



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Erwin Huber, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerber und seine Ehegattin schlossen am 12.11./23.12.1993 als Käufer einen Kaufvertrag über ein im Vertrag unter Punkt II. näher bezeichnetes Grundstück und über gewisse Miteigentumsanteile an einem Grundstück. Als Kaufpreis waren 385.387,00 S vereinbart. Der Ankauf erfolgte – wie ausdrücklich vereinbart – zum Zwecke der Errichtung einer sogenannten Sternhausanlage.

Mit vorläufigem Bescheid vom 12.1.1994 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom

Barkaufpreis zuzüglich Vermessungskosten, Vertragserrichtungskosten und einer sonstigen Leistung (unentgeltliche Einräumung einer Dienstbarkeit) fest.

Im weiteren Ermittlungsverfahren gab der Berufungswerber über Anfrage des Finanzamtes die Errichtungskosten bekannt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest. Die Festsetzung wurde damit begründet, dass der Berufungswerber zufolge Einbindung in das Baukonzept Sternhaus nicht als Bauherr anzusehen sei; weiters ist die Bemessungsgrundlage ausführlich dargestellt.

Dagegen wird in der Berufung im Wesentlichen Folgendes eingewendet:

Eine Einbindung in ein Vertragsgeflecht habe nicht bestanden, die Verkäufer seien in ihrer Entscheidung, an wen die Grundstücke verkauft werden, frei gewesen, ebenso die Erwerber, auf welche Art und Weise sie das Grundstück bebauten. Erst nach dem Kauf des Grundstückes hätten sich die Erwerber für das bereits geplante Sternhaus entschieden.

Das Finanzamt wies die Berufung unter ausführlicher Sachverhaltsdarstellung als unbegründet ab.

Im Vorlageantrag wird wiederum das Bestehen des Vertragsgeflechtes in Abrede gestellt und die Grunderwerbsteuerbemessung nur von den Kosten für Grund und Boden beantragt. Der Bebauungsplan hätte auch eine andere Bebauung zugelassen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob der Bw. als Bauherr anzusehen ist und demnach die Errichtungskosten des Gebäudes nicht zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zählen.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Die Steuer ist nach § 4 Abs. 1 GrEStG 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 vorbehaltenen Nutzungen ist. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des VwGH (Erk. vom 31.3.1999, Zl. 96/16/0213) auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. 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 Gegenleistung auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Verkäufer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung eines 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 (VwGH vom 31.3.1999, Zl. 99/16/0066). Dabei kommt es nicht darauf an, dass über den Grundstückskauf und die Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden unterfertigt wurden.

Der Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstückes und dem Vertrag über den Bau des Sternhauses ist offensichtlich: Beim vorliegenden Projekt eines Vierfamilienhauses ist es auszuschließen, dass der Grundstückserwerb ohne die gleichzeitige Verpflichtung zum Erwerb eines Segmentes des Sternhauses möglich gewesen wäre. Der Berufungswerber hat sich also in ein vorgegebenes Konzept einbinden lassen, sodass ihm die Qualifikation eines selbstständig Schaffenden keinesfalls zukommt. Daraus wiederum folgt, dass der Berufungswerber im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, der den Anspruch auf Übereignung eines letztlich bebauten Grundstückes begründet hat; der Erwerb des Grundstückes war nur möglich, wenn gleichzeitig die Verpflichtung zur Bezahlung des Kaufpreises für Grund und Boden und der im Architektenwerkvertrag genannten Beträge eingegangen wurde.

Der Bemessung der Grunderwerbsteuer waren also der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück und die Baukosten sowie das Honorar laut Architektenwerkvertrag einschließlich 20 % Umsatzsteuer zu Grunde zu legen.

Ob eine andere Bebauung möglich gewesen wäre ist nicht von Bedeutung, weil der konkrete Sachverhalt rechtlich zu würdigen war.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 29. Dezember 2003