immobiliengesellschaft m.b.H. (kurz Bauträger) geändert.

Der Bauträger hat die Grundstücke in einem Prospekt mit angeschlossenem Lageplan und einer Kostenübersicht für einen Haustyp mit Stand 20. Dezember 1999 unter der Bezeichnung "W." vorgestellt. Das Bauansuchen für die Errichtung eines Reihen-Wohnhauses auf dem Grundstück 418/12 in x wurde am 30. Mai 2000 gestellt. Auf dem Einreichplan wurde der Vermerk BV: Fam. WL angebracht. Die Baubewilligung wurde am 5. Juli 2000 erteilt.

Am 9. Dezember 1999 wurde zwischen der Berufungswerberin und der L Wirtschaftsberatungsgesellschaft m.b.H. ein Bauträgervertrag mit auszugsweise folgendem Inhalt abgeschlossen:

1.

„Die L *Wirtschaftsberatungsgesellschaft m.b.H. schuldet auf Grund dieses Vertrages den Vertragspartnern die Lieferung und Herstellung des nachstehend genau bezeichneten Vertragsgegenstandes. Die Lieferung und Herstellung des Vertragsobjektes hat auf dem von den Vertragspartnern mit gesondertem Kaufvertrag von einer dritten Person erworbenen Grundstück 418/12 in* x *zu erfolgen.*
Einvernehmlich wird festgestellt, dass vorliegender Vertrag in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem gesondert errichteten Kaufvertrag über das Grundstück steht, jedoch der Vertragspartner gemäß § 1 Abs. 1 BTVG vor Fertigstellung vereinbarungsgemäß Zahlungen von mehr als ATS 2.000 je m² Nutzfläche zu leisten hat.

2.

*Gegenstand dieses Vertrages ist die Lieferung und Herstellung eines „*L *-Baumeisterhauses". Mit Unterfertigung dieses Vertrages erklären die Vertragspartner den Erhalt der bezughabenden Pläne und Beschreibungen spätestens eine Woche vor schriftlicher Vertragsannahmeerklärung.*

3.

Für den vorliegenden Vertragsgegenstand ist ein Gesamtfixpreis von ATS 1.970.704 vereinbart. Der Kaufpreis für die mit gesondertem Kaufvertrag erworbene Liegenschaft ist nach Maßgabe der entsprechenden Bestimmungen dieses gesonderten Kaufvertrages fällig. Der Werklohn gemäß vorliegendem Vertrag ist wie folgt fällig: Vom vereinbarten Fixkaufpreis verpflichten sich die Vertragspartner 30 % binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung beim namhaft gemachten Treuhänder zu erlegen. Zur Sicherstellung des Restkaufpreises verpflichten sich die Vertragspartner zur Vorlage einer Bankgarantie.
Als spätester Übergabetermin wird der 31. Juli 2001 vereinbart.

VII.

© Unabhängiger Finanzsenat

In Erfüllung der Aufklärungspflicht werden die Vertragspartner ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass nach jüngeren Erkenntnissen des VwGH nicht auszuschließen ist, dass unter Anwendung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise seitens der Finanzbehörde der Erwerb des Grundstückes von einem Dritten in Zusammenhang mit dem von L *herzustellenden Gebäude als wirtschaftliche Einheit betrachtet und der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zu Grunde gelegt wird. Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass eine Vorschreibung der Grunderwerbsteuer auf der Basis des Kaufpreises für das Grundstück und des Werklohnes für die Errichtung des Gebäudes erfolgen kann.*"

Am 19. Juni 2002 verfügte das Finanzamt die Wiederaufnahme des Verfahrens und setzte die Grunderwerbsteuer mit Bescheid im wieder aufgenommenen Verfahren – abweichend vom Erstbescheid - mit € 3.139,61 fest. Die Festsetzung wurde im Wesentlichen mit dem Abschluss des Hauskaufvertrages vor dem Grundstückskaufvertrag begründet.

In der gegen den Grunderwerbsteuerbescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde nach Wiedergabe einzelner Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vorgebracht, dass eine wesentliche Frage jene sei, wann von einer finalen Verknüpfung ausgegangen werden könne. Abgesehen vom Grundstückserwerb von unbebauten Grundstücken aus spekulativen Gründen bzw. für Investitionszwecke erfolge der Erwerb eines Baugrundstückes wohl ausschließlich in der Absicht, darauf ein Haus zu bauen. Nach der Rechtsprechung des VwGH sei das Vorliegen dieser erforderlichen Verknüpfung daran zu messen, ob ein Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden sei.

Im vorliegenden Fall sei daher zu prüfen, ob entweder die Grundstücksverkäufer oder die Fa. L als Organisator angesehen werden könne. Die Verkäufer der gegenständlichen Liegenschaft seien von der Firma L völlig unterschiedliche Personen. Diese seien weder an der Bauträgerfirma als Gesellschafter beteiligt noch würde diesen durch die Bebauung der Liegenschaft irgendein Vorteil zukommen.

Im Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrages habe sich das Grundstück in unbebautem Zustand befunden. Die Abgabenbehörde ziehe allein aus dem Abschluss des Bauträgervertrages vor dem Grundstückskaufvertrag den Schluss, dass im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes die Absicht bestanden habe, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, festgestanden sei. Bei dieser Beurteilung habe das Finanzamt übersehen, dass die Firma L häufig Häuser auf Grundstücken errichte, welche bereits länger im Besitz der Auftraggeber stehen würden. Die Sichtweise eines Gesamtkonzeptes sei daher nicht gerechtfertigt.

Die Suche eines geeigneten Grundstückes und die Auswahl des gewünschten Hauses würden in der Praxis immer parallel laufen, weshalb die vom Finanzamt vertretene Ansicht, es liege ein zeitlicher Zusammenhang vor, nicht gerechtfertigt erscheine. Für die Berufungswerberin

© Unabhängiger Finanzsenat

sei seit mehreren Monaten festgestanden, ein Grundstück von den Verkäufern erwerben zu wollen. Rein aus organisatorischen Gründen sei das Grundstück erst nach Abschluss des Bauträgervertrages erworben worden. Aus keiner Bestimmung des Grundstückkaufvertrages gehe eine Verpflichtung der Käufer, auf dem Grundstück ein Haus der Firma L errichten zu lassen, hervor. Die genaue Grundstücksbezeichnung im Bauträgervertrag sei für die beauftragte Firma wichtig.

Gegen das Vorliegen eines Gesamtkonzeptes spreche auch eine Bestimmung im Bauträgervertrag, wonach sich die gesetzlichen Rücktrittsrechte nicht auf den mit einem Dritten bezüglich des Baugrundstückes geschlossenen Vertrages beziehen würden. Die Käufer des Grundstückes hätten einen anderen Anbieter mit der Bauausführung beauftragen können. Die Firma L genieße am Markt einen sehr guten Ruf und somit Vertrauen in ordnungsgemäße Bauführung. Dies seien die Gründe für eine einheitliche Beauftragung des Anbieters gewesen. Die einzelnen Häuser würden sich deutlich voneinander unterscheiden - ein Umstand, der die konkreten Gestaltungsmöglichkeiten der Bauwerber aufzeigen würde. Zudem sei es der Berufungswerberin möglich gewesen, die Erdarbeiten selbst zu beauftragen.
Die Firma L sei nicht als Organisator im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes anzusehen, weshalb ein vereinbarter Fixpreis auch nicht zur Versagung der Bauherreneigenschaft führen könne.

