



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/1214-L/06,
mit erledigt RV/1213-L/06

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des WJ, Adr, vertreten durch Dr. Heigl & Partner, Rechtsanwälte, 4614 Marchtrenk, Linzer Straße 11, vom 26. September 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 30. August 2006 betreffend

1.) Wiederaufnahme des Verfahrens und 2.) Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 5. Oktober 2000 haben RI und WJ von GG die auf der EZ XY, neu gebildete Parzelle 446/11 mit einem Ausmaß von 625 m² je zur Hälfte um einen Kaufpreis von 740.000,00 S gekauft, wofür das Finanzamt mit Bescheid vom 12. Dezember 2000 den beiden Käufern Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von jeweils 941,11 € vorgeschrieben hat.

Aufgrund einer abgabenbehördlichen Prüfung der Firma S GmbH (im Folgenden nur mehr kurz S GmbH genannt) hat das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr am 20. Dezember 2005 Kenntnis erlangt von der Projektierung einer Einfamilienhausanlage auf dem Grundstück der GG und die folgende, in ihren wesentlichen Punkten wiedergegebene, Vereinbarung zwischen der S GmbH und den Grundstückskäufern RI und WJ erhalten:

Die Firma S GmbH hat auf den Grundstücken 446/1 und 446/5 bis 12, E XY, eine Einfamilienhausanlage projektiert.

Die Käufer kaufen ausschließlich über Vermittlung der Firma S GmbH das Haus Type 131 als Massivhaus in der Baustufe I, sowie das Grundstück mit der Grundstücksnummer 446/11 direkt von der Grundstückseigentümerin

Durch die Unterfertigung gegenständlicher Vereinbarung erwerben die Käufer von der Firma S GmbH folgende Leistungspunkte:

Fertige Projektplanung, Teilungs- und Grundstücksplan, Haus- Grundriss und Aufrissplanung lt. Projektmappe, zweimalige Planänderung bis zur fertigen Einreichplanung, Einreichung zur Bauverhandlung, Detail- und Polierplanung, sämtliche Amtsgespräche mit Gemeinden, Land OÖ, ESG etc., mit der ausführenden Baufirma verhandelter Fixpreis lt. Leistungsbeschreibung für die Baustufe I und den Keller, Abschluss einer Rohbauversicherung, detaillierte Preis- und Leistungsbeschreibung einer schlüsselfertigen Standardausführung, Vorbereiten aller Grundlagen für die Erstellung des Kaufvertrages.

Bis spätestens zwei Tage vor der Kaufvertragsunterfertigung sind folgende Punkte zu erledigen:

Nachweis der Einzahlung der Projektanzahlung in Höhe von 267.000,00 S (an die S GmbH), Abzug vom Gesamtkaufpreis.

Unterfertigung des Bauauftrages betreffend die Baustufe I (Edelrohbau), Fixpreis 1.002.000,00 S, zu verrechnen direkt mit der Baufirma gemäß Baufortschritt.

Der Kaufvertrag wird in den nächsten Tagen erstellt. Die notariell beglaubigte Unterfertigung des Kaufvertrages erfolgt innerhalb von 14 Tagen nach Unterfertigung vorliegender Vereinbarung.

Gesamtleistung des Käufers für die Baustufe I: 1.269.000,00 S.

Die Bausführung hat durch die Firmen Wi GmbH oder Etz GmbH zu erfolgen und ist diesbezüglich mit dieser ein gesonderter Bauauftrag zu unterfertigen.

Stornogebühr

Linz, am 18. September 2000

Des weiteren enthält der Akt des Finanzamtes ein Fax der S GmbH an den Verfasser des Grundstückskaufvertrages vom 20. September 2000, worin letzterer um Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes anhand der Vereinbarung mit den Käufern ersucht wird, sowie eine (undatiertes) Fax der S GmbH an die ausführende Baufirma Etz GmbH über einen möglichen Baubeginn in der KW 13.

