



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vertreten durch Dr. Alexander Haas, Rechtsanwalt, 8010 Graz, Keesgasse 5/I, vom 4. August 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 12. Juli 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2002 hat der Berufungswerber von der L Bauträger und Immobilien GmbH das Grundstück 497/3 der EZ x im Ausmaß von 771 m<sup>2</sup> um den Kaufpreis von € 61.634 erworben.

Der Kaufpreis war binnen 7 Tagen auf das Treuhandkonto des Vertragserrichters zur Einzahlung zu bringen.

Mit Bescheid vom 8. Jänner 2003 wurde dem Berufungswerber vom anteiligen Grundkaufpreis Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.157,19 vorgeschrieben.

Am 27. Jänner 2003 wurde dem Finanzamt ein zwischen der L Bauträger und Immobilien GmbH und dem Berufungswerber am 13. November 2002 abgeschlossener Bauträgervertrag übermittelt. Gegenstand dieses Vertrages ist die Lieferung und Herstellung eines „L. - Baumeisterhauses“. Mit Unterfertigung dieses Vertrages erklärte der Vertragspartner den

Erhalt der bezug habenden Pläne und Beschreibungen spätestens eine Woche vor schriftlicher Vertragsannahmeerklärung.

Für den vorliegenden Vertragsgegenstand (Haustype Villa W) wurde ein Gesamtfixpreis von € 160.809,75 vereinbart. Der Berufungswerber verpflichtete sich 30 % des vereinbarten Fixpreises binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung beim namhaft gemachten Treuhänder zu erlegen, der wiederum den unwiderruflichen Treuhandauftrag hat, diesen Teilbetrag nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung an L. zur Auszahlung zu bringen. Zur Sicherstellung des Restkaufpreises verpflichtete sich der Vertragspartner zur Vorlage einer Bankgarantie.

Der Kaufpreis für die mit gesondertem Vertrag erworbene Liegenschaft mit Grundstück Nr. 497/3 ist nach Maßgabe der entsprechenden Bestimmungen des gesonderten Kaufvertrages fällig. Als spätester Übergabetermin wurde der 30. November 2003 vereinbart. Mit tatsächlicher Übergabe tritt der Vertragspartner in die allenfalls vom Bauträger abgeschlossenen Verträge zur Versorgung des Vertragsgegenstandes mit Telefon, Wasser und Energie aller Art, sowie Entsorgung des Vertragsgegenstandes (Kanal, Müll etc.), sowie Versicherungsverträge ein.

In Erfüllung der Aufklärungspflicht wurde der Berufungswerber laut Punkt VII des Vertrages ausdrücklich darüber aufgeklärt, dass nach jüngeren Erkenntnissen des VwGH nicht auszuschließen ist, dass unter Anwendung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise seitens der Finanzbehörde der Erwerb des Grundstückes von einem Dritten im Zusammenhang mit dem von L. herzustellenden Gebäude als wirtschaftliche Einheit betrachtet und der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zu Grunde gelegt wird. Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass eine Vorschreibung der Grunderwerbsteuer auf der Basis des Kaufpreises für das Grundstück und des Werklohnes für die Errichtung des Gebäudes erfolgen kann.

Am 12. Juli 2004 verfügte das Finanzamt die Wiederaufnahme des Verfahrens und setzte die Grunderwerbsteuer mit Bescheid im wieder aufgenommenen Verfahren – abweichend vom Erstbescheid - mit € 7.785,53 fest. Die Festsetzung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Kenntnis der Abgabenbehörde vom Abschluss des Hauskaufvertrages zu einem im Spruch anders lautenden Bescheid geführt hätte.

In der gegen den Grunderwerbsteuerbescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde nach Wiedergabe einzelner Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vorgebracht, dass eine wesentliche Frage jene sei, wann von einer finalen Verknüpfung ausgegangen werden könne. Abgesehen vom Grundstückserwerb von unbebauten Grundstücken aus spekulativen Gründen bzw. für Investitionszwecke erfolge der Erwerb eines Baugrundstückes wohl ausschließlich in der Absicht, darauf ein Haus zu bauen. Nach der Rechtsprechung des VwGH sei das Vorliegen

dieser erforderlichen Verknüpfung daran zu messen, ob ein Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden sei.

