

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache des Herrn Bf., X1, über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 14. Oktober 2015, Erf.Nr. x/x, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Am 8. Mai 2013 wurde zwischen der H. V. W. GmbH als Verkäuferin und Herrn Bf., dem Beschwerdeführer, und Frau E.B. als Käufer ein Kaufvertrag abgeschlossen. Mit diesem Kaufvertrag haben die Käufer jeweils 69/647-Anteile an den Grundstücken Nr. 1/1 und Nr. 1/2 der EZ 1 KG Y. erworben. „§ 1 Präambel“ und die Absätze 2 und 3 des „§ 2 Vertragsgegenstand“ dieses Kaufvertrages lauten:

„Zur vertragsgegenständlichen Liegenschaft (angeführt in § 2) wurden bei der Baubehörde Einreichpläne zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern und einem Superädifikat eingereicht und liegen nunmehr die genehmigten Pläne und Bescheide zur GZ: MA M-1 vom Magistrat der M. vor.

Die Vertragsparteien erklären, die Pläne sowie den entsprechenden Bescheid samt der darin enthaltenen Vorschreibungen vollinhaltlich zu kennen und sich der entsprechenden Konsequenzen bewusst zu sein.

Festgehalten wird, dass der Vertragserichter weder die Pläne noch den Bescheid einer rechtlichen Beurteilung unterzogen hat und dazu auch nicht beauftragt war.

Außerdem liegt bereits ein Nutzwertgutachten zur Begründung von Wohnungseigentum des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers DI. D.I. vom 13.12.2012, vor.

Die Vertragsparteien erklären, auch dieses Gutachten vollinhaltlich zu kennen.

.....

(2) Entsprechend des Nutzwertgutachtens des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers DI. D.I. vom 13.12.2012, welches auf Grund der Einreichpläne zur

Errichtung von 4 Einfamilienhäusern und einem Superädifikat und dem Bescheid zur GZ: MA M-1 vom Magistrat der M. errichtet wurde, ist mit dem als Haus Top 2 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt ein Nutzwert von 138 von insgesamt 647 Nutzwerten der gesamten Liegenschaft zugeordnet. Dabei wird dem Haus Top 2 das Haus Nr. 2 mit einer Nutzfläche von 114,20 m², der Keller mit einer Nutzfläche von 49,88 m² und der Garten mit einer Nutzfläche von 138,83 m² zugeordnet.

(3) Es verkauft hiermit die H. V. W. GmbH, FN 2a, entsprechend der im Absatz (2) aufgelisteten Nutzwerte je 69/647-Anteile an der in Absatz (1) genannten Liegenschaft, so wie sie diese derzeit besitzt oder besitzen könnte, an Herrn Bf. und an Frau E.B. und Letztgenannte kaufen hiemit den Vertragsgegenstand von der verkaufenden Partei.“

Mit dem Bescheid des Magistrates der M. vom 5. Dezember 2012, Zl.: M1 wurde auf der gegenständlichen Liegenschaft die Bewilligung zu nachstehender Bauführung erteilt:

„Direkt an der X. in geschlossener Bauweise wird ein nicht unterkellertes, ebenerdiges Kleinhäus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Im Erdgeschossbereich dieses Gebäudes wird die Zufahrt und Zugang zum hinteren Teil der Liegenschaft und der erforderliche Müllstandplatz für die gesamte Liegenschaft geschaffen.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft an der rechten Grundgrenze werden die weiteren 4 Kleinhäuser der Liegenschaft errichtet. Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft 5 Kleinhäuser mit je einer Wohneinheit, die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpen. Vor dem Haus 4 wird ein freiwilliger PKW Stellplatz geschaffen.“

Die Fragen des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 17. Juni 2015 wurden von Herrn Bf. am 15. Juli 2015 wie folgt beantwortet:

	Frage	Antwort
1.)	Wie haben Sie als Erwerber von diesem Projekt erfahren? (Prospekt, Bautafel, Zeitungsanzeige, Internet, Blaue Lagune, etc.)	Internet
2.)	Gibt es Prospekte und sonstige Unterlagen zu diesem Projekt? Wenn ja, bitte um Vorlage.	Unterlagen JA – Siehe Anlage
3.)	Was wollten Sie erwerben?	Grundstück
4.)	Was wurde Ihnen angeboten?	Grundstück und Haus
5.)	Wer hat das Projekt gestartet?	Fa. H.B.
6.)	Zu wem hatten Sie den ersten Kontakt betreffend Ihres Erwerbsvorganges? Name, Firma, Funktion dieser Person	F.B., Fa. c.d., Verkäufer
7.)	Wie war der weitere Ablauf Ihres Erwerbsvorganges?	Grundstückserwerb (Notariat), Planung des Hauses

- 8.) Wer hat den Auftrag zur Planung, zur Fa. c.d. f. das Haus und Fa. H.B. f. den Keller Errichtung des Gebäudes erteilt?
- 9.) Welchen Einfluss können Sie als Kein Einfluss auf die Gesamtkonstruktion Erwerber auf die Gesamtkonstruktion geltend machen?
- 10.) Wer hat um Baubewilligung Baubewilligung: Fa. H.B.; Baugenehmigung Fa. angesucht? Wem wurde die H.B.
Baugenehmigung erteilt?
- 11.) War ein Erwerb der Liegenschaft ohne Nein Bauauftrag möglich?

