



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Dieter Kinzer, Notar, 8680 Müzzzuschlag, M. Kleinoscheg Gasse 2, vom 21. Juni 2004 gegen den Bescheid im wiederaufgenommenen Verfahren des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 21. Mai 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 21.9.1999 erwarben RB (in der Folge kurz Bw. genannt) und ihr Ehegatte von HK das Grundstück Nr. 338/15 sowie 1/11 Anteil am Weggrundstück 338/18 je GB 60514 Lechen um den Gesamtkaufpreis von 356.980,-- S sowie Aufschließungskosten in Höhe von 120.000,-- S.

Für diesen Erwerbsvorgang setzte das Finanzamt mit Bescheid vom 20.10.1999 die Grunderwerbsteuer anteilig für die Bw. fest.

Im Zuge einer Prüfung durch das Finanzamt sowie weiteren Erhebungen u.a. beim Bauamt der Marktgemeinde L gelangte das Finanzamt zur Ansicht, dass die Bw. letztlich ein bebautes Grundstück erwerben wollte, da am 26.7.1999 mit der Firma KGmbH ein Hauskaufvertrag abgeschlossen worden war.

Mit Bescheid vom 21.5.2004 erfolgte die Wiederaufnahme des Verfahrens und wurde Grunderwerbsteuer sowohl vom Grund- als auch vom Hauskaufpreis festgesetzt.

In der daraufhin eingebrachten Berufung wurde ausgeführt, dass die Bw. von der Firma KGmbH ein Anbot für die Errichtung eines Einfamilienhauses eingeholt habe, wobei die Planunterlagen von der Bw. beigestellt worden seien. Es habe nie ein Bauzwang bestanden, was dadurch unterstrichen werde, dass ein anderer Kaufvertrag erst im Jahr 2004 abgeschlossen worden sei, bei welchem die Käufer lediglich das Grundstück erworben hätten und die Errichtung des Hauses durch eine andere Firma als die Firma KGmbH erfolgt sei. Auch könne nicht von einem vorgegebenen Gesamtkonzept gesprochen werden, da Planung und Vorgaben der Käufer individuell bestimmt worden seien. Überdies sei der Keller von einer anderen Firma errichtet worden.

Ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung wurde der Akt vom Finanzamt dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung über die Berufung vorgelegt.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Unter Gegenleistung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles zu verstehen ist, was der Erwerber über einen Kaufpreis für Grund und Boden hinaus aufwenden muss. Erbringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - an wen auch immer -, ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Gegenleistung auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach Zivilrecht durchaus auch eine künftige Sache sein. Dieses Ergebnis einer zivilrechtlichen Betrachtung hat in steuerlicher Hinsicht zur Folge, dass alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers Teil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung sind.

Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch 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 gesonderter Vertrag (Werkvertrag, Bauauftrag) geschlossen wird.

Eine Rücksprache seitens des UFS mit dem Bauamt der Marktgemeinde L hat ergeben, dass im Jahr 2001 Bauansuchen betreffend fünf Doppelhäuser der Firma KGmbH auf der gegenüberliegenden Straßenseite eingereicht worden waren.

Das kaufgegenständliche Grundstück, welches ja bereits im Jahr 1999 erworben wurde, war somit von einer projektierten Wohnanlage nicht mitumfasst.

Die Erwerber haben selbst bei der Baubehörde um Baugenehmigung angesucht.

Aus dem Umstand allein, dass der Verkäufer Bauunternehmer (oder gesellschaftsrechtlich mit einem Bauunternehmen verbunden ist) ist, kann nicht geschlossen werden, dass über Grund und Boden und Gebäude ein einheitlicher Vertrag abgeschlossen worden ist. Auch in einem solchen Fall kann es Vertragsabsicht sein, neben dem Kaufvertrag über das Grundstück einen Vertrag über die Errichtung des Hauses zu schließen.

In einem solchen Fall muss aber ein Grundstückserwerber, um als Bauherr angesehen zu werden, die nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entwickelten Voraussetzungen für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft erfüllen, nämlich die Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses, die Tragung des Baurisikos und die Tragung des finanziellen Risikos. Diesbezüglich ist nach der Aktenlage und im Sinne der Ausführungen in der Berufung davon auszugehen, dass diese erfüllt sind; speziell die Vereinbarung eines Pauschalpreises mit dem Errichter des Wohnhauses spricht nicht dagegen, dass die Bw. auch das finanzielle Risiko trug.

Es liegen somit keine ausreichenden Beweise vor, dass es sich im vorliegenden Fall um ein sogenanntes Bauherrenmodell gehandelt hat.

Die Grunderwerbsteuer ist daher nur von den Grundstücks- und Aufschließungskosten zu entrichten.

Über die Berufung war daher auf Grund der vorliegenden Sach- und Rechtslage spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 13. November 2007