Im vorliegenden Fall sei daher zu prüfen, ob die Fa. L. als Organisator angesehen werden könne. Die Verkäufer der gegenständlichen Liegenschaft seien von der Firma L. völlig unterschiedliche Personen. Diese seien weder an der Bauträgerfirma als Gesellschafter beteiligt noch würde diesen durch die Bebauung der Liegenschaft irgendein Vorteil zukommen.

Im Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrages habe sich das Grundstück in unbebautem Zustand befunden. Die Abgabenbehörde ziehe allein aus dem Abschluss des Bauträgervertrages vor dem Grundstückskaufvertrag den Schluss, dass im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes die Absicht bestanden habe, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, festgestanden sei. Bei dieser Beurteilung habe das Finanzamt übersehen, dass die Firma L. häufig Häuser auf Grundstücken errichte, welche bereits länger im Besitz der Auftraggeber stehen würden. Die Sichtweise eines Gesamtkonzeptes sei daher nicht gerechtfertigt.

Die Suche eines geeigneten Grundstückes und die Auswahl des gewünschten Hauses würden in der Praxis immer parallel laufen, weshalb die vom Finanzamt vertretene Ansicht, es liege ein zeitlicher Zusammenhang vor, nicht gerechtfertigt erscheine. Für den Berufungswerber sei seit mehreren Monaten festgestanden, ein Grundstück von der Verkäuferin erwerben zu wollen. Rein aus organisatorischen Gründen sei das Grundstück erst nach dem Abschluss des Bauträgervertrages erworben worden. Aus keiner Bestimmung des Grundstückskaufvertrages gehe eine Verpflichtung des Käufers, auf dem Grundstück ein Haus der Firma L. errichten zu lassen, hervor. Die genaue Grundstücksbezeichnung im Bauträgervertrag sei für die beauftragte Firma wichtig.

Gegen das Vorliegen eines Gesamtkonzeptes spreche auch eine Bestimmung im Bauträgervertrag, wonach sich die gesetzlichen Rücktrittsrechte nicht auf den mit einem Dritten bezüglich des Baugrundstückes geschlossenen Vertrages beziehen würden. Der Käufer des Grundstückes hätte einen anderen Anbieter mit der Bauausführung beauftragen können. Die Firma L. genieße am Markt einen sehr guten Ruf und somit Vertrauen in ordnungsgemäße Bauführung. Dies seien die Gründe für eine einheitliche Beauftragung des Anbieters gewesen. Die einzelnen Häuser würden sich sowohl in den Innen – als auch in den Außenbereichen deutlich voneinander unterscheiden - ein Umstand, der die konkreten Gestaltungsmöglichkeiten des Bauwerbers aufzeigen würde. Zudem sei es dem Berufungswerber zB möglich gewesen, die Terrasse selbst zu gestalten und Eigenleistungen

beim Ausbau des Kellers, bei diversen Malerarbeiten und bei der Trocknung der Wände zu erbringen.

Im Grundstückskaufvertrag finde sich kein Hinweis auf den Bauträgervertrag. Dies wäre nach Ausführung des Berufungswerbers gar nicht möglich gewesen, da Grund – und Gebäudeverkäufer in keinerlei Beziehung zueinander stehen würden. Für den mit L. geschlossenen Vertrag wäre es unerheblich gewesen, ob dieses Haus eventuell auf einem anderen Grundstück hätte errichtet werden sollen.

Die Firma L. sei nicht als Organisator im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes anzusehen, weshalb ein vereinbarter Fixpreis auch nicht zur Versagung der Bauherreneigenschaft führen könne.

Es widerspreche zudem den Bestimmungen des EU-Rechtes über den freien Waren- und Dienstleistungsverkehr, wenn hier Leistungen des Anbieters in benachteiligender Weise mit einer erhöhten Steuer belegt werden würden. Für eine Bauträgerfirma entstände gegenüber einem Baumeister, der nur ein Haus errichtet, ein Wettbewerbsnachteil. Dies stelle eine dem EU-Recht widersprechende Ungleichbehandlung dar und komme dem Bescheid aus diesem Grund keine Berechtigung zu. Nach weiterem Vorbringen des Berufungswerbers wäre die erhöhte Steuer nicht zum Tragen gekommen, wenn der Berufungswerber einen Mitbewerber der Fa. L. als Hauserrichter gewählt hätte.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 23. November 2004 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Es spiele keine Rolle, dass das Gesamtvertragswerk in mehrere Urkunden aufgespaltet worden sei. Entscheidend sei der gemeinsame Wille von Veräußerer- und Erwerberseite, dass das Grundstück dem Erwerber nur im bebauten Zustand zukommen solle. Am 29. November 2004 brachte der Berufungswerber einen Vorlageantrag ohne nähere Ausführungen ein.