Diesem Schreiben beigelegt wurden ein Finanzierungsvorschlag, ein Lageplan, ein Plan (Entwurfsplan) und die erste Seite eines Schriftsatzes von Herrn B.. Der Text auf dieser Seite lautet:

„Es sollen insgesamt vier Einzelhäuser mit je einem Autoabstellplatz gebaut werden.

Das noch freie Grundstück 2 hat 302 m², das Grundstück 3 hat 314 m². Sie sind relativ ruhig gelegen und werden mit einer ‘Fahne’ erschlossen. Die zukünftige P.C. ‘X.Y.’ ist es auch zu Fuß erreichbar. Die P.D. fährt direkt vor den Grundstücken.

Das dargestellte Haus ist als Vorschlag zu verstehen. Es kann auch im Rahmen der bestehenden Bauordnung in seiner Größe oder in seinem Aussehen Ihren individuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Alle Anschlüsse wie Wasser, Gas, Strom und Kanal sind bereits an der Grundstücksgrenze.

X.Y. ist ein traditionsreicher Heurigenort, am Rande von Wien, inmitten des Naherholungsgebietes Bach und sehr nahe beim P.A..

Kindergärten und eine Volksschule sind in unmittelbarer Nähe. Es befinden sich ein D1, ein D2 und zahlreiche andere Nahversorger in unmittelbarer Nähe.“

Ein weiteres Ersuchen um Ergänzung erging vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel am 13. August 2015 an Herrn Bf.. Dieses enthält folgende Ergänzungspunkte:

„Bitte um Vorlage von Kopien von angenommenen Anboten, Generalunternehmerverträgen, Bestellscheinen oder sonstigen schriftlichen Verpflichtungserklärungen zu

- a) Provision Hr. B.
- b) Baukosten H.B.
- c) Baukosten c.d.
- d) Ausbaukosten an von c.d. empfohlene Firmen

Wie hoch waren die Kosten für

- a) Provision Hr. B.
- b) H.B.
- c) c.d.
- d) Ausbaukosten an von c.d. empfohlene Firmen?
Bitte Rechnungskopien zu a) - d) zu übersenden.“

Dieses Ersuchen wurde mit dem Schriftsatz vom 7. Oktober 2015 wie folgt beantwortet (ohne Hervorhebungen):

„Auf der Homepage von Hrn. B. (selbstständiger Makler f. Fa. c.d.) wurde der Verkauf eines Grundstückes in X.Y. angeboten. Bei einem gemeinsamen Termin wurde uns im Zuge des Verkaufsgespräches mitunter ein c.d. - unabhängig vom Grundstückskauf – angeboten

Es wurde damals auch schon von Hrn. B. angemerkt, dass es nicht verpflichtend ist, ein c.d. auf diesem Grund zu errichten. Hierzu übersende ich Ihnen als Anhang das Infoschreiben von Hrn. B. vom 16.02.2013. Daraufhin haben mein Mann und ich mehrere Angebote bei Hausanbietern in der BLAUE LAGUNE eingeholt.

Fa. H.B. war damals bereits für die Errichtung der Zuleitungen auf dem Allgemeingrund beauftragt. Somit haben wir uns von ihm ein Angebot für die Errichtung eines Kellers und eines Ziegelmassivhauses eingeholt (siehe beiliegendes Dokument).

Letztlich war jedoch Fa. c.d. der günstigste Anbieter (Aktionshaus), demnach haben wir uns für eine Zusammenarbeit mit Fa. c.d. entschieden.

Den Keller ließen wir von Fa. H.B. errichten, da wir ein gutes Kombiangebot (Keller + Zuleitungen) von ihm erhalten haben und alles aus einer Hand erbracht wurde. Damit wollten wir spätere Streitigkeiten im Falle von Komplikationen bei den einzelnen Gewerken verhindern.

Aufgrund unserer Entscheidung für ein Holzriegelhaus wurde dann eine Planänderung durchgeführt, da der ursprüngliche Plan für unser Haus noch als Ziegelmassivhaus bewilligt war.

Ergänzung, Anmerkungen zu den Punkten 8 - 11 aus Ihrem Schreiben vom 17.05.2015:

Ergänzend zu Pkt. 8 Ihres Schreibens will ich festhalten, dass wir (mein Mann und ich) den Auftrag für den Hausbau an Fa. c.d. und den Kellerbau an Fa. H.B. erteilt haben.

*Unter Pkt. 9 ist anzumerken, dass wir einen vollen Einfluss auf das Konzept hatten
Für Pkt. 10 möchte ich ergänzen, dass wir (mein Mann und ich) um Baubewilligung angesucht haben (siehe beigelegte Kopie des Einreichplanes) und somit auch uns die Baubewilligung erteilt wurde (siehe beiliegende Kopie der Baubewilligung)*

Die von Ihnen gestellte Frage aus Punkt 11 wurde von unserer Seite leider falsch interpretiert. Begründung dafür ist, dass auf dem Grundstück an der X 3 schon im Herbst 2013 mit dem Bau eines Wohnhauses durch Fa. G begonnen werden sollte. Das hätte zur Folge gehabt - hätten mein Mann und ich zu einem späteren Zeitpunkt ein Haus errichtet

- dass eine Zufahrt für Lieferanten mit Schwertransportern oder größeren Fahrzeugen nahezu unmöglich gewesen und somit die Errichtungskosten erheblich gestiegen wären.

