

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl, über die Beschwerde vom 26. Februar 2010 des Herrn bfadr, vertreten durch Mag. Ernst Michael Lang, Rechtsanwalt in 6845 Hohenems, Goethestraße 1, gegen den Bescheid vom 29. Jänner 2010 des Finanzamtes Feldkirch, ErfNr. xxx, betreffend Grunderwerbsteuer

zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 27. März/5. April 2006 erwarben a 112/1884 Anteile und b 98/1884 Anteile an der Liegenschaft EZ [...], GB [...]. Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgte mit der Unterfertigung dieses Vertrages (Punkt V. des Kaufvertrages). Die übrigen Miteigentumsanteile wurden mit dem selben Vertrag von 15 anderen Personen erworben.

Mit Einreichplan vom 19. Dezember 2005 beantragte Herr a namens der MEG c die Errichtung einer Wohnanlage.

Die Wohnanlage wurde mit Bescheid vom 10. März 2006 seitens der Stadt f bewilligt.

Der Nachtrag vom 23. Mai 2006 zum Miteigentümervertrag hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Im Nachhang zu oben genanntem Miteigentümervertrag wird festgehalten, dass die Vertreterin der Miteigentümer, die d., sämtliche Miteigentümer vertritt.

Die bisherigen Miteigentümer b und a. scheiden einvernehmlich aus der Miteigentümergeinschaft aus und übernimmt deren Anteile bf, welcher ebenfalls durch die d vertreten wird.

Der bezug habende Kaufvertrag betreffend die Miteigentumsanteile der derzeitigen Miteigentümer b und a. wird in Kürze ausgefertigt und verkaufen diese ihre grundbücherlichen Anteile an bf.“

Mit Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 hat der Beschwerdeführer die Anteile von a und b erworben. In Punkt IV. dieses Vertrages wurde vereinbart, dass die Übernahme der Liegenschaftsanteile am 23. Mai 2005 erfolgt sei.

Mit Bescheid vom 29. Jänner 2010 hat das Finanzamt Feldkirch dem Beschwerdeführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 7.216,78 vorgeschrieben. Die Kosten für die Gebäudeerrichtung wurden in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage miteinbezogen.

In der Berufung vom 26. Februar 2010 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„1. Mangelhafte Feststellung des Sachverhaltes:

Gemäß § 115 BAO haben die Abgabenbehörden die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln, die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind.

Das Finanzamt Feldkirch hat mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 29.01.2010 die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 13.07.2006 zwischen dem Berufungswerber und a.. und b. endgültig mit EURO 7.216,78 festgesetzt, anstatt wie bisher vorgeschrieben mit EURO 858,28.

Als Begründung dazu wurde angeführt, dass der Gegenstand des Erwerbes das Grundstück samt dem darauf zu errichtenden Gebäude (Fertighaus) sei. Die Grunderwerbsteuer sei daher von der Gesamtgegenleistung (Grundstücks-, Gebäude- und Baunebenkosten) zu berechnen.

Die Ansicht der Behörde ist verfehlt, da keineswegs das Grundstück samt dem darauf zu errichtenden Gebäude (Fertighaus) Erwerbsgegenstand ist.

Der Berufungswerber hat mit schriftlicher Aufzeichnung, bezeichnet als Kaufvertrag vom 13.07.2006, 112/1884 Anteile und 98/1884 Anteile, je an EZ X f sowie EZ xx f gekauft. Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgte jedoch bereits am 23.05.2005. Zu diesem Zeitpunkt ging das Miteigentum an den Liegenschaftsanteilen auf den Berufungswerber über. Wie sich aus dem Vertrag, der dem Finanzamt Feldkirch vorliegt, weiters ergibt, verhält es sich so, dass die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile auf den Käufer so erfolgte, wie sie von der Verkäuferseite bisher besessen und benutzt wurden. Zum 23.05.2005 waren die Liegenschaften noch bebaut, es lag keine Baubewilligung für irgendein Neubauprojekt vor.

Die auf den Liegenschaften befindlichen Wohnhäuser waren jedoch abbruchreif.

Aus diesem Grund wurde der Kaufpreis lediglich mit dem Grundstückswert angesetzt. Insgesamt hat der Käufer somit lediglich abbruchreife Häuser, bzw. Grundstücksteile gekauft.

Dass der Käufer ein Grundstück samt darauf zu errichtenden Gebäude gekauft hat, ist somit unrichtig.

Tatsächlich wurde erst nach der Übergabe und Übernahme die Angelegenheit derart weiterbetrieben, dass eine Bebauung vorgesehen wurde. Der schriftliche Aufsatz über den Kaufvertrag stellt somit lediglich die Beurkundung des bereits am 23.05.2005 erfolgten Kaufgeschäftes dar.