Aufgrund dieser Sachverhaltslage hat das Finanzamt mit Bescheid vom 30. August 2006 für den Grunderwerb vom 2. November 2000 das Verfahren gemäß § 303 Abs. 4 BAO wieder-aufgenommen und den Käufern nunmehr GrEST in Höhe von jeweils 2.555,00 € vorgeschrieben, weil mit dem Erwerb der Liegenschaft auch ein noch zu errichtendes Haus erworben wurde, sodass die GrEST von Grund und Baukosten in Höhe von zusammen 2.009.000,00 S zu entrichten sei.

Dagegen hat WJ, nunmehriger Berufungswerber, =Bw, am 26. September 2006 Berufung erhoben, weil kein einheitliches Projekt vorgelegen sei. Die Verkäuferin weise keine Parteiidentität mit dem späteren bauausführenden Unternehmen auf. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei noch nicht einmal die Baubewilligung vorgelegen und hätte der Bw selbst um Baubewilligung angesucht. Der Bw sei daher Bauherr gewesen und käme der Wiederaufnahme und dem GrEST-Bescheid keine Berechtigung zu.

Am 26. September 2006 hat das Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung das Rechtsmittel als unbegründet abgewiesen, weil der Bw bereits vor dem Kaufvertrag betreffend den Baugrund mit der S GmbH eine Vereinbarung über den Erwerb von Haus und Grundstück geschlossen habe. Der Erwerb sei daher auf ein Grundstück mit herzstellendem Gebäude gerichtet gewesen, sodass keine Bauherrneigenschaft des Bw vorliege, weshalb die Baukosten für die Baustufe I in die Bemessungsgrundlage für die GrEST einzubeziehen gewesen seien.

Daraufhin hat der Bw am 15. November 2006 einen Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Zwecks vollständiger Klärung des Sachverhaltes hat der UFS in der Folge um Vorlage der Projektmappe der Firma S GmbH, des Einreichplanes sowie des Bauauftrages an die Etz GmbH ersucht.

In Beantwortung dieses Vorhaltes hat der Bw ergänzend ausgeführt, es sei kein Reihenhaus, sondern ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet worden. Die S GmbH habe nur den Vertrag über Grund und Boden eingefädeln. Damit seien aber die Agenden der S GmbH abgeschlossen gewesen, es habe dann keinerlei Kontakt oder sonstige Tätigkeit mehr gegeben. Eine Projektmappe liege dem Bw nicht vor, die angeführte Leistungsbeschreibung sei in keiner Weise ausgeführt worden.

An Urkunden hat der Bw vorgelegt:

- 1) Auszug aus einem Prospekt der S GmbH über den Haustyp 131 samt Grundrissplänen
- 2) Einreichplan vom 24. Oktober 2000
- 3) Auftragsbestätigung für ein Ziegelmassivhaus vom 23. Oktober 2000:

Der Kalkulation wurde die Bau- und Leistungsbeschreibung der Firma S GmbH für

Haustyp 131 und Leistungsbeschreibung Baustufe I – Edelrohbau zugrunde gelegt.

Bauleitung und Bauführung: der S Vertragsbaumeister übernimmt während der Bauphase die Bauleitung

Fix- und Festpreisgarantie für 12 Monate: 1.002.000,00 S

Auftrag erteilt am 2. November 2000

Über Befragen durch den UFS versichert telefonisch zunächst die Grundeigentümerin GG nie irgendeine vertragliche Beziehung zu Dr. HS von der S GmbH gehabt zu haben. Sie habe selbst die Parzellierung des Grundstückes erwirkt und bezahlt, wobei sie Teile an die Gemeinde habe abtreten müssen. Sie habe ein Schild aufgestellt „Gründe zu verkaufen“, sodass jeder davon gewusst habe, und sodann die Gründe selbst verkauft.

