



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Gerald Mader, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Grazbachgasse 5, vom 25. Juli 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 22. Juni 2001 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 18.9./9.10.1997 erwarben die Ehegatten D von der NGmbH. je zur Hälfte das Grundstück 1166/9 der EZ 618 GBK, sowie je zur Hälfte einen ideellen 1/15 Anteil an den Grundstücken 1166/18 und 19 derselben EZ um den Gesamtkaufpreis von 456.440,-- S.

Im Zuge von späteren Erhebungen durch das Finanzamt bei der Firma NGmbH wurde u.a. Folgendes festgestellt

- am 31.7.1997 war von den Ehegatten und der Firma NGmbH. ein Vertrag über die Lieferung und Montage von Fertig-Häusern betreffend Aktionshaus ohne Balkon unterzeichnet worden, wobei als Baustellenadresse Römerstr., Parzelle 7 angeführt war.
- am 4.8.1997 erfolgte die Auftragsbestätigung durch die Firma FGmbH. unter Anführung des Bauortes Wohnanlage K, Römerstr.

Parzelle 15

- am 18.8.1997 erging eine Rechnung an die Ehegatten über die Planungs-, Vermessungs- und Straßenerrichtungskosten in der Wohnanlage Römerstr. K

- der Einreichplan ist datiert mit 17.9.1997, für Planung und Bauführung unterfertigte jeweils die Firma NGmbH.

Weitere Erhebungen bei der Gemeinde K haben ergeben, dass im Auftrag der seinerzeitigen Grundelgentümer von der Firma F-Haus (Firma NGmbH. war Gesellschafter derselben) ein Bebauungsplan erstellt, der Gemeinde überreicht und gleichzeitig die Umwidmung in Bauland beantragt worden war. In Zeitungsannoncen wurden von F -Haus (FGmbH.) Einfamilienhäuser mit Grundstück in der Wohnanlage zum Verkauf angeboten.

Auf Grund dieser Feststellungen setzte das Finanzamt – abweichend von der Selbstbemessung – mit Bescheid vom 22.6.2001 die Grunderwerbsteuer für MD (in der Folge kurz Bw. genannt) fest, dabei ausgehend vom anteiligen Kaufpreis sowohl für das Grundstück als auch für das Haus.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung eingebracht mit der Begründung, dass der Bw. sehr wohl als Bauherr anzusehen sei, da er die bauliche Gestaltung seines Hauses selbst bestimmt und das Baurisiko getragen habe, sowie auch das finanzielle Risiko habe tragen müssen. Der Lieferant des Fertigteil-Ausbauhauses sei nicht der Organisator für die Errichtung des Hauses gewesen. Das Ausbauhaus sei nur ein kleiner Teil des Gesamtkonzeptes gewesen.

Am 19.11.2001 erging die abweisliche Berufungsvorentscheidung.

Am 21.12.2001 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht. Darin wird erneut auf die vorhandene Bauherreneigenschaft des Bw. hingewiesen. Allein der Umstand, dass in der Nachbarschaft die unterschiedlichsten Häuser errichtet worden seien, würde gegen die vom Finanzamt aufgestellte Behauptung, dass der Bw. an ein vorgegebenes Konzept gebunden gewesen sei, sprechen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob der Bw. hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Einfamilienhauses als Bauherr anzusehen ist oder nicht.

In diesem Zusammenhang wird zunächst auf das zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, 2004/16/0081, verwiesen.

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.

§ 5 Abs. 1 GrEStG 1987 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. Er bringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer - , 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 wird. 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 herzstellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 1999, 99/16/0066, und vom 15. März 2001, 2000/16/0082, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Ausgehend von diesen Grundsätzen sind im vorliegenden Fall die der Höhe nach nicht strittigen Kosten für die Errichtung des Gebäudes in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen.

Nach dem eingangs zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, 2004/16/0081, ergibt sich die besagte Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb schon aus dem zeitlichen Zusammenhang des am 31. Juli 1997 abgeschlossenen Vertrages über die Lieferung und Montage eines Fertighauses und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt - nämlich am 18. September/9. Oktober 1997 - abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag.

Im Zeitpunkt des Grundstückskaufes stand die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben daher bereits aus dem Grund fest, dass der Kaufvertrag über das Fertighaus rund 2 Monate vor dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wurde.

Diese Verknüpfung gelangte jedoch auch dadurch zum Ausdruck, dass die Firma F -Haus (NGmbH.) gegenüber der Gemeinde K als Organisator eines Bauvorhabens von Eigenheimen

aufgetreten ist, sowie dass von F -Haus in Zeitungsannoncen Einfamilienhäuser mit Grundstück in der Wohnanlage K inseriert wurde.

Dass der Bw. - wie in der Berufung behauptet - die bauausführenden Unternehmer selbst koordiniert habe und die bauliche Gestaltung des Hauses selbst bestimmt habe, steht der Annahme eines Zusammenhangs zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen.

Soweit der Bw. schließlich vorbringt, er habe selbst entschieden, wo das Haus stehen soll bzw. aus welchen Werkstoffen das Haus hergestellt werden sollte, geht das Vorbringen insofern in Leere, als im vorliegenden Fall entscheidend auf den gemeinsamen Willen von Veräußerer- und Erwerberseite abzustellen ist, wonach dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommen soll.

Zusammenfassend liegt im Hinblick auf die im gegenständlichen Fall vorhandene Verknüpfung von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Bauherreneigenschaft des Bw. vor, weshalb die Kosten der Gebäudeerrichtung in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 31. Juli 2006