Keinesfalls kann davon gesprochen werden, dass der Berufungswerber eine Wohnung gekauft hat.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich eindeutig, dass Gegenstand des Erwerbes die oben genannten Liegenschaftsanteile waren, welche zum Kaufpreis von 24.522,28 gekauft wurden.

Beweis: vorliegender Kaufvertrag,

PV

weitere Beweise vorbehalten

2. Unrichtige rechtliche Beurteilung

Gemäß § 4 GrEStG ist die Steuer von der Gegenleistung zu berechnen, welche gemäß § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG beim Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen ist.

Die Erstbehörde hat als Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer den Betrag von EURO 206.193,82 herangezogen, wobei sich dieser aus dem Kaufpreis in Höhe von EURO 24.522,28 und "Sonstige Leistungen" mit einem Betrag von EURO 181.671,54 zusammensetzt. Die Rechtsansicht, dass auch "Sonstige Leistungen" im Betrag von EURO 181.671,54 vom Berufungswerber erworben wurden, ist verfehlt.

Der Kaufpreis der Liegenschaftsanteile beträgt für die 112/1884 Anteile des a. EURO 13.078,55 und für die 98/1884 Anteile des b EURO 11.443,73, gesamt sohin EURO 24.522,28. Weitere Leistungen wurden, wie bereits oben ausgeführt, weder übernommen noch gekauft.

Als Berechnungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer ist daher der Kaufpreis der Liegenschaftsanteile in Höhe von EURO 24.522,28 heranzuziehen. Daraus errechnet sich eine Grunderwerbsteuer in Höhe von EURO 858,28.

Im Hinblick auf den Umstand, dass der Einschreiter wie bereits oben aufgeführt, keine Wohnung kaufte, sondern selbst Bauherr war und über die Art und Weise einer allfälligen Bebauung jedenfalls mitbestimmen konnte, ist eine andere Berechnungsmethode der Grunderwerbsteuer unzulässig.

Nicht zuletzt sei darauf verwiesen, dass die Bauherren noch während der Bauphase umfangreiche Planänderungen vorgenommen haben, welche in der Folge auch umgesetzt wurden.

Beim Kauf eines Gebäude (Fertighaus), wie dies von der Erstbehörde als Begründung aufgeführt, wird, sind solche Änderungen nicht mehr möglich.

Insgesamt gesehen ist daher von der Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers auszugehen.

Beweis: Kaufvertrag

PV

weitere Beweise vorbehalten.“

Die Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel, Reichsstraße 154, 6800 Feldkirch mit Berufungsvorentscheidung vom 21. März 2013 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Mit dem angefochtenen Bescheid wurde für den Erwerb des Berufungswerbers (idF auch kurz Bw.) die Grunderwerbsteuer endgültig unter Einbeziehung der Baukosten festgesetzt. Die Berufung wendet sich gegen die Einbeziehung der Baukosten. Dies sei unzulässig, weil der Erwerber als Bauherr anzusehen sei.

Dem kann nicht gefolgt werden und zwar aus folgenden Gründen.

Gegenstand ist der Ankauf von Grundstücksanteilen durch [den Beschwerdeführer] mit Kaufvertrag vom (Beglaubigung) 13.07.2006.

Verkäufer sind:

			<i>KP (Grundanteil)</i>
<i>a...</i>	<i>hinsichtlich</i>	<i>112/1884 Anteile</i>	<i>€ 13.078,55</i>
<i>b</i>	<i>hinsichtlich</i>	<i>98/1884 Anteile</i>	<i>€ 11.443,73</i>

Die beiden Verkäufer hatten, wie auch die anderen Miteigentümer selbst das (außerbücherliche) Eigentum mit Kaufvertrag vom 5.4.2006 von den Miteigentümern egh erworben.

Der Erwerber räumte gleichzeitig auch unter Bezug auf den früheren Kaufvertrag vom 5.4.2006 den übrigen Miteigentümern ein Vorkaufsrecht ein, so wie auch diese ihm ein Vorkaufsrecht einräumten und in Bezug auf die bestehenden Vorkaufsrechte (gegenüber den Verkäufern) der Übertragung zustimmten. Dabei verzichteten die Verkäufer auch auf ihre bestehenden Vorkaufsrechte aus dem Kaufvertrag vom 5.4.2006 hinsichtlich der gegenständlichen Anteile und stimmten der Übertragung zu.

Der Käufer, [Beschwerdeführer], sowie die übrigen Miteigentümer aufgrund des Kaufvertrags vom 5.4.2006, außer den Verkäufern, waren jeweils durch die V Wirtschaftsberatung GmbH vertreten.