Auch die betroffene Gemeinde bestätigt, dass es kein übergeordnetes Projekt für die Grundstücke der EZ XY, gegeben habe und daher bei ihr keine Projektmappe aufliege. Die Parzellierung der Liegenschaft sowie der Bebauungsplan und die Aufschließung sei von Frau GG betrieben worden. Die Firma S GmbH sei nach eigenen Angaben bei den Grundstücken 446/6, Frau Kr, und 446/7, Herr und Frau St, in Erscheinung getreten, dies sei im Bauakt aber nicht erfasst.

Dem Arbeitsbogen über die Prüfung der S GmbH, ABNr. 11004/05, ist eine Darstellung des Geschäftsablaufes zu entnehmen, wonach der Kontakt zum Grundeigentümer oft über den Zivilgeometer zustande kommt. S liefert einen Bebauungs- und Preisvorschlag, auf dieser Grundlage wird mit dem Grundeigentümer ein Alleinvermittlungsauftrag oder Optionsvertrag geschlossen. S handelt mit verschiedenen Baumeistern einen Pauschalfixpreis aus und bietet sodann dem Käufer ein Haus auf dem Grundstück zu einem Fixpreis an. Grundkaufvertrag und Bauauftrag kommen direkt zwischen den Beteiligten zustande. Der Käufer entscheidet, mit welchem Baumeister das Haus errichtet werden soll. Das Ansuchen um Baugenehmigung wird generell vom Käufer gestellt. Seit 2003 enthält jede Vereinbarung den Hinweis, dass das Finanzamt die GrESt von den Grundkosten und Baustufe I erhebt.

Überdies hat die Prüferin ermittelt, dass ein weiteres Grundstück (446/6) der GG samt Massivhaus Type 107 am 10. November 1999 unter Verwendung eines identen Vertragsmusters wie im gegenständlichen Fall von der S GmbH an KK vermittelt wurde. Nicht zuletzt enthält der Arbeitsbogen Inserate der S GmbH aus den Jahren 1999 bis einschließlich Mai 2000, worin Einfamilienhäuser inklusive Grund in W zu einem Pauschalpreis angeboten werden.

Zuletzt legt die S GmbH über Vorhalt des UFS einen Alleinvermittlungsauftrag - gültig von 1. Juni 1999 bis 30. Juni 2000 - vor, mit dem GG tatsächlich die Rechtsvorgängerin der S GmbH (BC KEG) mit der Vermittlung des Verkaufes der gegenständlichen neun Grundstücke

beauftragt hat. In ihrer Stellungnahme weist die S GmbH darauf hin, dass dieser Alleinvermittlungsauftrag ausgelaufen sei, anschließend hätten jedoch die Parteien am 19. Juli 2000 mündlich die Vereinbarung getroffen, dass GG in der Verwertung ihrer Grundstücke zwar wieder völlig frei sei, die S GmbH die Grundstücke aber weiterhin zu den gleichen Konditionen am Markt anbieten dürfe. Zum Beweis dient ein Schreiben der S GmbH vom 20. Juli 2000 an GG .

Über die Berufung wurde erwogen:

1) Wiederaufnahme des Verfahrens:

Nach § 303 Abs. 4 BAO ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen zulässig, wenn Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind und deren Kenntnis einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Bauherr eines Hauses zu sein, ist eine Eigenschaft, die einer Person bei der Errichtung eines Bauwerkes zukommt. Ob jemandem diese Eigenschaft zukommt, ist eine Sachverhaltsfrage, welche überdies für die Bemessung der GrEST von entscheidender Bedeutung sein kann. Somit kommt der Frage nach der Bauherrneigenschaft auch eine wesentliche Bedeutung zu, ob ein Wiederaufnahmegrund im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO vorliegt oder nicht.

Der Tatbestand des § 303 BAO Abs. 4 BAO ist verschuldensneutral formuliert. Selbst wenn die Behörde ein Verschulden an der Nichtfeststellung der maßgeblichen Tatsachen im Erstverfahren vorzuwerfen wäre, bildet die spätere Feststellung (der fehlenden Bauherrneigenschaft) einen Wiederaufnahmegrund.

