



GZ. RV/0709-G/02

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Michael Metzler, gegen den Bescheid vom 14. Mai 1998 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz betreffend Grunderwerbsteuer 1998 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der Bescheid vom 14. Mai 1998 wird gemäß § 200 Abs. 2 BAO für endgültig erklärt.

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 Fa. Z. - eine Gesellschaft, die Fertigteilhäuser errichtet - erwarb am 9. bzw. 16. Februar 1998 ein zuvor neuvermessenes Grundstück, das aus 16 Parzellen, 10 kleineren Trennstücken und einem Zufahrtsweg bestand. Mit Kaufvertrag vom 8. bzw. 15. April 1998 veräußerte die Fa. Z. eines der neugebildeten Grundstücke mit einem kleinen Trenngrundstück im Gesamtausmaß von 425 m² anteilig an die Bw. und deren Mann um 226.125,00 S und an Frau B. um 223.425,00 S.

Dieser Vertrag wurde am 22. April 1998 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz, nunmehr Finanzamt Urfahr, zur Anzeige gebracht.

Das Finanzamt nahm ergänzende Ermittlungen auf und die Bw. beantwortete die vom Finanzamt vorgelegten Fragen im folgenden Sinn: Es bestehe die Absicht, auf dem erworbenen Grundstück ein bereits projektiertes Doppelhaus zu errichten. Durch ein Zeitungsinserat der Fa. Z. wurde der Verkauf des Grundstückes beworben. Als Ansprechpartner fungierte ein Herr N. der Fa. Z.. Um die Bauplatzerklärung habe die Fa. Z. angesucht, die Baubewilligung sei noch nicht beantragt worden. Bauführer sei die Fa. Z..

Zugleich wurden Kopien der Bauplatzbewilligung, des Teilungsplanes, des Einreichplanes und des Kaufvertrages vorgelegt. Die Bauplatzbewilligung für alle 16 Parzellen wurde demnach am 11. Februar 1998 von der Fa. Z. beantragt und wurde der Bescheid am 2. März 1998 ausgestellt. Der Kaufvertrag über ein Fertighaus des Typs "Jasmin" der Fa. Z. wurde vom Ehepaar am 13. Oktober 1997 abgeschlossen und betrug der Gesamtkaufpreis 1,254.200,00 S. Als Liefertermin wurde der September 1998 fixiert.

Das Finanzamt erließ daraufhin am 14. Mai 1998 einen vorläufigen Grunderwerbsteuerbescheid und setzte neben den anteiligen Vermessungs-, Vertragserrichtungs- und Grundkosten auch die Hauskosten als Bemessungsgrundlage an und errechnete so einen Betrag von 750.962,50 S.

Dagegen wurde Berufung erhoben und bestritten, dass der Kaufpreis für das Fertigteilhaus in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sei. Die Verträge des Grundstückkaufes und des Hauskaufes stünden in keinem tatsächlichen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang. Es sei auch möglich gewesen, nur die Liegenschaft ohne Haus zu kaufen und wurden als Beweis dafür zwei Kunden der Fa. Z. angeführt.

Das Finanzamt ermittelte in weiterer Folge die Kosten der Errichtung des Kellers, der von der Fa. E. gebaut wurde, mit 262.296,00 S. Weiters wurden die Vertragsbedingungen für den Bau

von Häusern der Fa. Z. und eine Baubeschreibung des Hauses "Jasmin" vorgelegt. Die Endabrechnung des Hauses betrug laut Rechnung vom 16. Oktober 1998 1,391.042,00 S.

Nach Zeitungsausschnitten vom 5. und 26. Juli 1997, vom 23. August 1997, vom 18. Oktober 1997, 8. November 1997, 24. Jänner 1998 wurde in den Oberösterreichischen Nachrichten wiederholt für eine Doppelhausanlage bzw. für Einzelhäuser in P. bei Linz geworben, wobei die Fa. Z. ein Haus + Keller + Grundstück um 1,980.000,00 S anbot.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Dezember 1998 wurde die Berufung abgewiesen und die Grunderwerbsteuer endgültig festgesetzt. Es kam dabei zu einer Erhöhung der Abgabenschuld, weil die Kosten der Kellererrichtung und die Hauskosten laut Endabrechnung in die Bemessungsgrundlage einbezogen wurden.

