



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung Bw, vom 23. April 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 29. März 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Folgender Sachverhalt liegt nach der Aktenlage vor:

Im Akt einliegend sind:

das Ansuchen der (früheren) Grundstückseigentümerin des Grundstückes EZ 454 KG O vom 21.5.2008 an die zuständige Baubehörde um Errichtung eines Doppelhauses mit drei Reihenhäusern; dieses Haus sollte nach einem Bauplan der K GmbH errichtet werden; der Baubewilligungsbescheid der Gemeinde B vom 16.12.2008, mit welchem der Grundstückseigentümerin die Bewilligung zur Errichtung des Doppelhauses erteilt wurde; das Gutachten des Herrn Ing. P vom 14.3.2009 über die Festsetzung der Nutzwerte im Sinne des WEG und die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 454 KG O; der Kaufvertrag vom 10.3.2009, mit welchem die Erwerber jeweils einen Miteigentumsanteil an diesem Grundstück erworben haben; der Wohnungseigentumsvertrag vom 5.5./15.5.2009, mit welchem für diese Miteigentümer der jeweilige Miteigentumsanteil nach dem oa. Gutachten im Sinne des WEG festgesetzt wurde.

Im Ermittlungsverfahren wurde dem Finanzamt am 30.12.2009 über Anfrage von den Miteigentümern bekannt gegeben:

Absicht der Parteien sei gewesen, auf dem von der Grundstückseigentümerin noch zu erwerbenden Grundstück ein Haus mit 3 Wohnungen zu errichten. Eine Familie suchte eine Finanzierung für ein anderes Haus und wurde vom Finanzberater auf das Projekt aufmerksam gemacht. Ein Makler oder Vermittler war nie dazwischen geschaltet. Eine Projektierungsbrochure existiert nicht. Es gibt lediglich den letztlich von beiden Familien gemeinsam erstellten Einreichplan. Um Bauplatzbewilligung und Baubewilligung hat noch die bisherige Grundstückseigentümerin angesucht, weil diese zum damaligen Zeitpunkt Eigentümerin war und dies die Baubehörde so forderte. Das Gebäude wurde von der Fa. K GmbH geplant. Der Auftrag zum Planen wurde von den Familien H erteilt. Die Gesamtkonstruktion des Gebäudes wurde zwischen den Familien H einvernehmlich festgelegt. Bauführer waren beide Familien. Das Bauvorhaben ist noch nicht fertiggestellt, sodass derzeit noch keine Aufschlüsselung der Baukosten übergeben werden kann.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer fest, wobei in die Bemessungsgrundlage auch die Kosten der Errichtung des Gebäudes einbezogen wurden.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Das Finanzamt gehe davon aus, dass der Erwerbsvorgang auf das Grundstück in Kombination mit einem darauf errichteten Gebäude gerichtet war und demnach die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen seien. Diese Beurteilung sei ungerechtfertigt.

Im gegenständlichen Fall sei der Grundstückskauf weder mit einer Verpflichtung zum Hausbau noch mit einer Verpflichtung zum Bau eines bestimmten vorgegebenen Projektes noch mit der Vergabe zum Bau durch irgendeine bestimmte Firma verbunden gewesen.

Für die Grundbesitzerin wäre es unerheblich gewesen, ob das Grundstück bebaut werde oder unbebaut blieb. Sie hätte das Grundstück auch ohne Hausbau verkauft und es habe von keiner Seite die Auflage gegeben, dass das Grundstück nur in bebautem Zustand verkäuflich sei. Die Verkäuferin hätte das Grundstück schon vor einiger Zeit verkaufen wollen, was sich jedoch auf Grund der besonderen Form als schwierig erwiesen hat. Im Zuge der Verkaufsversuche habe sie den ihr privat bekannten Herrn C gefragt, ob er jemanden kenne, der Interesse an dem Grundstück haben könnte. Herr C sei in der Versicherungs- und Finanzierungsbranche tätig und er kenne als Bewohner dieses Ortes und aus beruflichen Gründen sehr viele Menschen. Alle am Grundstückserwerb Beteiligten hätten sich kennengelernt, als sie das Grundstück besichtigt hätten. Aus Kostengründen hätten sie sich entschlossen, ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Im Jahr 2008 hätten sich die Beteiligten