Bereits vor Abschluss des Kaufvertrags vom 13.7.2006 und dem im Vertrag und in der Berufung angeführten Übergabetag 23.5.2006 haben im Hinblick auf die Verbauung der Liegenschaft bereits folgende maßgeblichen Handlungen stattgefunden:

30.11.2005 Konstituierende Bauherrenversammlung der MEG in den Räumlichkeiten der V Wirtschaftskanzlei, wobei das Investitionsvorhaben bereits im Detail vorgestellt wurde und bereits alle für die Verbauung maßgeblichen Beschlüsse gefasst wurden.

Vorliegend sind bereits auch:

Miteigentümervertrag (in den der Berufungswerber dann erst später, nämlich erst mit dem Nachtrag vom 23. Mai 2006 eintritt),

Auftrag an die V und DL über die Abwicklung des Investitionsvorhabens,

Beschluss über die Konstituierung der Miteigentümergeinschaft.

Mit Datum 22.12.2005 wurde auch bereits das Bauansuchen gestellt, welches mit 13.4.2006 auch schon bewilligt worden war.

Mit Vertrag vom 10.4. u. 13.4.2006 (zugrunde liegend Stadtratsbeschluss vom 4.4.2006) liegt auch bereit ein Vertrag über die Abtretung von Grundflächen, Einräumung einer Dienstbarkeit sowie Zustimmung zur Erteilung von Bauabstandsnachsichten zwischen den Miteigentümern (ohne den Bw.) und Stadt f, sowie Land Vorarlberg vor.

Dies alles geht bereits dem Kaufvertrag, mit dem der Bw. die Grundstücksanteile erwarb und auch dem eingewendeten Übergabestichtag 23.05.2005 sowie dem Eintritt in den Miteigentümervertrag mit Nachtrag vom 23. Mai 2006 vor.

Im Zeitpunkt des Kaufes und des Eintritts in den Miteigentümervertrag lag bereits lange ein fertiges Bebauungskonzept vor, für das auch schon die Ausführungsaufträge erteilt waren, worin der Bw. nur noch eintreten konnte.

Dies zumal die Verkäufer gem. Pkt. II. 8. des Miteigentümervertrages auch verpflichtet waren, einem Käufer auch sämtliche mit der Verbauung im Zusammenhang stehenden Rechte und Pflichten aus den Verträgen gänzlich zu überbinden.

Dass, wie die Berufung einwendet, im Zeitpunkt der Übergabe allenfalls noch der Altbestand als Bestand vorhanden war und mit dem Abriss und Errichtung des Neubaus allenfalls nicht begonnen war, ist in diesem Zusammenhang vollkommen irrelevant, da grundsätzlich auch zukünftige, auch erst zu erwerbende oder zu erstellende Sachen Gegenstand eines Kaufvertrags sein können und es auf den Zustand oder das Vorhandensein im Zeitpunkt des Kaufs nicht ankommt.

Dass zu diesem Zeitpunkt keine Baubewilligung für "irgend ein Neubauprojekt" vorgelegen sein, wie die Berufung einwendet, trifft im Übrigen auch nicht zu. Im Gegenteil, wie oben ausgeführt lag für das ganz konkrete, ins Detail geplante Bauvorhaben in diesem Zeitpunkt bereits die Baubewilligung vom 13. April 2006 (angeführt darin Bewilligung des Abbruchs vom 10.4.2006) vor.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll (vgl VwGH vom 10. Oktober 1963, 46, 263/63, Slg 2949/F, vom 24. Mai 1971, VwGH Slg 4234/F, verstärkter Senat, vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, vom 19. April 1995, 89/16/0156,

vom 28. September 2000, 99/16/0519, 0520, vom 24. Februar 2005, 2004/16/0210, und vom 10. April 2008, 2007/16/0223). Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (VwGH vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, vom 21. Dezember 1992, 91/16/0125, vom 30. April 1994, 92/16/0144, vom 27. Juni 1994, 92/16/0196, 0202, 92/16/0195, 0201, vom 26. Jänner 1995, 93/16/0089, vom 19. April 1995, 89/16/0156, vom 22. Februar 1997, 95/16/0116-0120, vom 19. August 1997, 95/16/0006-0010, vom 31. März 1999, 96/16/0213, 0214, vom 30. April 1999, 97/16/0203 und 98/16/0357, vom 14. Oktober 1999, 97/16/0219, 0220, vom 15. März 2001, 2000/16/0082, vom 29. Juli 2004, 2004/16/0053, und vom 10. April 2008, 2007/16/0223; BFH vom 19. Jänner 1994, II R 52/90, BStBl II 409).

Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf mit - herzustellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über dessen Herstellung gesonderte Verträge abgeschlossen werden (VwGH vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, vom 27. Juni 1994, 92/16/0196, 0202, 92/16/0195, 0201, vom 26. Jänner 1995, 93/16/0089, je vom 19. April 1995, 89/16/0156, und 90/16/0093, vom 16. November 1995, 93/16/0017, vom 18. Dezember 1995, 93/16/0072, vom 3. Oktober 1996, 95/16/0003, vom 22. Februar 1997, 95/16/0116-0120, vom 19. August 1997, 95/16/0006-0010, vom 19. März 1997, 95/16/0174, 96/16/0089, vom 17. Dezember 1998, 98/16/0187-0190, vom 31. März 1999, 99/16/0066, vom 14. Oktober 1999, 97/16/0219, 0220, vom 9. November 2000, 97/16/0281, 0282, vom 15. März 2001, 2000/16/0082, vom 9. August 2001, 98/16/0392, 99/16/0158, je vom 29. Juli 2004, 2004/16/0053, und 2004/16/0135, vom 30. September 2004, 2004/16/0081, vom 24. Februar 2005, 2004/16/0210, vom 17. März 2005, 2004/16/0246, und vom 10. April 2008, 2007/16/0223).

Der für den Umfang der Gegenleistung maßgebliche Gegenstand des Erwerbsvorgangs wird nicht nur bestimmt durch das den Übereignungsanspruch begründende Rechtsgeschäft selbst, sondern - gegebenenfalls - auch durch mit diesem Rechtsgeschäft in rechtlichem oder objektiv sachlichem Zusammenhang stehende Vereinbarungen, die insgesamt zu dem Erfolg führen, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhält (BFH vom 16. September 1992, II R 75/89, DStR 1993, 202, und vom 2. September 1993, II B 71/93, DStR 1994, 57).

Bei einem an ein bereits vorgegebenes Projekt gebundenen Käufer zählen also auch die Herstellungskosten für das projektierte Gebäude zur Gegenleistung und damit zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (VwGH vom 28. März 1996, 95/16/0019, 0022-0025, 0040, und vom 31. März 1999, 99/16/0066).

Im Hinblick darauf, dass der Begriff der Gegenleistung im wirtschaftlichen Sinne (§ 21 Abs 1 BAO) zu verstehen ist, hat der Verwaltungsgerichtshof die Ermittlung der Gegenleistung für Erwerbsvorgänge, die auf Grund einer Werbung oder Aufforderung

zum Beitritt zu einer künftigen Miteigentümergeinschaft für ein in den wesentlichen Punkten bereits geplantes Bauprojekt verwirklicht wurden, unter Bedachtnahme auf das gesamte Vertragsgeflecht nicht als rechtswidrig erkannt (vgl. VwGH vom 14. Februar 1991, 90/16/0103-0128, vom 27. Juni 1991, 90/16/0169, vom 23. Jänner 1992, 90/16/0154, vom 20. Februar 1992, 90/16/0160, 0161, und vom 25. Februar 1993, 91/16/0031).

Alle Aufwendungen eines Käufers, der an ein vorgegebenes bestimmtes Objekt gebunden ist, sind in die grunderwerbsteuerlich relevante Gegenleistung einzubeziehen. Dies gilt insbesondere auch für einen Käufer, der zwar betreffend die Herstellung eines Gebäudes einen gesonderten Werkvertrag abschließt, dabei aber an ein bereits durch die Planung der Verkäufers vorgegebenes Gebäude gebunden ist und der auf die bauliche Gestaltung des Objektes keinen Einfluss nehmen kann (VwGH vom 24. Jänner 2001, 2000/16/0051, 0052, 0053, 0054). Lässt sich also ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewusst und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicherstellt, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein im Wesentlichen vorgegebenes Baukonzept binden, so sind auch die betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (BFH vom 18. September 1985, II B 24-29/85, BStBl II 627, vom 29. Juni 1988, II R 258/85, BStBl II 898, und vom 21. Dezember 1988, II B 47/88, BStBl II 1989, 333; VwGH vom 14. Februar 1991, 90/16/0103-0128, vom 23. Jänner 1992, 90/16/0154, vom 20. Februar 1992, 90/16/0160, 0161, vom 25. Februar 1993, 91/16/0031, je vom 30. Mai 1994, 93/16/0095, und 93/16/0096, vom 3. Oktober 1996, 95/16/0068, vom 27. Jänner 1999, 97/16/0432, vom 31. März 1999, 96/16/0213, 0214, vom 29. Juli 2004, 2003/16/0135).