Beantwortung der Punkte zur weiteren Anfrage vom 13.08.2015:

a) Hr. B. hat von uns keine Provision erhalten

b) Der Vertrag für die Baukosten der Fa. H., sowie alle bis dato ausgestellten Rechnungen werden Ihnen in der Anlage übermittelt. Seitens Fa. H. wurden noch nicht alle Posten abgerechnet, da noch nicht alle vereinbarten Leistungen erbracht wurden.

c) Die Auftragsbestätigung sowie die Schlussrechnung der Fa. c.d. werden Ihnen in der Anlage übermittelt

d) Es wurden keine Firmen, welche von Fa. c.d. empfohlen wurden, beauftragt. Der Innenausbau erfolgte in Eigenleistung.

Wir hoffen Ihnen die Sachlage ausführlich erklärt zu haben und bitten Sie sich bei eventuellen Fragen an uns zu wenden.“

Beigelegt wurden diesem Schriftsatz:

Einreichplan (erste Seite)

Baubewilligung (Bescheid vom 14. August 2013)

Schriftsatz von Herrn B. vom 16. Februar 2013 (Erstkontakt)

Angebot Fa. H.B. vom 1. November 2012

Auftragsbestätigung vom 16. Juli 2013 + Schlussrechnung c.d.

Vertrag + Rechnungen Fa. H.B.

Der Vertrag mit der Firma H. I. und J. GmbH über die Errichtung eines Stahlbetonkellers und Außenanlagen wurde am 20. März 2013 unterschrieben. Der vorgelegte Bescheid über die Bewilligung der Errichtung von 5 Kleinhäusern und eines freiwilligen überdachten Stellplatzes stammt vom 14. August 2013. Nach der Schlussrechnung der Firma c.d. vom 11. März 2014 beträgt die Gesamtsumme € 160.231,00. Das Schreiben des Herrn B. vom 16. Februar 2013 hat folgenden Wortlaut:

„Bezug nehmend auf Ihr Interesse an unserem Projekt in X.Y., in der X., freue ich mich Ihnen Informationen darüber zusenden zu dürfen.“

X.Y. ist ein traditionsreicher Heurigenort, am Rande von Wien, inmitten des Naherholungsgebietes Bach und nahe beim P.A. und direkt neben der „P.B.“. Die Häuser liegen sehr ruhig, im „Nobelviertel“ X.Y., mit der zukünftigen P.C. in knapp 20 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Kindergärten und eine Volksschule sind in unmittelbarer Nähe. Es befinden sich ein D1, ein D2 und zahlreiche andere Nahversorger in Gehweite.

In der Beilage finden Sie die Grundstücksinformationen, die möglichen Hauspläne und den Finanzierungsvorschlag über eines unserer Aktionshäuser. Es werden insgesamt fünf Häuser errichtet, die Sie aus unserem Vorschlag oder auch aus unserer breiten Palette

unter www.CD..at wählen können. Einschränkungen kann es bezüglich der Bauklasse und der Hausgröße geben.

Baubeginn kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde prompt erfolgen. Mit der Lieferung der Häuser kann ca. vier Monate nach der Baubewilligung gerechnet werden. Acht bis zehn Wochen danach können sie die Vorteile des eigenen Hauses und die eines eigenen Gartens im Grünen genießen.

Ich freue mich auf unsere weitere Zusammenarbeit und sehe dieser mit Engagement entgegen.“

Mit dem Bescheid vom 14. Oktober 2015 wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel dem Beschwerdeführer gegenüber die Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO mit € 6.140,77 festgesetzt. Auf Grund der festgesetzten Abgabe und des selbstberechneten Betrages in der Höhe von € 2.353,75 ergab sich eine Nachforderung in der Höhe von € 3.787,02. Zu diesem Bescheid erging folgende gesonderte Begründung:

„Die Festsetzung erfolgte gemäß § 201 Abs. 2 Z 3 BAO von Amts wegen.

Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessensabwägung war dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteieninteresse an der Rechtskraft) einzuräumen.

Auch können die steuerlichen Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie nicht bloß als geringfügig bezeichnet werden.

Daher war dem Gesetzeszweck, mittels einer Erlassung eines rechtmäßigen Sachbescheides ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Steuerergebnis zu erzielen, Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung gemäß § 201 Abs. 2 Z 3 BAO kann vom Finanzamt dann vorgenommenen werden, wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung im Sinne des § 201 Abs. 1 BAO als nicht richtig erweist und wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 Abs. 4 die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen vorliegen würden.

Die für die Bescheiderlassung wesentlichen neuen Tatsachen sind dem Finanzamt anlässlich der Vorhaltsbeantwortungen vom 20.07.2015 und vom 08.10.2015 bekannt geworden.

Die Bauherreneigenschaft des Erwerbers wird aus folgenden Gründen verneint:

Am 20.03.2012 wurde mit H. I. und J. GmbH ein Bauträgervertrag zu einem Fixpreis zur Errichtung eines Stahlbetonkellers für ein C.D. abgeschlossen.

Am 04.03.2012 gab es die Auftragsbestätigung zu einem Fixpreis für ein C.D. Typ D4. Dies alles, nachdem bereits von der H. I. und J. GmbH ein Bebauungsprojekt ausgearbeitet worden war und von einem für C.D. tätigen Vertreter Werbung für die Errichtung von Einfamilienhäusern gemacht worden war.

Erst am 08.05.2013 wurde mit dem Grundeigentümer H. V. W. GmbH ein Kaufvertrag über den Grundanteil abgeschlossen.