Nach der Aktenlage wurde die Frage der Bauherrneigenschaft im ursprünglichen GrEST-Bescheid vom 12. Dezember 2000 nicht behandelt, es ist lediglich eine Festsetzung auf Grund der Abgabenerklärung des Bw gemäß § 10 GrESTG erfolgt, worin der Bw als Gegenleistung ausschließlich den Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 740.000,00 S angegeben hat und kein Hinweis auf etwaige sonstige Leistungen enthalten war.

Hinweise auf das Fehlen der Bauherrneigenschaft haben sich erst später im Zuge einer Prüfung bei der Firma S GmbH ergeben. Die Tatsache der fehlenden Bauherrneigenschaft ist daher nach Bescheiderlassung neu hervorgekommen, die Kenntnis der Umstände hätte jedoch einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt, wie im Folgenden noch auszuführen sein wird. Die Wiederaufnahme des Verfahrens ist daher zu Recht erfolgt.

2) Grunderwerbsteuerfestsetzung im wieder aufgenommenen Verfahren:

Der GrEST unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z1 GrESTG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein.

Besteht zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren, die zukünftige Bebauung des Grundstückes betreffenden Verträgen mit Dritten ein **sachlicher Zusammenhang**, so ist für die grunderwerbsteuerliche Beurteilung das Grundstück in bebautem Zustand maßgeblicher Gegenstand des Erwerbsvorganges.

Gegenstand ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge durch den Willen der Parteien zwar nicht rechtlich miteinander verknüpft sind, zwischen den Verträgen jedoch ein so enger tatsächlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält.

Es kommt nämlich nicht darauf an, dass über den Grundstückskauf und die Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden mit mehreren Vertragspartnern des Erwerbers abgeschlossen wurden, weil nicht die äußere Form der Verträge, sondern der wahre wirtschaftliche Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise iSd. § 21 BAO zu ermitteln ist, maßgebend ist.

Zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung gehören in diesen Fällen Leistungen, die der Erwerber an den Grundstücksveräußerer oder an Dritte neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag gewährt, um das Eigentum an dem Grundstück in seinem zukünftigen bebauten Zustand zu erwerben.

Solche Leistungen an Dritte sind insbesondere die an einen vom Veräußerer des Grundstückes verschiedenen Errichter des Gebäudes bezahlten Baukosten. Ist daher der Grundstückserwerber – bezogen auf den maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – aufgrund einer konkreten Vorplanung an ein bestimmtes vorgegebenes Gebäude gebunden, so ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen.

Wesentlich in diesem Zusammenhang ist, ob der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist dann der Fall, wenn dem Grundstückserwerber auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht

konkreten Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten wird und er dieses Angebot annimmt, ohne dass es übrigens darauf ankommt, ob tatsächlich oder rechtlich auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können.

In diesem Sinn sprechen zeitliche Abfolge und Inhalt der Vereinbarungen eindeutig dafür, dass der Bw im Zeitpunkt des Grundstückskaufes an ein vorgeplantes Haus gebunden war. Der Bw hat bereits am 18. September 2000 – somit vor Unterrichtung des Kaufvertrages über das Grundstück am 5. Oktober 2000 - von der S GmbH das Massivhaus Type 131 samt Planung um einen vereinbarten Fixpreis erworben.

Zweifellos hat daher der Bw nach den Erfahrungen des täglichen Lebens das Grundstück mit der Absicht gekauft, darauf das bestimmte, bereits käuflich erworbene Gebäude zu errichten. Der fehlende Hinweis auf diese bereits erfolgte Festlegung auf ein bestimmtes Bauprojekt im Grundstückskaufvertrag kann den Zusammenhang zwischen Hauskauf und Grundkauf nicht aufheben.