Waren die Beschwerdeführer bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept gebunden und hatten sie sich durch den getätigten Erwerb iVm den vom Organisator für sie abgeschlossenen diversen Verträgen in ein derartiges Vertragsgeflecht einbinden lassen, so lag über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten, erst zu schaffenden Projektes auf Basis eines vorgegebenen Gesamtkonzeptes vor (VwGH vom 28. März 1996, 95/16/0019, 0022-0025, 0040, vom 19. August 1997, 95/16/0006-0010, vom 17. Dezember 1998, 98/16/0187-0190, vom 27. Jänner 1999, 97/16/0432, und vom 31. März 1999, 96/16/0213, 0214).

Bei Vorliegen eines derartigen Vertragsgeflechtes sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen (VwGH vom 23. Jänner 1992, 90/16/0154, vom 30. April 1994, 92/16/0144, vom 19. April 1995, 90/16/0093, vom 3. Oktober 1996, 95/16/0068, vom 19. August 1997, 95/16/0006-0010, vom 29. April 1998, 97/16/0234-0238, vom 31. März 1999, 96/16/0213, 0214, vom 24. Februar 2005, 2004/16/0210, vom 17. März 2005, 2004/16/0246). Es liegt in Wahrheit ein einheitliches Geschäft vor, bei dem die an sich getrennten Vereinbarungen in ihrem Bestand derart voneinander abhängig sind, dass sie miteinander "stehen und fallen" sollen (VwGH vom 30. April 1994, 92/16/0144, vom 26. Jänner 1995, 93/16/0089,

vom 19. April 1995, 90/16/0093, vom 16. November 1995, 93/16/0017, vom 3. Oktober 1996, 95/16/0068, und vom 14. Oktober 1999, 97/16/0219, 0220).

Ein Erwerber erhält bei objektiver Betrachtung als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück (die bezugsfertige Eigentumswohnung), wenn ihm auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht ganz konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im wesentlichen feststehenden Preis angeboten wird und er dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann. Nicht ausschlaggebend ist dabei, dass der Grundstücksübereignungsanspruch und der Anspruch auf Errichtung des Gebäudes sich zivilrechtlich gegen verschiedene Personen richten. Entscheidend ist vielmehr, dass (auch) der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht miteinbezogen ist, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet ist, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in dem zukünftigen Zustand zu verschaffen (BFH vom 16. September 1992, II R 75/89). Sa. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Bd. II. Grunderwerbsteuer, § 5, Rdn. 88b ff.

Im Hinblick auf den festgestellten Sachverhalt war dem Bw. daher die Bauherreneigenschaft nicht zuzuerkennen und daher nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen die Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung auch der Baukosten festzusetzen.“

Im Vorlageantrag vom 23. April 2013 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„Die Abgabenbehörde I. Instanz irrt in der Berufungsvorentscheidung über das Übergabsdatum und geht davon aus, dass der Übergabetag der 23.05.2006 ist. Richtig ist jedoch der tatsächliche Übergabetag der verfahrensgegenständlichen Liegenschaftsanteile der 23.05.2005. Aus diesem Grund sind auch sämtliche maßgeblichen Handlungen, zu denen die Abgabenbehörde I. Instanz ausführt, diese seien erst nach dem Übergabetag erfolgt, in Wahrheit bereits vor dem Übergabetag erfolgt.

Maßgebend für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes, in dem dieses erworben werden soll. Dies war jedenfalls die Liegenschaft mit dem darauf errichteten "Althaus".

2. Weiters wird gestellt der Antrag, zum Beweis dafür, dass der maßgebliche Übergabetag der 23.05.2005 ist und dass der Berufungswerber umfangreiche Planänderungen vornahm und daher auch aus diesem Grund maßgeblichen Einfluss auf die Baugestaltung hatte, die Ladung und Einvernahme von

- a) a., adr f*
- b) b., adr..*
- c) kb, adr... f.“*

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 323 Abs 38 BAO sind die am 31.12.2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde II. Instanz anhängigen Berufungen und Devolutionsanträge vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art 130 Abs 1 B-VG zu erledigen. Die gegenständliche Berufung ist daher als eine Beschwerde zu behandeln.

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob der Beschwerdeführer „Bauherr“ ist oder ob er in ein Vertragsgeflecht einbezogen war, wonach er nur ein bebautes Grundstück erwerben konnte.