Außerdem spricht noch für ein ausgearbeitetes Projekt, dass der Vermittler für das Grundstück keine Provision beanspruchte.

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.

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 - sind diese Zahlungen Teil der Bemessungsgrundlage. 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, ZI. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, ZI. 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, dass der Käufer schon längere Zeit vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages an ein bestimmtes Projekt gebunden war (VwGH vom 22.2.1997, ZI. 95/16/0116).

Dem Einwand, dass auch ein anderer Anbieter mit der Bauausführung beauftragt hätte werden können, steht der Umstand entgegen, dass die Käufer im gegenständlichen Fall den Auftrag zur Errichtung eines Hauses zu einem Fixpreis vor dem Erwerb des Grundstückes erteilt haben und damit im Zeitpunkt des Liegenschaftskaufes die Absicht hatten, ein bebautes Grundstück zu erwerben.

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

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

Grundkaufpreis	€ 134.500
Kaufpreis Keller	€ 56.170
Kaufpreis Fertigteilhaus	€ 160.231

Gesamtkosten	€ 350.901
Davon 1/2 =	€ 175.450,50“

In der gegen die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer eingebrochenen Beschwerde wurde vorgebracht:

„Mit Bescheid vom 14. Oktober 2015 wurde die Grunderwerbsteuer mit EUR 6.140,77 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte gem § 201 (2) Z 3 BAO von Amts wegen, da sich nach Auffassung der Behörde die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erwies, da die Bauherreneigenschaft des Erwerbers verneint wurde. Die Differenz zum selbstberechneten Betrag ergab somit eine Nachforderung von EUR 3.787,02. Gegen diese Festsetzung erhebe ich innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und begründe wie folgt.

Wie dem Finanzamt bereits mitgeteilt, war der Kauf des Grundstückes keine Bedingung für den Erwerb des Hauses bzw. gab es keinerlei Bindung an ein ausgearbeitetes Projekt. Das Finanzamt geht jedoch in der Bescheidbegründung davon aus, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung stand und dass ich schon längere Zeit vor dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages an ein bestimmtes Projekt gebunden war.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die Unterfertigung des Kaufvertrages über das Grundstück beim Notar aus terminlichen Gründen des Notars erst nach Unterfertigung der Verträge mit den Firmen H.B und C.D. möglich war. Somit fand keine finale Verknüpfung, wie vom Finanzamt behauptet, statt.

Wie aus den beigefügten Bestätigungen der Firmen H.B. und C.D. ersichtlich, war ich nicht verpflichtet eine der beiden Firmen mit der Errichtung eines Einfamilienhauses zu beauftragen, um das Grundstück zu erwerben. Somit war auch keine Bindung an ein ausgearbeitetes Projekt gegeben und ich war gemeinsam mit meiner Gattin als selbständiger Bauherr tätig. Dies entspricht den Tatsachen und die Festsetzung des Finanzamtes erfolgte daher zu Unrecht.“

Der Beschwerde beigelegt waren ein Schreiben des Herrn B. und der Firma H.. Diese Schreiben haben folgenden Inhalt:

Schreiben B.:

„Bezug nehmend auf Ihren Hausbau mit c.d. im Jahre 2013 möchte ich festhalten, dass Sie damals durchaus die Auswahl hatten, ein Ziegelhaus oder ein anderes Fertighaus zu errichten.

Sie waren nicht verpflichtet, die Firma c.d. mit der Errichtung eines Einfamilienhauses zu beauftragen, um das Grundstück zu erwerben und hatten somit keinerlei Bindung an ein ausgearbeitetes Projekt.

Sie waren selbständiger Bauherr und hätten genauso wie in Ihrer Siedlung das Haus 1 ein völlig anderes Bauwerk mit einem anderen Hausbaupartner errichten können.“

Schreiben H.:

„Zur Abwicklung des für Sie errichteten Kellers darf ich aufforderungsgemäß festhalten, dass Herr und Frau E. nicht verpflichtet waren, die Fa. H. I. GmbH mit der Errichtung eines Einfamilienhauses zu beauftragen, um das Grundstück zu erwerben, somit keinerlei Bindung an ein ausgearbeitetes Projekt gegeben war und Herr und Frau E. als Bauherren tätig waren.“

Es ist nachvollziehbar, dass auf gegenständlichem Grundstück ein Fertighaus errichtet wurde und H. I. GmbH lediglich den Keller hergestellt hat.“

Diese Beschwerde wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Beschwerdevorentscheidung vom 25. November 2015 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkauf vorbehaltenen Nutzungen.“

Zur wortidenten Vorgängerbestimmung des § 11 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1955 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass unter einer Gegenleistung auch alles zu verstehen ist, was der Erwerber über einen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss. Bringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit – herzustellendem – Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Werkvertrag abgeschlossen wird (Erkenntnis des VwGH vom 26. Jänner 1995, ZI. 93/16/0089, sowie Erkenntnis des VwGH vom 30. Mai 1994, ZI. 92/16/0144 m.w.N.).

Im vorliegenden Fall liegt ein Bauträgervertrag vom 20.03.2013 mit der Firma H. I. und J. GmbH zu einem Fixpreis über einen Stahlbetonkeller für ein C.D. und vom 04.03.2013 eine Auftragsbestätigung zu einem Fixpreis für das ausgesuchte Fertigteilhaus vor und der Grundkaufvertrag wurde am 08.05.2013 abgeschlossen.