Die Bw. stellte einen Vorlageantrag und führte aus, dass das Grundstück zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung unbebaut gewesen und nur auf diesen Zustand abzustellen sei. Die Einbeziehung des Kellers sei überhaupt denkunmöglich, weil dieser nicht von der Fa. Z. errichtet worden sei. Die Fa. Z. errichte jedenfalls keine Keller, sondern baue ihre Fertighäuser entweder auf Fundamenten oder auf Kellerdecken auf. Weiters berief sich die Bw. auf ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12.11.1997, 95/16/0176 und meinte, dass in ihrem Fall die Voraussetzungen für die Bauherreneigenschaft kumulativ vorlägen.

Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der Unabhängige Finanzsenat und nach der Vollversammlung vom 14. Mai 2003 die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) kann Gegenstand eines Kaufvertrages auch eine künftige Sache sein oder eine Sache, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist Gegenstand der kaufvertraglichen Übereignungsverpflichtung das Grundstück im bebauten Zustand, so ist das Grundstück in diesem Zustand auch grunderwerbsteuerrechtlich

Gegenstand des Erwerbvorganges. Ergibt sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks und zur Errichtung des Gebäudes zivilrechtlich zwar aus zwei oder mehreren an sich selbstständigen Verträgen, sind diese Verträge jedoch auf Grund ihres rechtlichen Zusammenhangs zivilrechtlich als einheitlicher Vertrag anzusehen, so ist grunderwerbsteuerrechtlich Gegenstand des Erwerbvorganges das Grundstück in bebaubarem Zustand (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, § 1 GrEStG 1987, Rz 117b).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbvorganges ist somit der Zustand des Grundstückes entscheidend, in dem dieses erworben werden soll. Das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein, wie dies die Bw. vermeint. **Maßgeblich ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbvorganges gemacht worden ist.** Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch die 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 oder mehrere gesonderte Werkverträge abgeschlossen werden (siehe die in Fellner, wie oben, zu § 5 GrEStG 1987, Rz 88a angegebene Judikatur). Im gegenständlichen Fall kommt es daher nicht darauf an, ob zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Liegenschaft bereits bebaut war, sondern auf welchen Gegenstand der Vertragswille gerichtet war.

Aus dem gesamten Akteninhalt ist zu entnehmen, dass die Fertighausfirma Z. in P. ein Projekt geplant hat, auf einem von ihr gekauften Grundstück eine Siedlung zu errichten und hat sie dies auch entsprechend beworben. So beantragte die Fa. Z. die Bauplatzgenehmigung für das gesamte Projekt, übertrug die Vermessungskosten auf die Käufer der Parzellen, verfertigte die Einreichpläne und warb nachgewiesenermaßen ab Juli 1997 um Interessenten. Dabei wurde stets ein Haus + Keller + Grundstück um einen Preis von 1,980.000,00 S angeboten.

Auch aus dem zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Hauskauf im Oktober 1997 und dem Grundstückserwerb im Monat April 1998 ist im gegenständlichen Fall auf einen unabdingbaren Zusammenhang zwischen den Verträgen zu schließen. Damit hatte die Bw. bereits Monate vor dem schriftlichen Vertragsabschluss über die Liegenschaft das von ihr gewünschte Objekt ausgewählt und war ihre Absicht darauf gerichtet, ein vollständig geplantes Fertighaus, auch wenn es noch nicht gebaut war, zu erwerben (vgl. VwGH 18.12.1995, 93/16/0072; 15.3.2001, 2000/16/0082). Es liegt auch auf der Hand, dass eine Gesellschaft, die Fertigteilhäuser verkauft, das Grundstück nur deshalb erworben hat, um darauf eine Siedlung mit von ihr gebauten Häusern zu errichten, wie dies unter anderem auch die von der Fa. Z. verfassten

