



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 19. März 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 21. Jänner 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin hat mit Kaufvertrag vom 15.3.2005 von Herrn R einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück erworben und hatte bereits am 29.9.2004 mit der S GmbH einen Bauträgervertrag über die Errichtung eines Reihenhauses samt Garage zu einem Pauschalfixpreis in Höhe von 183.500,00 € geschlossen. Mit Beschluss des Landesgerichtes L vom 19.10.2004, AZ wurde über das Vermögen der S GmbH das Konkursverfahren eröffnet. Außerdem besteht ein Nutzwertgutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. B vom 13.9.2004, in welchem der Anteil der Berufungswerberin mit 176/480 (Gebäude) und 28/480 (Garage und Stellplatz) festgestellt wurde.

Das Finanzamt hat mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung der Errichtungskosten festgesetzt. Diese Festsetzung wurde damit begründet, dass ein sog. Bauherrenmodell vorliege und daher die Errichtungskosten Teil der Bemessungsgrundlage der Abgabe sei.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass kein Bauherrenmodell gegeben sei, die Berufungswerberin sei bei der Gestaltung und Errichtung des Gebäudes völlig frei

gewesen.

Außerdem sei der Masseverwalter mit 4.11.2004 vom Vertrag zurückgetreten; zu diesem Zeitpunkt seien bereits Teilleistungen des ersten Bauabschnittes erbracht gewesen. Die Berufungswerberin habe in der Folge mit einem anderen Unternehmen einen Bauträgervertrag über die Errichtung bzw. Fertigstellung des Gebäudes geschlossen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

§ 5 Abs. 1 GrEStG bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden 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 Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, so ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbssteuer erfasst werden soll (VwGH vom 30. September 2004, ZI. 2004/16/0081).

Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges ist das Grundstück in bebauten 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 gegeben, wenn der Verkäufer bzw. Organisator 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 19. März 2003, ZI. 2002/16/0047).

Ein Käufer ist dann 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 Unternehmungen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist,
- 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 (VwGH vom 30. September 1999, ZI. 96/16/0213, 0214). Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen dabei kumulativ vorliegen (VwGH vom 12. November 1997, ZI. 95/16/0176).

Bei vorgegebenem Gesamtkonzept durch einen Organisator ist ein Kauf eines Grundstückes mit herzstellendem Gebäude anzunehmen und neben dem Kaufpreis für das Grundstück auch der Werklohn für die Errichtung des Gebäudes in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen. Daran ändert sich auch nichts, wenn gesonderte Verträge mit verschiedenen Personen abgeschlossen werden. Es kommt darauf an, ob zwischen den Verträgen ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält.

An Sachverhalt ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des gegenständlichen Erwerbes von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft verbunden mit dem Wohnungseigentum an einem bestimmten Reihenhaus (= Mindestanteil nach einem vorliegenden Nutzwertgutachten) über eigenständiges Tätigwerden eines Organisators/Initiators die gesamte Reihenhausanlage bereits vollständig geplant war. Bei diesem Erwerb ließ sich der Käufer in das vom Organisator erstellte Planungskonzept einbinden, das insgesamt zu dem Erfolg führen sollte, dass der Erwerber das Grundstück in mit dem Reihenhaus bebauten Zustand erhält. Die Baukosten waren daher zu Recht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden.

Nicht verfahrensgegenständlich ist, ob durch das Konkursverfahren eine allfällige Minderung der Grunderwerbsteuer erfolgen kann (Antragsprinzip) oder der zweite Bauträgervertrag ebenfalls der Grunderwerbsteuer unterliegen kann.

Linz, am 27. Mai 2011