Im Bauträgervertrag mit der H. I. GmbH scheint kein Vorbehalt hinsichtlich der Abwicklung des Grunderwerbes auf.

Die Verpflichtung zur Abnahme eines C.d wurde vor dem Grundkauf eingegangen. Laut Präambel zum Kaufvertrag vom 08.05.2013 liegen Einreichpläne zur Errichtung von 4

Einfamilienhäusern und einem Superädifikat bereits vor (GZ MA M-1). Außerdem liegt ein Nutzwertgutachten zur Begründung von Wohnungseigentum vom 13.12.2012 vor. Weiters wird danach im Kaufvertrag angeführt, dass auf Grund obiger Tatsachen der Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann zur Erreichung der Bauherrneigenschaft der Auftrag zur Errichtung des Wohnhauses bzw der Reihenhausanlage nur von der Eigentümergemeinschaft erteilt werden, wofür von vornherein die Fassung eines gemeinsamen, darauf abzielenden Beschlusses erforderlich ist (VwGH 28.9.2000, 99/16/0519, 0520; 17.12.1998, 98/ 16/0187-0190; 29.4.1998, 96/ 16/00234-0236 u. a.). Die Bauherrneigenschaft einer Miteigentümergemeinschaft ist nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen (VwGH 29.7.2004, 2003/16/0135; 28.6.1995, 2004/16/0159, 0160 u. a.).

Damit stand im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, bereits fest.

Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es ja nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (siehe das Erkenntnis des VwGH vom 26. März 1992, ZI. 93/16/0072). Auch im vorliegenden Fall ist der Umstand ohne Belang, dass in den Vertragsurkunden jeweils aufeinander kein Bezug genommen wurde, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten wird.“

Gegen diese Entscheidung wurde am 22. Dezember 2015 ein Vorlageantrag eingebracht, in welchem die Ausführungen in der Beschwerde wiederholt wurden. Ergänzend wurde ausgeführt:

„Mit Beschwerdevorentscheidung vom 25.11.2015 wurde obige Beschwerde als unbegründet abgewiesen. In der Bescheidbegründung vom 26.11.2015 stützt sich das Finanzamt auf die Annahme, dass ich an ein bestimmtes, durch Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden war. Das Finanzamt behauptet, dass die Verpflichtung zur Abnahme eines C,D vor dem Grundkauf eingegangen wurde. Hier verweise ich jedoch ausdrücklich auf – wie überdies auch vom Finanzamt in der Bescheidbegründung angeführt – die Notwendigkeit der Ermittlung des wahren wirtschaftlichen Sachverhaltes und nicht auf das Abstellen auf die äußere Form der Verträge bzw. Annahmen und somit der Anerkennung meiner Ausführungen.“

Mit dem Vorlageantrag wurden wieder die bereits der Beschwerde beigelegten Schreiben des Herrn B. und der Firma H. vorgelegt.

Auf Grund dieser vorgelegten Unterlagen und der Ausführungen in den einzelnen Schriftsätze ergibt sich folgender Sachverhalt:

Bereits am 12. Juli 2012 wurde ein Bauansuchen über die Errichtung von vier Einfamilienhäusern auf den gegenständlichen Grundstücken bei der MA eingebracht. Mit Bescheid des Magistrates der M. vom 5. Dezember 2012 wurde die Bewilligung für die Errichtung von fünf Kleinhäusern und eines freiwilligen Stellplatzes auf den gegenständlichen Liegenschaften erteilt.

Der Beschwerdeführer und seine Ehegattin haben über das Internet von einem freien Grundstück in X.Y. erfahren. In dem vorgelegten Schriftsatz des Herrn B. wird festgehalten, dass insgesamt vier Einzelhäuser mit je einem Autoabstellplatz gebaut werden. Dieser Schriftsatz enthält eine Beschreibung des Standortes in der X.. Festgehalten wird hier auch, dass das dargestellte Haus als Vorschlag zu verstehen ist. Es kann im Rahmen der bestehenden Bauordnung in seiner Größe oder in seinem Aussehen den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Alle Anschlüsse wie Wasser, Gas, Strom und Kanal sind bereits an der Grundstücksgrenze.

Dieser Schriftsatz des Herrn B. bestätigt nur die Angaben des Herrn Bf. in der Beantwortung der Fragen des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 15. Juli 2015, nach denen ein Grundstück und Haus (Punkt 4) angeboten wurden. Gegenstand des Erwerbsvorganges war somit das Haus samt den dazugehörigen Grundstücksanteilen. Die Frage, ob ein Erwerb der Liegenschaft ohne Bauauftrag möglich gewesen wäre, wurde mit nein beantwortet.

Nach Vergleich mit anderen Hausanbietern haben sich die Erwerber für das günstigere C.D. entschieden. Dem Informationsschreiben des Herrn B. vom 16. Februar 2013 beigelegt waren die Grundstücksinformationen, die möglichen Hauspläne und ein Finanzierungsvorschlag über ein Aktionshaus. Der Vertrag über die Errichtung eines Stahlbetonkellers und Außenanlagen mit der Firma H. I. und J. GmbH wurde am 20. März 2013 unterfertigt. Die Gesamtsumme für das Haus beträgt laut Schlussrechnung der Firma C.D. € 160.231,--. Der Kaufvertrag, mit dem die Grundstücksanteile erworben wurden, wurde am 8. Mai 2013 unterschrieben.