Darüberhinaus gilt es festzustellen, ob der für die Einbeziehung der Gebäudekosten in die GrEST-Bemessungsgrundlage geforderte enge (rechtliche oder tatsächliche) sachliche Zusammenhang zwischen dem Grundstückskauf und der Errichtung des Gebäudes besteht. Fraglich ist, ob die beiden Erwerbsvorgänge bloß zeitlich zusammenfallen oder ob von einem engen sachlichen Zusammenhang im Sinne der Judikatur auszugehen ist.

Treten auf der Veräußererseite mehrere Firmen als Vertragspartner auf, die untereinander nicht verbunden sind, liegt ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen nur dann vor, wenn die beteiligten Personen (GG, S GmbH und Etz GmbH) durch **abgestimmtes Verhalten** auf den Abschluss des Grundstückskaufvertrages und der auf Bebauung gerichteten Verträge hinwirken.

Ein solches Verhalten kann nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens zwischen der Veräußererin GG und der S GmbH insbesondere aufgrund des Schreibens vom 20. Juli 2000 angenommen werden, wonach der mit 30. Juni 2000 ausgelaufene Alleinvermittlungsauftrag mündlich in einen „gewöhnlichen“ Vermittlungsauftrag umgewandelt wurde. Diesem schriftlichen Protokoll wird aufgrund der zeitnahen Erstellung mehr Beweiskraft zugesprochen, als den späteren Angaben der GG . Die Sonnenhaus war demnach weiterhin berechtigt, das Grundstück zu feststehenden Konditionen zu vermitteln. Deshalb weist die Vereinbarung zwischen der S GmbH und dem Bw zu Recht ausdrücklich darauf hin, dass das Grundstück über Vermittlung der S GmbH gekauft wird.

Die Verflechtung zwischen der ausführende Baufirma Etz GmbH und der S GmbH ergibt sich aus dem gesamten Akteninhalt (Darstellung des Geschäftsablaufes, vorverhandelter Fixpreis, Einschränkung auf zwei Professionisten). Überdies bezeichnet sich die Etz GmbH in ihrem Bauauftrag selbst als „Vertragsbaumeister“ der S GmbH.

Die von der höchstgerichtlichen Judikatur geforderte Erkennbarkeit eines Vertragsgeflechtes auf der Veräußererseite, welches dem Erwerber einen Grundstückserwerb in bebautem Zustand verschaffen soll, ist somit aufgrund der Textierung der S-Vereinbarung und der tatsächlich bestehenden Absprachen eindeutig gegeben.

In wirtschaftlicher Betrachtungsweise hat daher der Bw über Vermittlung der S GmbH als Organisator insgesamt sowohl ein bestimmtes, bereits vorgeplantes Haus als auch das konkrete im Hinblick auf die Bebauung ausgesuchte Grundstück erworben. Weil überdies ein abgestimmtes Verhalten zwischen den Anbietern vorgelegen hat, bilden Grund und Gebäude im konkreten Fall einen einheitlichen Leistungsgegenstand.

Dem Berufungsvorbringen ist entgegenzuhalten, dass diese grunderwerbsteuerlichen Überlegungen nicht auf einheitliche Projekte etwa in der Form einer Reihenhaussiedlung beschränkt sind. Dem Umstand, welche Art von Gebäude – freistehendes Einfamilienhaus oder Reihenhaus – errichtet wird, kommt für die Beurteilung des sachlichen Zusammenhangs keine Bedeutung zu. Auch ein einzelnes Einfamilienhaus kann zusammen mit dem Grundstück bei Vorliegen aller von der Rechtsprechung herausgebildeten Voraussetzungen den einheitlichen Leistungsgegenstand „bebautes Grundstück“ bilden. Wenn auch die von der S GmbH geplante Einfamilienhaussiedlung nicht in vollem Umfang verwirklicht wurde (nur 2 Verträge zustande gekommen), so hat die Firma dennoch wesentliche Vorarbeiten vorweggenommen (Hausplan, Fixpreis, Grundstücksvermittlung), woraus sich lt. Vertrag ergibt, dass sich der Bw in ein „Projekt“ hat einbinden lassen. Im Übrigen ist unbedenklich davon auszugehen, dass die S GmbH Vorarbeiten im Bereich Planung geleistet hat, weil dies ihrer üblichen Geschäftstätigkeit entspricht.