Das Finanzamt legte die Berufung ohne Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

§ 5 Abs. 1 GrEStG 1987 bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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 Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - , ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand

© Unabhängiger Finanzsenat

zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem 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 Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. die Erkenntnisse des VwGH vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, Zl. 2000/16/0082, mwN, sowie *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ergibt sich aus dem oben dargestellten Sachverhalt, dem die Berufung substantiell nicht entgegengetreten ist, dass die Berufungswerberin durch den Abschluss des Bauträgervertrages mit genauer Grundstücksbezeichnung mehr als fünf Monate ***vor*** dem Grundstückskaufvertrag daran gebunden waren, das von der Bauträgerfirma im Jahre 1999 erstellte Projekt „WP " zu übernehmen (VwGH vom 22.2.1997, Zl. 95/16/0116).

Damit stand im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp zu einem Fixpreis bebautes Grundstück zu erwerben, bereits fest.
In diesem Zusammenhang ist illustrativ auf eine im Verwaltungsakt einliegende Kopie der Vorstellung des Projektes „WP " zu verweisen, wonach die Firma L Wirtschaftsberatungsgesellschaft m.b.H. in W die Errichtung von Einfamilienhäusern inkl. der vorgeschriebenen Autoabstellplätze plane.
Diesem Projekt ist eine Kostenübersicht für einen Haustyp angeschlossen, in welcher der Preis für ein Grundstück mit 1050 m² sowie der Preis für die Errichtung von Häusern in verschiedenen Ausbaustufen genannt sind, wodurch die finale Verknüpfung von Grundstückkauf und Errichtung des Gebäudes indiziert wird.

Im vorliegenden Fall ist ausschließlich der konkret vorliegende Sachverhalt zu beurteilen, weshalb dem allgemeinen Einwand, Grundstückserwerbe würden in der Regel Erwerbe aus Spekulations- bzw. aus Investitionsgründen darstellen, keine Bedeutung zukommt.
Ohne Belang ist auch jenes Vorbringen in der Berufung, dass die Firma L häufig Häuser auf Grundstücken errichte, welche schon länger im Besitz der Auftraggeber stehen würden.
Schließlich ist auch der ins Treffen geführte Umstand, dass die Verkäufer der Liegenschaft von

© Unabhängiger Finanzsenat

der Firma L völlig unterschiedliche Personen seien und keinerlei Vorteile aus einer Bebauung der Liegenschaft erzielen würde, nicht geeignet, die gegebene Verknüpfung von Grundstückkauf und Errichtung des Hauses in Abrede zu stellen.

Dass die Berufungswerberin - wie in der Berufung behauptet – Erdarbeiten selbst beauftragt und bezahlt hat und das Grundstück lediglich aus organisatorischen Gründen nach Abschluss des Bauträgervertrages erworben hat, sowie die behauptete unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Häuser, steht der Annahme eines Zusammenhanges zwischen Grundstückkauf und Gebäudeerrichtung ebenfalls nicht entgegen.

Dem Berufungseinwand, dass auch ein anderer Anbieter mit der Bauausführung beauftragt hätte werden können, steht der Umstand entgegen, dass die Berufungswerberin im gegenständlichen Fall den Auftrag zur Errichtung eines L - Baumeisterhauses zu einem Fixpreis unbestritten vor dem Erwerb des Grundstückes erteilte und damit im Zeitpunkt des Liegenschaftskaufes die Absicht, ein bebautes Grundstück zu erwerben, feststand.

Im vorliegenden Fall ist daher entscheidend auf den gemeinsamen Willen der Vertragspartner abzustellen, wonach den Erwerbern das Grundstück letztlich bebaut zukommen sollte. Die Berufungswerberin war von vornherein in ein fertiges Konzept, das die Errichtung eines Wohnhauses auf dem erworbenen Grundstück vorsah, eingebunden.

Im Hinblick auf die im gegenständlichen Fall vorhandene Verknüpfung von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegt keine Bauherreneigenschaft der Berufungswerberin vor, weshalb die Kosten der Gebäudeerrichtung neben den Grundstückskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Der Berufung war daher der Erfolg zu versagen.

Graz, am 3. Juli 2007

© Unabhängiger Finanzsenat