Fest steht, dass von den Erwerbern die Liegenschaftsanteile und ein Haus der Firma C. erworben wurden. Damit wurde das Angebot des Herrn B., das Grundstück und ein c.d. zu erwerben, angenommen. Der Hinweis, dass nicht zwingend ein C.D. auf dem Grundstück errichtet werden muss und die spätere Bekanntgabe des Herrn B., dass die Erwerber nicht verpflichtet waren, mit der Errichtung des Einfamilienhauses die Firma C.D. zu beauftragen und der Firma H. I. GmbH, dass keinerlei Bindung an ein ausgearbeitetes Projekt gegeben war, ändert nichts an der Tatsache, dass das Anbot des Herrn B. als Fertigteilhausverkäufer der Firma C.D. auf den Erwerb eines C,D mitsamt den dazugehörigen Liegenschaftsanteilen angenommen wurde.

Dieser Sachverhalt wurde dem Beschwerdeführer vom Bundesfinanzgericht mit Vorhalt vom 17. Jänner 2019 vorgehalten und gleichzeitig dem Beschwerdeführer die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Vorhaltes eine

Stellungnahme abzugeben. Mit dem Schriftsatz vom 15. Februar 2019 wurde folgende Stellungnahme abgegeben (ohne Hervorhebungen):

„Entgegen der Ansicht des Finanzamts für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel lag im gegenständlichen Fall kein ausgearbeitetes Bebauungsprojekt vor, an welches wir gebunden waren, und ist die Grunderwerbssteuer allein auf Basis des Kaufpreises für die gegenständliche Liegenschaft zu berechnen.“

Dies aus folgenden Gründen:

1.1. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist nämlich, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Dies ist dann der Fall, wenn der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammen arbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden ist.

Wir waren im gegenständlichen Fall jedoch an keine Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammen arbeitenden Organisators gebunden. Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel hält in diesem Zusammenhang fest, dass durch die H. I. und J. GmbH bereits ein Bebauungsprojekt ausgearbeitet worden war.

Diese Feststellung ist jedoch unrichtig und entbehrt jeder Grundlage.

Richtig ist, dass die H. I. und J. GmbH für die gegenständliche Liegenschaft bereits einen Bebauungsplan für die Errichtung von Ziegelhäusern erstellt hatte und dazu auch bereits eine Baubewilligung vom 05.12.2012 vorlag. Dieses Bauvorhaben wurde jedoch niemals realisiert und in weiterer Folge wurde das Grundstück allein zur Veräußerungen angeboten.

Diese ursprünglichen Bebauungspläne waren uns zwar bekannt, jedoch entsprachen diese nicht unseren Vorstellungen und waren für uns aus finanziellen Gründen nicht realisierbar.

Jedenfalls waren diese ursprünglichen Pläne für uns zu keinem Zeitpunkt bindend und es bestand auch kein Bauzwang im Zuge des Erwerbs der gegenständlichen Liegenschaft.

1.2. Das durch uns schlussendlich errichtete Gebäude steht in keinem Zusammenhang mit diesem ursprünglichen Bebauungsplan und es wurde für dieses Gebäude durch uns gemeinsam mit den anderen Eigentümern eine eigene Baubewilligung vom 14.08.2013 eingeholt. Die ursprüngliche Baubewilligung vom 05.12.2012 war für uns zur Gänze nutzlos und wir hatten von dieser kein Gebrauch gemacht.

Ein für uns bereits ausgearbeitetes Bebauungsprojekt der H. I. und J. GmbH oder der c.d. N. GmbH lag somit zu keinem Zeitpunkt vor und steht mit der Errichtung des Gebäudes und mit dem Grundstückserwerb in keiner finalen Verknüpfung. Wir waren niemals an eine Planung der H. I. und J. GmbH oder der c.d. N. GmbH gebunden.

2. Die Veräußerung des gegenständlichen Grundstücks erfolgte durch die H. V. W. GmbH.

Diese steht in keinem Zusammenhang mit der H. I. und J. GmbH oder der c.d. N. GmbH und so arbeitet auch die H. V. W. GmbH niemals mit diesen zusammen.

Wir waren nie an ein bereits durch die Verkäuferin der Liegenschaft oder durch eine sonstige Person geplantes Gebäude gebunden, ebenso wenig, dass überhaupt ein Gebäude geplant ist.

Entscheidend ist der gemeinsame Wille von Veräußerer- und Erwerberseite, dass dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommt. Die Einbeziehung der Baukosten ist nur dann nicht rechtswidrig, wenn der einheitliche Vertragswille auf die Beschaffung des Grundstückes samt Haus gerichtet ist – ein solcher lag jedoch nicht vor. Da hier unzweifelhaft keine Einbindung in ein von der Veräußererseite vorgegebenes und von uns als Erwerber voll akzeptiertes Gesamtkonzept vorliegt, ist uns die Qualifikation als selbstständig "Schaffenden" zuzubilligen.

3.1. Die schlussendlich im schriftlichen Kaufvertrag vom 08.05.2013 unter §1 Präambel genannten Einreichpläne zu Errichtung von vier Einfamilienhäusern stellen keinen Auftrag an ein bestimmtes Bauunternehmen dar, ging damit auch keinerlei Verpflichtung für uns einher und wir machten von den Baubewilligungsbescheiden GZ M1 keinen Gebrauch.

