

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vertreten durch Dr. Helmut Destaller, Dr. Gerald Mader und Dr. Walter Niederbichler, Rechtsanwälte, 8016 Graz, Grazbachgasse 5, vom 26. Juli 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 9. Juli 2001 betreffend Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer beträgt € 2.505,03. Die Bemessungsgrundlage ist dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgabe ist aus der Buchungsmitteilung zu ersehen.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber unterfertigte gemeinsam mit seiner Ehegattin als Auftraggeber und die Firma N. als Auftragnehmerin am 7. Februar 1999 eine als "Vertrag über die Lieferung und Montage von F.-Häusern" titulierte Urkunde betreffend die "Baustellenadresse Wohnanlage "x". Als "Leistungsbeschreibung" weist die Urkunde "F. -Massiv Ausbauhaus m. Änderungen lt. Skizze (Typ y) lt. Angebot " und einen Gesamtpreis von S 1,622.300,00 auf.

Unter der Rubrik Zahlungsbedingungen scheint "lt. Vertragsbedingungen" auf. Die diesbezügliche Auftragsbestätigung wurde am 9. Februar 1999 von den Berufungswerbern und der Firma N. unterfertigt.

Am 7. Juli 1999 schlossen M.F. und F.V. als Verkäufer einerseits und der Berufungswerber sowie dessen Ehegattin als Käufer andererseits einen Kaufvertrag über das Eigentum am Grundstück Nr. xx im Ausmaß von 414 m<sup>2</sup> entsprechend dem zu Punkt I. des Vertrages genannten Teilungsplan um einen Preis von S 211.140,00 sowie über einen näher bezeichneten Miteigentumsanteil am Grundstück xxx um einen Preis von S 30.420,00. Schließlich haben die Berufungswerber je zur Hälfte das Trennstück "6" im Ausmaß von 136 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von S 69.360,00 in ihr Eigentum übernommen.

Mit Bescheid vom 16. August 1999 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer mit S 4.227,00 fest. Als Bemessungsgrundlage wurde die in der Abgabenerklärung zu diesem Erwerbsvorgang angegebene anteilmäßige Gegenleistung in Höhe von S 120.780,00 herangezogen. Nach Durchführung umfangreicher Ermittlungen verfügte das Finanzamt die Wiederaufnahme des Verfahrens und setzte die Grunderwerbsteuer - abweichend vom Erstbescheid - auf einer Bemessungsgrundlage von S 950.180,00 in Höhe von S 33.256,00 fest, weil neben den Anschaffungskosten für das Grundstück auch die Baukosten für das Haus der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen gewesen seien.

In der dagegen erhobenen Berufung vertrat der Berufungswerber den Standpunkt, er sei im vorliegenden Fall als Bauherr anzusehen, weil er die bauliche Gestaltung seines Hauses selbst bestimmt und das Baurisiko getragen habe sowie das finanzielle Risiko habe tragen müssen; der Lieferant des Fertigteil-Ausbauhauses sei nicht der Organisator für die Errichtung des Hauses gewesen. Das Fertigteil-Ausbauhaus sei nur ein kleiner Teil des Gesamtkonzeptes gewesen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. November 2001 wies das Finanzamt die Berufung mit der Begründung, dass im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, festgestanden sei.

Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag gestellt. Der Berufungswerber verweist darauf, dass sein Fall gänzlich anders gelagert sei. Er habe selbst entschieden, welche Eigenleistungen erbracht werden und sei er gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten. Der zeitliche Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und dem Erwerb des Hauses ändere an der vorhandenen Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers nichts. Das Finanzamt übersehe, dass im Zeitpunkt des Grundstückskaufes kein fertiges Konzept vorgelegen sei. Der Umstand, dass unterschiedlichste Häuser in seiner Straße errichtet worden seien, spreche dafür, dass der Berufungswerber in seiner Entscheidung frei über die Art der Verbauung des erworbenen Grundstückes gewesen sei.