Das Bundesfinanzgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Mit Kaufvertrag vom 27. März/5. April 2006 erwarben a 112/1884 Anteile und b 98/1884 Anteile an der Liegenschaft EZ [...], GB [...]. Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgte mit der Unterfertigung dieses Vertrages (Punkt V. des Kaufvertrages). Die übrigen Miteigentumsanteile wurden mit dem selben Vertrag von 15 anderen Personen erworben.

Der Nachtrag vom 23. Mai 2006 zum Miteigentümervertrag hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Im Nachhang zu oben genanntem Miteigentümervertrag wird festgehalten, dass die Vertreterin der Miteigentümer, die d., sämtliche Miteigentümer vertritt.

Die bisherigen Miteigentümer b und a. scheiden einvernehmlich aus der Miteigentümergeinschaft aus und übernimmt deren Anteile bf, welcher ebenfalls durch die d vertreten wird.

Der bezughabende Kaufvertrag betreffend die Miteigentumsanteile der derzeitigen Miteigentümer b und a. wird in Kürze ausgefertigt und verkaufen diese ihre grundbücherlichen Anteile an bf.“

Mit Kaufvertrag vom 13. Juli 2006 hat der Beschwerdeführer die Anteile von a und b erworben.

Gemäß § 423 ABGB werden Sachen, die schon einen Eigentümer haben, mittelbar erworben, indem sie auf eine rechtliche Art von dem Eigentümer auf einen Andern übergehen.

Der Titel der mittelbaren Erwerbung liegt gemäß § 424 ABGB in einem Vertrag.

Nach § 431 ABGB muss zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen das Erwerbsgeschäft in die öffentlichen Bücher eingetragen werden. Zum Erwerb des Eigentums ist also nicht nur ein gültiger Titel (§ 424 ABGB), sondern auch die rechtliche Übergabe (§ 425 ABGB) und die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch erforderlich.

Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch nicht erforderlich wäre, wäre für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen, da für den Erwerb des außerbücherlichen Eigentums sowohl ein gültiger Titel, als auch die rechtliche Übergabe erforderlich sind.

Da der Kaufvertrag aber erst vom 13. Juli 2006 stammt, hat der Beschwerdeführer außerbücherliches Eigentum frühestens mit Vertragsabschluss, sohin am 13. Juli 2006 erworben.

Wenn der Beschwerdeführer ausführt, dass die Übergabe bereits am 23. Mai 2005 stattgefunden habe, so ist dem zu entgegnen, dass seine bücherlichen Vormänner, die an ihn veräußerten Liegenschaftsanteile selbst erst am 27.3./5.4.2006 erworben haben. Laut diesem Kaufvertrag vom 27.3./5.4.2006 ist die Übergabe auch erst mit dem Tag der Unterfertigung des Vertrages erfolgt. Die tatsächliche Übergabe der Liegenschaftsanteile von den Veräußerern a und b. an den Beschwerdeführer kann daher nicht vor dem Erwerb des Besitzes durch a und b. am 5.4.2006 erfolgt sein, zumal für den Eigentumserwerb rechtmäßiger Besitz iSd § 316 ABGB erforderlich ist. Da aber zum Zeitpunkt 23. Mai 2005 die Eigentümer Name Eigentümer und rechtmäßige Besitzer der gesamten Liegenschaft waren, scheidet rechtmäßiger Besitz des Beschwerdeführers an den in späterer Folge von ihm von a und b. erworbenen Liegenschaftsanteilen aus. Die Ausführungen in der Berufung sowie in Punkt IV. des Kaufvertrages vom 13. Juli 2006, wonach die tatsächliche Übergabe bereits am 23.05.2005 stattgefunden habe, ist daher als Lüge zu qualifizieren, die ausschließlich darauf abgezielt hat, eine Verkürzung der Grunderwerbsteuer zu bewirken.

Gemäß § 442 3. Satz ABGB kann niemand einem anderen mehr Recht abtreten, als er selbst hat. Der Satz, dass niemand mehr Rechte übertragen kann, als er selbst hat, ist ein allgemeiner Grundsatz des Sachenrechts. Wer selbst kein Eigentum hat, kann es auch keinem anderen übertragen. Da a und b, die beiden Vormänner des Beschwerdeführers erst mit allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages vom 27.03./05.04.2006 Eigentum erworben haben und die Übergabe der beschwerdegegenständlichen Liegenschaftsanteile an a und b erst am 05.04.2006 erfolgte, konnten diese dem Beschwerdeführer zum 23.05.2005 weder den Besitz an den beschwerdegegenständlichen Liegenschaftsanteilen einräumen noch konnten sie ihm zu diesem Zeitpunkt einen Titel für den Erwerb des Eigentums übertragen, da sie zu diesem Zeitpunkt selbst noch kein Recht an den beschwerdegegenständlichen Liegenschaftsanteilen hatten.

