



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

### **Rechtsbelehrung**

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

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

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin (Bw) ist die erblasserische Tochter und Rechtsnachfolgerin des Herrn Architekten Josef L., an den der angefochtene Bescheid ergangen ist. Gemäß § 19 Abs. 1 BAO gehen bei Gesamtrechtsnachfolge die sich aus den Abgabenvorschriften ergebenden Rechte und Pflichten des Rechtsvorgängers auf den Rechtsnachfolger über. Für den Umfang der Inanspruchnahme des Rechtsnachfolgers gelten die Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes. Der Bw wurde aufgrund der aus dem Titel des Gesetzes zum ganzen Nachlass abgegebenen bedingten Erbserklärung der Nachlass eingewantwortet. Die Bw ist daher verfahrenslegitimiert.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von ATS 13.349, -- fest. Aus der Begründung geht hervor, dass ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 versteuert worden ist.

Dagegen wird in der Berufung einerseits auf die fehlende Bescheidebegründung hingewiesen, weiters wird das Vorliegen des Tatbestandes des § 1 Abs. 2 GrEStG in Abrede gestellt.

Das Finanzamt wies die Berufung unter ausführlicher Sachverhaltsdarstellung ab.

Im Vorlageantrag wird insbesondere ausgeführt, dass keine vertragliche oder faktische Ausgestaltung bestand, wonach der Architekt Befugnisse erlangt hätte, die es ihm erlaubt hätten, das Grundstück auf eigene Rechnung rechtlich oder wirtschaftlich zu verwerten. Wenn ein Architekt eine Baubewilligung erlange, bedeute das nicht, dass damit nur bestimmte Gebäude auf diesem Grundstück errichtet werden können. Die Käufer der Grundstücke waren in der Lage, auch andere Projekte mit anderen Architekten zu errichten. Außerdem habe keine Bindung bestanden, die Grundstücke nur an die von Architekt L. genannten Bauinteressenten zu verkaufen.

Weiters war ein Schreiben der Bauabteilung des Stadtamtes Braunau angeschlossen, in dem es heißt: "Wir teilen Ihnen mit, dass der diesem Schreiben in Kopie beiliegende Bebauungsplan Nr. 36, Änderung Nr. 3, im Wege einer Amtsplanung von der Bauabteilung des Stadtamtes Braunau erstellt wurde. Grundlage für diesen Bebauungsplan bzw. die Änderung des Vorgängerplanes war die Absichtserklärung der zuständigen Kollegialorgane bzw. des Gemeinderates, das Grundstück in einer verdichteten Flachbauweise zu bebauen. Als diesbezüglich wesentliche Planungsinhalte wurde deshalb eine das gesamte Areal umschließende Baufluchtlinie ausgewiesen, und eine Gruppenbauweise in max. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,7 festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass unter diesen vorgeschilderten Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch verschiedenste andere Bauformen ausgeführt hätten werden können".

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

Gemäß § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

Zweck dieser Regelung ist es, jene Grundstücksumsätze zu erfassen, die den Tatbeständen des § 1 Abs. 1 so nahe kommen, dass sie es wie diese ermöglichen, sich den Wert der Grundstücke für eigene Rechnung nutzbar zu machen. Dazu ist es nicht erforderlich, dass alle

wesentlichen sich aus dem Eigentumsrecht ergebenden Befugnisse eingeräumt werden, es genügt vielmehr, dass der in Rede stehende Erwerbsvorgang das eine oder andere wesentliche Recht des Eigentümers überträgt. Insbesondere sollen Fälle erfasst werden, in denen der Veräußerer dem Erwerber in Bezug auf das Grundstück Einwirkungsmöglichkeiten gewährt, die über die Einwirkungsbefugnisse eines Pächters hinausgehen, andererseits aber nicht die Befugnisse erreichen, die dem Eigentümer des Grundstückes zustehen.

Dabei ist nicht auf bestimmte Typen von Rechtsgeschäften abzustellen, die den Übergang des Eigentums bewirken, sondern auf beliebige Rechtsformen, in denen die Verwertungsbefugnisse eingeräumt werden können, es kommt dabei auf die Umstände des Einzelfalles an.

Durch einen Rechtsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG muss der Berechtigte kraft rechtsgeschäftlicher Verfügung ermächtigt werden über ein bestimmtes Grundstück zu verfügen. Die Verschaffung der Verfügungsmacht kann dabei auch durch bloß konkludente Handlungen oder Unterlassungen erfolgen. Die Voraussetzung der Verwertung des Grundstückes auf Rechnung des Ermächtigten ist jedenfalls dann erfüllt, wenn der Ermächtigte in der Lage ist, einen ihm zufließenden Mehrerlös zu erzielen, aber es genügt auch schon die Einräumung einer Einwirkungsmöglichkeit, die über die eines Bestandnehmers hinausgeht.

Das Finanzamt begründete das Vorliegen des Tatbestandes des § 1 Abs. 2 GrEStG wie folgt: Das Gesamtprojekt wurde durch den Architekten L. geplant und entwickelt. Noch vor der Veräußerung der Grundstücke wurde das Bauansuchen durch die Architekten L. und W. gestellt und auch die Baubewilligung wurde diesen Architekten erteilt. Der Verkauf erfolgte ausschließlich an Personen, die ein solches Haus errichten wollten. Daraus ergibt sich, dass dem Architekten von den ehemaligen Liegenschaftseigentümern die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG eingeräumt wurde.

Dem ist jedoch entgegenzuhalten: Dem angefochtenen Bescheid ist nicht zu entnehmen, durch welche konkrete rechtsgeschäftliche Verfügung der Architekt L die Verfügungsmacht erlangt haben sollte und welche konkreten Rechte der Architekt L erlangt hat, die Grundstücke auf eigene Rechnung zu verwerten. Die Verwertung (der Verkauf) erfolgte durch die Grundstückseigentümer, wobei der Architekt – wie im Vorlageantrag zutreffend eingewendet wurde – keine Einflussmöglichkeit hatte; insbesondere wurde kein Rechtsverhältnis aufgezeigt, das es dem Architekten ermöglicht hätte, von den Grundstückseigentümern eine Veräußerung an vom Architekten namhaft gemachte Interessenten zu verlangen.

Wenn eine vom Grundstückseigentümer verschiedene Person als Bauwerber auftritt und die Baubewilligung erlangt, lässt das für sich alleine betrachtet die Annahme einer Verwertungsbefugnis nicht zu. Alleine der Umstand, dass jemand einen Bauplan entwirft und die Baubewilligung erwirkt, erwirbt er noch nicht wesentliche, sich aus dem Eigentumsrecht ergebende Befugnis im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG.  
Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 17. November 2003