Soweit der Bw darauf hinweist, dass er selbst der Baubehörde gegenüber als Bauwerber aufgetreten sei und die Baubewilligung erlangt habe, ist ihm entgegenzuhalten, dass der Begriff Bauherr im Baurecht nicht ident mit jenem im Grunderwerbsteuerrecht ist. Daher ist die Abgabenbehörde nicht daran gebunden, wenn die Baubehörde den Steuerpflichtigen als Bauwerber zur Kenntnis nimmt.

Wie bereits ausgeführt, ist eine Parteienidentität zwischen der Verkäuferin des Grundstückes und dem späteren bauausführenden Unternehmen lt. Judikatur nicht erforderlich, wenn nur in wirtschaftlicher Betrachtungsweise die beteiligten Firmen durch abgestimmtes Verhalten der

Bw insgesamt ein bebautes Grundstück verschaffen und dadurch der sachliche Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Hauskauf besteht.

Dem weiteren Berufungsvorbringen, der Bw sei selbst Bauherr des zu errichtenden Gebäudes gewesen, ist zu entgegnen:

Nach der ständigen Judikatur des VwGH ist der Erwerber einer Liegenschaft nur dann als Bauherr eines darauf zu errichtenden Gebäude anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat und das finanzielle Risiko tragen muss.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen!

Vor allem die vorliegende Fixpreisvereinbarung bedeutet ein wesentliches Indiz gegen das Vorliegen der Bauherrneigenschaft. Dadurch hat der Bw weder einen Anspruch auf Rechnungslegung, noch ein finanzielles Risiko (für 12 Monate).

Vielmehr hat der Bw wirtschaftlich gesehen ein Leistungsbündel erworben, welches ihm als Resultat einen fertigen Edelrohbau auf dem hiefür geeigneten Grundstück verschafft hat. Dem steht nicht entgegen, dass der Bw einen Haustyp von mehreren entsprechend seinen Wünschen auswählen konnte, innerhalb dieses Haustyps 131 war der Bw jedoch im Groben bei der Ausführung an die Leistungsbeschreibung der S GmbH, und damit zusammenhängend an die Preiskalkulation, gebunden.

Die Abweichungen vom zugrundeliegenden Planvorschlag reichen nach Ansicht des VwGH nicht aus, dass von einer ausreichenden Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses ausgegangen werden könnte. Weder eine Änderung der Raumaufteilung noch die Änderung der Fensterzahl sind beispielsweise als wesentlich zu betrachten.

Den übrigen Argumenten des Bw steht der Akteninhalt entgegen:

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG ist für das Entstehen der Steuerschuld auf den steuerpflichtigen Erwerbsvorgang (Kauf des Grundstückes) abzustellen. Im Zeitpunkt des Grundkaufes war der Bw aber nicht mehr völlig frei, kein Haus oder ein anderes Haus zu errichten, da er ein solches bereits rechtsverbindlich erworben hatte. Ebensowenig war er zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich Art und Weise, Optik, Preis oder Bauausführung mehr frei. Die Auswahl des ausführenden Unternehmens war auf zwei Baufirmen eingeschränkt.

Die S GmbH hat den Grundkauf nicht nur „eingefädelt“, sondern die Abwicklung entscheidend vorangetrieben, indem sie dem Vertragserrichter direkt alle notwendigen Informationen übermittelt hat (als Teil des Leistungsumfanges lt. Vereinbarung vom 18. September 2000).

Weitere Einwände etwa gegen die Höhe der festgesetzten GrESt bringt der Bw nicht vor.

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Linz, am 28. Oktober 2008