Beim Erwerb von Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft, mit denen das Wohnungseigentum verbunden werden soll, kann zur Erreichung der Bauherreneigenschaft 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 (vgl VwGH vom 14. September 1972, Slg 4425/F, vom 5. Dezember 1974, 380/74, vom 29. Jänner 1975, 607 bis 633/74, vom 14. Mai 1975, 532/74, vom 16. März 1977, 1794, 1795, 1796/76, vom 9. November 1977, 1235, 1236/77, je vom 17. Februar 1978, 728/76, 1237/77 und 1238/77, vom 3. Juli 1979, 579/77, vom 17. Oktober 1979, 572/77, vom 24. April 1980, 177/79, vom 7. Mai 1981, 16/1064/80, vom 11. Juni 1981, 16/1287/80, vom 25. Juni 1981, 16/1637/80, vom 5. November 1981, 16/3143, 3144/80, je vom 26. November 1981, 81/16/0031, und 81/16/0084, vom 17. Dezember 1981, 16/3798/80,

vom 3. Juni 1982, 81/16/0059, je vom 16. September 1982, 81/16/0117 und 81/16/0231, 0232, 0233, vom 20. Jänner 1983, 81/16/0171, vom 17. Februar 1983, 82/16/0143-0150, vom 24. März 1983, 82/15/0017, vom 21. April 1983, 82/16/0177, 0178, 83/16/0053, vom 27. Oktober 1983, 82/16/0158, 0159, vom 15. Dezember 1983, 82/16/0041, vom 13. Dezember 1984, 82/16/0114, 0115, 0116, vom 21. März 1985, 84/16/0239, 0240, vom 28. März 1985, 84/16/0238, vom 16. Oktober 1986, 84/16/0010, vom 26. Jänner 1989, 88/16/0132-0137, vom 11. April 1991, 90/16/0094, 0095, vom 20. Februar 1992, 90/16/0160, 0161, vom 28. April 1994, 93/16/0002 bis 0009, 0039 bis 0043, je vom 30. Mai 1994, 93/16/0095, und 93/16/0096, vom 14. Dezember 1994, 94/16/0084, vom 19. April 1995, 93/16/0031-0038, vom 27. Februar 1995, 95/16/0046, vom 31. Mai 1995, 95/16/0045, vom 28. Juni 1995, 94/16/0159, 0160, vom 3. Oktober 1996, 95/16/0003, vom 29. April 1998, 96/16/0234-0236, vom 17. Dezember 1998, 98/16/0187-0190, vom 27. Jänner 1999, 96/16/0142, und vom 28. September 2000, 99/16/0519, 0520).

Denn nur die Gesamtheit aller Miteigentümer kann rechtlich über das ihnen gemeinsame Grundstück kraft ihres Willensentschlusses verfügen (VwGH vom 14. September 1972, Slg 4425/F, vom 3. September 1975, 1603/73, vom 16. Dezember 1982, 15/3091/80, vom 20. Jänner 1983, 81/16/0171, vom 21. April 1983, 82/16/0177, 0178, 82/16/0053, vom 28. April 1994, 93/16/0002 bis 0009, 0039 bis 0043, je vom 30. Mai 1994, 93/16/0069, 0070, 93/16/0095 und 93/16/0096, vom 27. Februar 1995, 95/16/0046, vom 31. Mai 1995, 95/16/0045, und vom 28. Juni 1995, 94/16/0159, 0160).

Bei einer Mehrheit von Miteigentümern kann somit nur eine Willenseinigung zwischen den Miteigentümern zur gemeinsamen Errichtung der gesamten Anlage unter gemeinsamer Tragung des gesamten Risikos, gemeinsamer Erteilung der hiezu erforderlichen Aufträge etc die Bauherreneigenschaft begründen, wenn ein Wohnhaus durch ein einheitliches Bauvorhaben neu geschaffen wird (VwGH vom 16. September 1982, 81/16/0117, vom 27. Oktober 1983, 82/16/0158, 0159, vom 28. April 1994, 93/16/0002 bis 0009, 0039 bis 0043, vom 28. April 1994, 93/16/0122 bis 0124, je vom 30. Mai 1994, 93/16/0095 und 93/16/0096, vom 6. Oktober 1994, 94/16/0216-0218, und vom 28. Juni 1995, 94/16/0159, 0160).