3.2. Vielmehr holten wir selbstständig Angebote von mehreren Anbietern für die Errichtung eines Einfamilienhauses ein und wurde aus finanziellen Erwägungen schlussendlich die c.d. N. GmbH mit der Errichtung des Einfamilienhauses beauftragt. Ebenso holten wir selbstständig Angebote über die Errichtung des Kellers ein und so wurde in weiterer Folge die H. I. und J. GmbH mit der Errichtung eines samt Außenanlagen beauftragt.

4.1. Unrichtig ist die Feststellung des Finanzamts für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel, wonach mit der H. I. und J. GmbH ein Bauträgervertrag abgeschlossen wurde. Ein solcher liegt nicht vor und es wurde ein herkömmlicher Werkvertrag abgeschlossen.

Wir waren dabei an kein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers vorgegebenes Gebäude gebunden. Auch waren wir an keinen vorgegebenen Keller gebunden. Eine Bindung gegenüber der H. I. und J. GmbH oder der c.d. N. GmbH betreffend die Errichtung von Keller und Gebäude bestand ebenso wenig.

Dies ergibt sich auch im Vergleich mit den ursprünglichen – schlussendlich nicht realisierten und verworfenen – Einreichplänen.

4.2. Entgegen der Ansicht des Finanzamts für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel kann aus einem Vertrag über die Errichtung eines Stahlbetonkellers sowie eines Einfamilienhauses zu einem fixierten Preis nicht auf einen Bauträgervertrag geschlossen werden. Es liegt vielmehr ein Werkvertrag vor. Das Risiko für die Durchführung der Bauarbeiten lag bei uns.

Aus der Vereinbarung eines fixen Preises für die Errichtung eines Kellers sowie eines Einfamilienhauses lässt sich zudem in keiner Weise eine Verknüpfung mit dem Grundstückskauf herstellen. Ein fixierter Gesamtpreis dient lediglich einer Absicherung um die finanziellen Möglichkeiten nicht zu überschreiten und die Baukosten in einem vorgegebenen Rahmen zu halten.

Die Kriterien "Fixpreisvereinbarung" und "Risikotragung" dürfen auch nicht isoliert betrachtet werden. Ein Bauwerber wird die Bauherreneigenschaft nicht schon dadurch verlieren, dass er mit dem Bauunternehmer eine Fixpreisvereinbarung eingeht. Auch wäre es in einem solchen Fall unerheblich, ob mit den einzelnen Professionisten gesonderte Verträge abgeschlossen werden, oder ob sich der Bauherr eines Generalunternehmers bedient. Entscheidend ist für die Bauherrenfrage vielmehr, mit wem eine solche Fixpreisvereinbarung getroffen wird. Nur wenn der Verkäufer oder ein Organisator Vertragspartner sind und wird an diese Personen das Risiko der planmäßigen Ausführung überwälzt, dann spricht das gegen die Bauherreneigenschaft unsererseits.

Im gegenständlichen Fall erfolgte die Auftragsvergabe aber nicht an die Verkäuferin der Liegenschaft und war die c.d. N. GmbH nicht Organisator des Bauvorhabens.

Die bloße Weitergabe der Kontaktdaten des Veräußerers durch einen Freien Verkäufer der c.d. N. GmbH an uns, lässt diesen keinesfalls zum Organisator des Bauvorhabens werden.

Wir organisierten selbstständig die Errichtung des Einfamilienhauses und waren somit selbst Bauherren.

5. Die Ansicht des Finanzamts für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel, wonach wir eine Verpflichtung zur Abnahme eines C.d vorliegt, ergibt sich in keiner Weise aus dem gegenständlichen Sachverhalt und liegen diesbezüglich auch keinerlei Beweisergebnisse vor, aus welchen dieser Schluss abzuleiten ist.

6. Abermals ausdrücklich festzuhalten ist, dass die in der Präambel zum Kaufvertrag vom 08.05.2013 erwähnten Einreichpläne zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern keine Verwendung fanden. In diesen Plänen waren vielmehr Ziegelhäuser vorgesehen und es wurden durch uns Holzhäuser errichtet.

Diese völlig unterschiedlichen Holzhäuser stehen in keinem Zusammenhang mit den ursprünglich geplanten Ziegelhäusern.

Darüber hinaus hätten diese Ziegelhäuser auch nicht von der c.d. N. GmbH errichtet werden sollen. Diese war im ursprünglichen und niemals realisierten Bauvorhaben nicht eingebunden.

Wir erwarben somit aufgrund des Kaufvertrags ein unbebautes Grundstück; dies ohne an ein Bauprojekt gebunden zu sein, ohne eines Bauzwangs bezüglich der Liegenschaft und ohne Abnahmeverpflichtung gegenüber der c.d. N. GmbH oder einen sonstigen Unternehmer.

Die Grunderwerbssteuer ist somit allein auf Basis des Kaufpreises für die gegenständliche Liegenschaft zu bemessen.“

Erwägungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gegenstand der Grunderwerbsteuer ist nicht erst das Erfüllungsgeschäft, sondern schon das Verpflichtungsgeschäft. Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht die Beurkundung des Kaufvertrages über eine Liegenschaft, sondern das mit der Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand zustande gekommene Rechtsgeschäft selbst (vgl. VwGH 21.3.2002, 2001/16/0429).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer 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.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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 Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird (vgl. VwGH 17.3.2005, 2004/16/0246 und vom 10.4.2008, 2007/16/0223).