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

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. Erbringt 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 herzustellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. die Erkenntnisse des VwGH vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, Zl. 2000/16/0082, mWN, sowie *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ergibt sich aus dem oben dargestellten Sachverhalt, dem die Berufung substantiell nicht entgegengetreten ist, dass der Berufungswerber durch den Abschluss des Bauträgervertrages mit genauer Grundstücksbezeichnung mehr als vier Wochen **vor** dem Grundstückskaufvertrag daran gebunden war, das von der Bauträgerfirma erstellte Projekt zu übernehmen (VwGH vom 22.2.1997, Zl. 95/16/0116).

Damit stand im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp zu einem Fixpreis bebautes Grundstück zu erwerben, bereits fest.

Im vorliegenden Fall ist ausschließlich der konkret vorliegende Sachverhalt zu beurteilen, weshalb dem allgemeinen Einwand, Grundstückserwerbe würden in der Regel Erwerbe aus Spekulations- bzw. aus Investitionsgründen darstellen, keine Bedeutung zukommt.

Ohne Belang ist auch jenes Vorbringen in der Berufung, dass die Firma L. häufig Häuser auf Grundstücken errichte, welche schon länger im Besitz der Auftraggeber stehen würden.

Das ins Treffen gebrachte Vorbringen, die Verkäuferin der Liegenschaft sei eine von der Firma L. völlig unterschiedliche Person, ist nicht nachvollziehbar, da es sich sowohl bei der **Grundveräußerin als auch bei der Gebäudeverkäuferin** nach der Aktenlage im konkreten Fall um **ein und dieselbe Firma** handelt. Diese Ausführungen sind daher keinesfalls geeignet, die gegebene Verknüpfung von Grundstückskauf und Errichtung des

Hauses in Abrede zu stellen. Ebenso wenig vermögen die vom Berufungswerber eingeholten Erkundigungen und Preisvergleiche bei anderen Anbietern an dieser Beurteilung etwas zu ändern.

Dass der Berufungswerber - wie in der Berufung behauptet – Eigenleistungen zB hinsichtlich diverser Arbeiten beim Ausbau des Kellers erbracht hat und das Grundstück lediglich aus organisatorischen Gründen nach Abschluss des Bauträgervertrages erworben hat, sowie die behauptete unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Häuser, steht der Annahme eines Zusammenhanges zwischen Grundstückkauf und Gebäudeerrichtung ebenfalls nicht entgegen.

Dem Berufungseinwand, dass auch ein anderer Anbieter mit der Bauausführung beauftragt hätte werden können, steht der Umstand entgegen, dass der Berufungswerber im gegenständlichen Fall den Auftrag zur Errichtung eines L. - Baumeisterhauses zu einem Fixpreis unbestritten vor dem Erwerb des Grundstückes erteilt hat und damit im Zeitpunkt des Liegenschaftskaufes die Absicht, ein bebautes Grundstück zu erwerben, feststand.

Im vorliegenden Fall ist daher entscheidend auf den gemeinsamen Willen der Vertragspartner abzustellen, wonach dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommen sollte. Der Berufungswerber war von vornherein in ein fertiges Konzept, das die Errichtung eines Wohnhauses auf dem erworbenen Grundstück vorsah, eingebunden.

Wenn der Berufungswerber vorbringt, Leistungen eines Anbieters würden in benachteiligender Weise mit einer erhöhten Steuer belegt werden, übersieht dieser, dass im vorliegenden Fall der Kaufvertrag, welcher sich auf ein inländisches Grundstück bezieht, der Beurteilung zu unterziehen ist. Auf die Besteuerung eines Anbieters von Häusern hat es dabei nicht anzukommen. Im Grunderwerbsteuerrecht ist für die Besteuerung der tatsächliche Erwerbsvorgang und nicht allein der Inhalt der Urkunde maßgeblich. Die grundsätzliche Billigung von Grunderwerbsteuern durch das Gemeinschaftsrecht schließt es aus, derartige Steuern von vornherein als Beschränkungen des Kapitalverkehrs iS des Art 56 Abs. 1 EG anzusehen.

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

Der Berufung war daher der Erfolg zu versagen.

Graz, am 24. Oktober 2007