Einreichpläne beweisen. Dass der Verkauf von Fertigteilhäusern der Fa. Z. nicht in allen Fällen gelungen ist, spricht nicht dagegen, dass grundsätzlich ein Siedlungsprojekt vorliegt und kann von einem zufälligen Zusammentreffen von Haus- und Grundkauf wohl nicht gesprochen werden. Keinesfalls kann die Vertragsgestaltung des Projektes als zufällig bezeichnet werden, da schon die Anzahl der gleichartigen Vertragsgestaltungen und Vertragsvorgänge beim Verkauf der einzelnen Grundstücke innerhalb des von der Fa. Z. gekauften Areales auf die planmäßige Abwicklung eines Bauprojektes einer Fertighausfirma schließen lässt.

Selbst wenn in den von der Bw. aufgezeigten zwei Fällen ein Grundstückskauf alleine erfolgt ist (wobei in einem Fall über das Bestehen eines Kaufvertrages über ein Z.-Haus zwischen den Vertragspartnern Meinungsverschiedenheiten bestanden), ändert dies hinsichtlich der übrigen Erwerbsvorgänge nichts, da in der Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und den Verträgen über die Hauserrichtung entstanden ist (vgl. dazu VwGH 9.11.2000, 2000/16/0039, 0040). Dabei kommt es nicht darauf an, ob tatsächlich auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können.

Die Bauherrenrolle ist in diesem Fall auch dem Initiator der Siedlung, der Fa. Z., zuzuschreiben und nicht den einzelnen Käufern. Diese waren von vornherein in ein bereits fertiges Planungs- und Vertragskonzept eingebunden und konnten sie auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion nicht Einfluss nehmen. So entschied sich die Bw. zum Kauf einer Doppelhaushälfte zu einem bestimmten Fixpreis. Den Ausführungen der Bw., warum sie als Bauherr anzusehen sei, steht schon die zeitliche Abfolge der Verträge entgegen. So wurde der Kaufvertrag über das Haus und die Auftragsvergabe der Kellererrichtung bereits vor dem Kauf der Liegenschaft getätigt. Dies stellt wohl eher ein Zeugnis für die Eingebundenheit in ein gesamtes Siedlungskonzept dar, als ein Zeugnis für ein selbstständiges Tätigwerden als Bauherr. Die Wahlmöglichkeit über den Ausbauzustand und die Gestaltung des Hauses ist keine wesentliche oder tief greifende Einflussnahme auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion eines Doppelhauses.

Aus den Umständen, dass bei 8 von 9 Bauparzellen jeweils die gleiche Fa. E. mit der Errichtung des Kellers beauftragt wurde, dass die Auftragsvergabe in zeitlicher Nähe zum Abschluss des Kaufvertrages über das Haus erfolgte und dass mehrfach von der Fa. Z. mit kurzen Schlagworten für ein Bauprojekt in P. geworben worden ist, das in den Kaufpreis auch den Kellerbau miteinbezog, kann hingegen ohne weitere andere Beweise nicht geschlossen werden, dass das Gesamtkonzept der Fa. Z. auch die Errichtung der Keller mitumfasste. Ein vom Unabhängigen Finanzsenat Graz vorgenommener Ermittlungsversuch blieb wohl auch in

Anbetracht der bereits verstrichenen Zeit ergebnislos und liefert die Aktenlage keine weiteren stichhaltigen Beweise für ein Vertragsgeflecht, das auch den Kellerausbau beinhaltet. In Anbetracht der Tatsache, dass die Herstellung des Kellers nach den Vertragsbedingungen mit der Fa. Z. auch als Eigenleistung angesehen und eine Mitwirkungspflicht der Bw. nicht ausgeschlossen werden kann, sind diese Kosten nicht Bestandteil der Gegenleistung.

Damit waren nur die Kosten des Haus- und Grundstückserwerbes, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem Vertragswillen entsprachen, neben den unbestrittenen Vertragserrichtungs- und Vermessungskosten als Bemessungsgrundlage anzusetzen und war der angefochtene Bescheid als endgültig zu erklären und die Berufung als unbegründet abzuweisen. Die Rechtswirksamkeit der Berufungsvorentscheidung ist damit beendet.

Graz, 3. Dezember 2003