Von Herrn B. wurden den Erwerbern die Liegenschaftsanteile und ein Haus der Firma C. angeboten. Erworben wurden die Liegenschaftsanteile und ein Haus der Firma C.. Auch wenn die Erwerber nicht verpflichtet waren, die Liegenschaftsanteile mit einem Haus der Firma C. zu erwerben, wurde das Angebot des Herrn B. über den Erwerb des Grundstückes und des Hauses damit angenommen. Gegenstand des Erwerbsvorganges war das Haus mit den dazu gehörigen Liegenschaftsanteilen.

Auch wenn sich die Verpflichtung zur Übereignung der Liegenschaftsanteile und zur Errichtung des Gebäudes aus hier drei an sich selbständigen Verträgen ergibt, kann Gegenstand des Erwerbsvorganges ein Grundstück im bebauten Zustand sein, wenn ein objektiv enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen besteht. In diesem Fall wurde das Grundstück von Herrn B. angeboten. Gleichzeitig wurde von ihm auch angeboten, ein Haus von der Firma C.D. nach seinem Vorschlag zu erwerben. Herr B. ist Fertighausverkäufer der Firma C.D. und kein Grundstücksmakler. Dabei handelt es

sich um Umstände, die sehr auf einen Erwerb eines Hauses samt den dazu erforderlichen Liegenschaftsanteilen hinweisen.

Dafür, dass bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages der Erwerb eines bebauten Grundstückes im Blick war, spricht auch der erste Ansprechpartner. Herr B. ist kein Grundstücksmakler, er versucht aber, seinen Bauinteressenten, die noch kein Grundstück haben und ein C.D. bauen lassen wollen, bei der Suche nach passenden Grundstücken behilflich zu sein. Dass er hier Bauinteressenten bei der Suche nach geeigneten Grundstücken behilflich war, spricht, dass er für die Vermittlung der Liegenschaftsanteile keine Leistungen erhalten hat.

Auf das erste Ersuchen um Ergänzung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel wurde am 15. Juli 2015 auf die Frage, was angeboten wurde, geantwortet, Grundstück und Haus. Die Frage, ob ein Erwerb der Liegenschaft ohne Bauauftrag möglich gewesen wäre, wurde mit nein beantwortet. Es ist diesen Aussagen mehr Glauben zu schenken, die vor Kenntnis der steuerlichen Auswirkungen abgegeben wurden, als den späteren zweckdienlichen Behauptungen. Es entspricht den Erfahrungen des täglichen Lebens, dass jene Ausführungen, die zu Beginn eines Verfahrens gemacht werden, der Wahrheit näher kommen, als spätere (vgl. VwGH 30.5.1988, 87/15/0070). Auch werden diese Antworten mit dem diesen beigelegten Schriftsatz des Herrn B. bestätigt. Dieser Schriftsatz enthält eine Beschreibung des Standortes und einen Hinweis, dass das dargestellte Haus als Vorschlag zu verstehen ist.

Zur Antwort auf die Frage, ob ein Erwerb der Liegenschaft ohne Bauauftrag möglich gewesen wäre, wurde im Schriftsatz vom 7. Oktober 2015 ausgeführt:

„Die von Ihnen gestellte Frage aus Punkt 11 wurde von unserer Seite leider falsch interpretiert. Begründung dafür ist, dass auf dem Grundstück an der X 3 schon im Herbst 2013 mit dem Bau eines Wohnhauses durch Fa. G begonnen werden sollte. Das hätte zur Folge gehabt - hätten mein Mann und ich zu einem späteren Zeitpunkt ein Haus errichtet - dass eine Zufahrt für Lieferanten mit Schwertransportern oder größeren Fahrzeugen nahezu unmöglich gewesen und somit die Errichtungskosten erheblich gestiegen wären.“

Die Frage, ob ein Erwerb der Liegenschaft ohne Bauauftrag möglich gewesen wäre, wurde mit „Nein“ beantwortet. Aus der zitierten Begründung ist jedoch nicht zu entnehmen, dass ein Erwerb der Liegenschaft ohne Bauauftrag möglich gewesen wäre. Sie enthält lediglich Ausführungen dazu, dass auf der Liegenschaft mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen wurde und ein späterer Baubeginn dazu geführt hätte, dass die Zufahrt für Lieferanten mit Schwertransportern oder größeren Fahrzeugen nahezu unmöglich gewesen wäre.

Besonders spricht auch dafür, dass der Erwerb eines bereits bebauten Grundstückes im Blick war, die Präambel des Kaufvertrages. Nach dieser wurden zur vertragsgegenständlichen Liegenschaft bei der Baubehörde Einreichpläne zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern und einem Superädifikat eingereicht. Die Vertragsparteien erklären, die genehmigten Pläne und den entsprechenden Bescheid der M zu kennen

und sich der entsprechenden Konsequenzen bewusst zu sein. Außerdem erklären die Vertragsparteien in der Präambel des Kaufvertrages, ein bereits vorliegendes Nutzwertgutachten zur Begründung von Wohnungseigentum vom 13. Dezember 2012 vollinhaltlich zu kennen.

Da im gegenständlichen Fall die Erwerber beabsichtigten, Liegenschaftsanteile im bebauten Zustand zu erwerben, wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu Recht die Grunderwerbsteuer sowohl vom Kaufpreis als auch von den Baukosten vorgeschrieben.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall sind die zu klarenden Rechtsfragen durch die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden, sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Wien, am 6. März 2019