vorerst allein, in der Folge jedoch mit Herrn C, der Erfahrung in der Baubranche und Fachwissen hatte, Pläne verfasst, Pläne wieder geändert und den individuellen Bedürfnissen angepasst. Es ist richtig, dass sich die Pläne bereits an diesem konkreten Grundstück orientiert haben. Unrichtig ist jedoch, dass es sich dabei um ein Projekt einer Baufirma gehandelt hat. Alle Beteiligten waren selbst Bauherren und es sei ihnen die Bauherreneigenschaft im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zuzuerkennen. So hätten sie Kostenvoranschläge von zwei Firmen eingeholt und es bestand keine Verpflichtung, dieses Haus von einer bestimmten Firma errichten zu lassen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gem. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. 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 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 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 Grunderwerbsteuer erfasst werden soll (VwGH vom 30. September 2004, Zl. 2004/16/0081).

Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges ist das Grundstück im bebauten Zustand 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, Zl. 2002/16/0047).

Als Bauherr ist anzusehen, wer

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann,
- b) das Baurisiko zu tragen hat,
- c) das finanzielle Risiko tragen muss.

Bedienen sich Bauwerber eines "Bauträgers" als bloßen Dienstleister mit festem Honorar, bei voller Tragung des finanziellen Risikos wie auch des Baurisikos sowie nachgewiesener möglicher Einflussnahme auf die Gesamtkonzeption bzw. Bauausführung, so kommt ihnen die Eigenschaft als Bauherren zu. Der Erwerb des Grundstückes in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zur Bauausführung vermag in einem solchen Fall nichts an der Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers zu ändern.

Bei vorgegebenem Gesamtkonzept durch einen Organisator ist ein Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem 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.

Entgegen dem Berufungsvorbringen ist nach der Aktenlage von folgendem Sachverhalt bzw. von folgendem zeitlichen Ablauf auszugehen:

Frau L war Eigentümerin des Grundstückes EZ 454 KG O und hat am 21.5.2008 um Bewilligung zur Errichtung eines nach Plänen der K GmbH geplanten Wohnhauses angesucht. Mit Bescheid der Gemeinde B vom 16.12.2008 wurde der Bewilligungswerberin die Errichtung dieses Doppelhauses mit 3 Wohnungen erteilt. Mit der Errichtung wurde im Februar 2009 durch die Firma K begonnen.

Mit Kaufvertrag vom 10.3.2009 erwarben die Berufungswerberin sowie 3 weitere Erwerber jeweils einen Miteigentumsanteil am Grundstück, mit Wohnungseigentumsvertrag vom 5.5./15.5.2009 wurde zwischen den Miteigentümern Wohnungseigentum im Sinne des WEG auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Herrn Ing. P begründet.

Damit ist davon auszugehen, dass die Berufungswerberin im Wesentlichen Grund und Boden samt dem fertig projektierten Gebäude erworben hat.

Dem Berufungsvorbringen ("Die Planung wurde durch den Berufungswerber individuell durchgeführt, Projektierungsbroschüre ist keine vorhanden, da individuell geplant wurde, den Auftrag zur Planung hat die Berufungswerberin selbst erteilt") ist Folgendes

entgegenzuhalten, dass es zum einen mit der Aktenlage nicht in Einklang zu bringen ist, weiters wäre alleine nach den Bauvorschriften eine Bauverhandlung durchzuführen gewesen.

Die Möglichkeit der Einflussnahme auf gewisse Planabänderungen ist auf unmaßgebliche Kleinigkeiten beschränkt und daher grunderwerbsteuerrechtlich ebenfalls unmaßgebend. Bei größeren Abweichungen bei der Planung wäre auch die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens erforderlich gewesen, woraus wiederum der Schluss zu ziehen ist, dass sie nicht stattgefunden haben.

Im vorliegenden Sachverhalt steht daher fest, dass zum Zeitpunkt des gegenständlichen Erwerbes von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft verbunden mit dem Wohnungseigentum an einem bestimmten Gebäude (= Mindestanteil nach einem vorliegenden Nutzwertgutachten) über eigenständiges Tätigwerden eines Organisators/Initiators die gesamte Reihenhausanlage bereits vollständig geplant war. Bei diesem Erwerb ließ sich die Käuferin in das vom Organisator erstellte Planungskonzept einbinden, das insgesamt zu dem Erfolg führen sollte, dass die Erwerberin das Grundstück im mit dem Reihenhaus bebauten Zustand erhält.

Die Baukosten sind daher zu Recht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden.

Linz, am 1. Februar 2012