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

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob der Berufungswerber hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Einfamilienhauses als Bauherr anzusehen ist oder nicht.

In diesem Zusammenhang wird zunächst auf das zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, Zl. 2004/16/0081 verwiesen.

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 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 ( Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, Zl. 2000/16/0082, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Ausgehend von diesen Grundsätzen sind im vorliegenden Fall die der Höhe nach nicht strittigen Kosten für die Errichtung des Gebäudes in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen.

Nach dem eingangs zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, Zl. 2004/16/0081 ergibt sich die besagte Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb schon aus dem zeitlichen Zusammenhang des am 7. Februar 1999 abgeschlossenen Vertrages über das "F. Massiv Ausbauhaus" und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt – nämlich am 7. Juli 1997 - abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag. Gegen die Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers spricht

auch die Tatsache, dass der Einreichplan des Wohnhauses, in dem die Firma N. als Planer und Bauführer aufscheint, bereits vor Errichtung des Grundstückskaufvertrages erstellt wurde. Im Zeitpunkt des Grundstückskaufes stand die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben daher bereits aus dem Grund fest, da der Kaufvertrag über das Fertigteilhaus rund fünf Monate vor dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wurde. Der Hauskaufvertrag wies als Baustellenadresse "Wohnanlage x" auf.

Die Firma N. trat in Prospekten als Organisator eines Bauvorhabens von Eigenheimen auf. In diesem Zusammenhang ist illustrativ auf eine Kopie eines Mitteilungsblattes der Firma F. - Haus, wonach die Firma F. - Haus in W. eine Wohnanlage mit 10 F. -Massivhäusern errichte, zu verweisen. Der Baubeginn sei für Frühjahr 1998 geplant. Die Größe der Baugrundstücke wurde mit ca. 600 m<sup>2</sup> angegeben. Ein Lageplan der Wohnsiedlung sowie ein Leistungs- und Kostenaufstellungs-Beispiel sind angeschlossen, in welchem der Preis für ein Grundstück mit etwa 550 m<sup>2</sup> sowie der Preis für die Errichtung eines "F. – Aktionshauses 2000" genannt sind, wodurch die finale Verknüpfung von Grundstückskauf und Errichtung des Gebäudes indiziert wird.

Dass der Berufungswerber - wie in der Berufung behauptet – die bauausführenden Unternehmer selbst koordiniert habe und die bauliche Gestaltung des Hauses selbst bestimmt habe, steht der Annahme eines Zusammenhangs zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen.

Soweit der Berufungswerber schließlich vorbringt, er habe selbst entschieden, wo das Haus stehen soll bzw. aus welchen Werkstoffen das Haus hergestellt werden sollte, geht das Vorbringen insofern in Leere, als im vorliegenden Fall entscheidend auf den gemeinsamen Willen von Veräußerer- und Erwerberseite abzustellen ist, wonach dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommen soll. Auch der Umstand, dass der Berufungswerber gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist, steht dem Konnex von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen.

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

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage wird Folgendes ausgeführt:

Der Gesamtkaufpreis für den gegenständlichen Erwerbsvorgang wurde im Kaufvertrag mit S 310.920,00 vereinbart. Das Finanzamt ließ bei der Bescheiderlassung im wiederaufgenommenen Grunderwerbsteuerverfahren jenen für den Grundstückserwerb von F.V. zu entrichtenden Kaufpreis unberücksichtigt. Der für den Erwerb dieses Grundstückes zu leistende Kaufpreis in Höhe von S 69.360,00 ist daher zusätzlich anteilmäßig bei der

Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen.

Bemessungsgrundlage

Hälfte des Kaufpreises für Grundstücke	S 155.460,00
Kaufpreishälfte für das Fertigteilhaus	S 811.150,00
Hälfte der Aufschließungskosten	S 18.250,00
Gesamtwert der Gegenleistung	S 984.860,00 davon 3,5 % Grunderwerbsteuer = S 34.680,00 (€ 2.505,03)

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 20. Juni 2005