Die Bauherreneigenschaft einer Miteigentümergeinschaft ist also nur dann gegeben, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinsam tätig werden und das Risiko tragen (VwGH vom 8. Oktober 1990, 89/15/0112, vom 28. April 1994, 93/16/0002 bis 0009, 0039 bis 0043, vom 28. April 1994, 93/16/0122 bis 0124, je vom 30. Mai 1994, 93/16/0069, 0070, 93/16/0095 und 93/16/0096, vom 19. April 1995, 93/16/0031-0038, vom 28. Juni 1995, 94/16/0159, 0160, und vom 29. Juli 2004, 2003/16/0135).

Von einer Miteigentümergeinschaft kann erst dann gesprochen werden, wenn Personen Miteigentümer geworden sind. Solange diesen Personen Miteigentum nicht eingeräumt ist und eine solche Miteigentumsgemeinschaft gar nicht besteht, können diese auch nicht als Bauherren handeln. Planungswünsche von Interessenten, die noch nicht Eigentümer sind, ja nicht einmal einen Übereignungsanspruch am Grundstück erworben haben, sind bloß unverbindliche Anregungen; mit ihnen werden nicht in der Stellung

eines Bauherrn gründende, durchsetzbare Rechte geltend gemacht (VwGH vom 3. Juni 1982, 81/16/0059, vom 28. April 1994, 93/16/0002 bis 0009, 0039 bis 0043, je vom 30. Mai 1994, 93/16/0095 und 93/16/0096, vom 28. Juni 1995, 94/16/0159, 0160, vom 3. Oktober 1996, 95/16/0003, vom 18. April 1997, 96/16/0043, und vom 27. Jänner 1999, 96/16/0142).

War der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Beschlussfassung der „Bauherrengemeinschaft“ noch nicht Miteigentümer, so konnte er in diesem Zeitpunkt auch noch nicht als Bauherr handeln. Ob er als Interessent schon vor Erwerb der Miteigentumsanteile in der Planungsphase mit einbezogen worden ist oder mitgewirkt hat, war wegen seiner in dieser Phase insoweit unmaßgeblichen Stellung unbeachtlich. Erst Miteigentümer können verbindlich mitgestalten oder mitbeschließen. Entscheidend ist nicht, ob der Beschwerdeführer tatsächlich Einfluss genommen hat, sondern ob die Möglichkeit dazu bestanden hat (VwGH vom 30. Mai 1994, 93/16/0096).

Mehreren späteren Erwerbern fehlt es an der Bauherreneigenschaft schon immer dann, wenn im Zeitpunkt der maßgeblichen Beschlussfassungen noch nicht alle Interessenten Miteigentümer waren; bloße Interessenten, die noch nicht einmal einen Übereignungsanspruch erworben haben, sind nicht als Bauherren anzusehen (VwGH vom 18. April 1997, 96/16/0043).

Da wie bereits oben ausgeführt, der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt der Fassung der Beschlüsse wie das Grundstück zu bebauen ist nicht Miteigentümer war – der Beschwerdeführer hat auch nach den vorgelegten Unterlagen und Protokollen an der Beschlussfassung über die Bebauung gar nicht mitgewirkt – kann dem Beschwerdeführer keine Bauherreneigenschaft zukommen. Der Beschwerdeführer war daher an ein fertig geplantes Projekt gebunden und hat daher ein zu bebauendes Grundstück erworben.

Auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung wird verwiesen und werden diese zum Bestandteil dieses Erkenntnisses erhoben.

Von der Einvernahme der beantragten Zeugen zum Beweis dafür, dass der Beschwerdeführer auf die Planung maßgeblichen Einfluss genommen habe, ist abzusehen, da selbst für den Fall, dass dies zutreffend sein sollte, dem Beweisthema keine Relevanz zukommt, da der Beschwerdeführer zu diesem Zeitpunkt nicht Miteigentümer der Liegenschaftsanteile war.

Von der Einvernahme der beantragten Zeugen zum Beweis dafür, dass der maßgebliche Übergabstag der 23. Mai 2005 gewesen sei, kann abgesehen werden, weil sich aus dem Grundbuch und den vorgelegten Kaufverträgen anderes ergibt und zudem nicht bloß die tatsächliche Übergabe, sondern auch ein Titel für den Eigentumserwerb notwendig ist, der unbestrittenermaßen zum 23. Mai 2005 nicht vorgelegen ist. Zudem ist eine Übergabe des Grundstückes durch den Vormann nicht möglich, wenn dieser selbst noch nicht Besitzer des Grundstückes ist.

Zulässigkeit einer Revision

Eine Revision ist unzulässig, da das Bundesfinanzgericht sich an die ständige Rechtsprechung des VwGH zur Bauherreneigenschaft gehalten hat und somit keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vorliegt.

Feldkirch, am 19. Mai 2015