



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der CP, Adr, vom 27. November 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 29. September 2009 betreffend Wiederaufnahme und Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

B M war Eigentümer der Liegenschaft XY. Mit Kaufvertrag vom 28. Juni 2007 haben CP und ihr nunmehriger Ehegatte das Grundstück X aus dieser Liegenschaft gegen einen Kaufpreis von 35.620,00 € erworben.

Hierfür hat das Finanzamt mit Bescheid vom 4. Juli 2007 der Käuferin 3,5 % GrEST vom halben Kaufpreis vorgeschrieben.

Im Zuge einer Prüfung bei der M GmbH (deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer B M ist) hat sich herausgestellt, dass der Verkäufer auf der Liegenschaft eine Einfamilienhaussiedlung mit zehn Passivhäusern geplant und beworben hat. Im Prüfungsakt, AB xy, finden sich der Bauauftrag, die Baubewilligung und der Einreichplan für das gegenständliche Bauvorhaben. Daraus geht hervor, dass die Käufer am 25. Juni 2007 einen Auftrag an die M GmbH über die Errichtung eines Wohnhauses auf dem zu erwerbenden Grundstück - lt. Angebot vom 18. Juni 2007, mit Plandatum 14. Juni 2007 - erteilt hatten. Überdies hat eine einjährige Festpreisgarantie bis 18. Juni 2008 bestanden und die

Auftragssumme hat 115.132,78 € betragen. Lt. Einreichplan vom 26. Juni 2007 war die M GmbH sowohl Planverfasser als auch Bauführer. Die Baubewilligung für den Neubau wurde am 10. Juli 2007 erteilt.

Daraufhin hat das Finanzamt mit Bescheid vom 29. September 2009 das Verfahren gemäß § 303 Abs. 4 BAO wieder aufgenommen, weil hervorgekommen sei, dass schon vor dem Grundkauf ein Ausbauhaus erworben worden sei, was in der Abgabenerklärung jedoch nicht bekanntgegeben worden sei. Die GrESt bemesse sich daher vom Kaufpreis für Grund und Haus und betrage richtig 2.638,17 €.

Gegen diese Bescheide hat CP, nunmehrige Berufungsberberin, =Bw, rechtzeitig berufen, weil sie und ihr Gatte Mitte des Jahres 2006 begonnen hätten ein geeignetes Grundstück für ein Haus zu suchen. Anfang des Jahres 2007 seien sie auf das Grundstück des Herrn M aufmerksam geworden und hätten ihm mitgeteilt, dass sie das Grundstück kaufen würden. Ca. Anfang April sei Dr.X mit der Verfassung des Kaufvertrages für das Grundstück beauftragt worden. Erst dann hätten sie nach einem geeigneten Haus (unter anderem im Haidpark) gesucht. Es sei nicht geplant gewesen, Haus und Grundstück von der M GmbH zu kaufen. Sie hätten auch nicht gewusst, dass die M GmbH im Internet für Haus und Grundstück geworben habe. Bei der mündlichen Einigung über den Kauf des Grundstückes im April seien sie jedenfalls in kein vorgegebenes Konzept eingebunden gewesen.

Beigelegt hat die Bw eine Bestätigung der M GmbH vom 24. November 2009, dass es bereits im April 2007 eine mündliche Vereinbarung über den Grundkauf gegeben habe. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages sei durch Terminprobleme erst im Juni 2007 abgewickelt worden. Für den Kauf eines Holzriegelhauses habe sich die Bw dann im Juni 2007 nach intensiver Planung entschieden. Der Grundkauf sei ohne Kaufzwang für ein Holzriegelhaus der M GmbH erfolgt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 20. Jänner 2010 hat das Finanzamt die Berufung als unbegründet abgewiesen. Die spätere Feststellung der fehlenden Bauherrneigenschaft bilde einen Wiederaufnahmegrund. Die zeitliche Abfolge und der Inhalt der Vereinbarungen sprechen eindeutig dafür, dass die Bw im Zeitpunkt des Grundstückskaufes an ein vorgeplantes Haus gebunden gewesen sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unstrittig sind im Zuge einer nachträglichen Prüfung Tatsachen und Beweismittel neu hervorgekommen, welche die gegenständliche Wiederaufnahme von Amts wegen im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO rechtfertigen.

Gemäß § 1 Abs. 1 Zif. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der GrESt.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

§ 5 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen ist.

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG der GrESt unterliegenden Erwerbsvorganges ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge über den Erwerb des unbebauten Grundstücks einerseits und des darauf zu errichtenden Gebäudes andererseits zwar nicht durch den Willen der Parteien rechtlich verknüpft sind, zwischen den Verträgen jedoch ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist dann der Fall, wenn der Veräußerer auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annährend) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann (VwGH vom 18. Juni 2002, 2001/16/0437).

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH ist Gegenleistung 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 GrESt erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem erworbenen 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 Verträge abgeschlossen wurden (zB VwGH vom 30. September 2004, 2004/16/0081).

Auch nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) zum sogenannten einheitlichen Vertragsgegenstand sollen anhand objektiver Merkmale die Fälle, in denen die Bebauung eines im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch unbebauten Grundstücks auf der alleinigen Initiative des Grundstückserwerbers beruht, von den Fällen abgegrenzt werden, in denen es der Anbieterseite gelungen ist, den Erwerber entweder durch rechtsgeschäftliche Vereinbarungen oder durch Herstellung eines objektiven Zusammenhangs zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauerrichtungsvertrag an die geplante Bebauung des Grundstückes zu binden (BFH vom 27. Oktober 1999, II R 17/99).

Ergibt sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstückes und zur Errichtung des Gebäudes aus zwei an sich selbständigen Verträgen, kann (einheitlicher) Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand unter anderem auch dann sein, wenn ein objektiver enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Verträgen besteht, dh. wenn der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Diese Voraussetzungen liegen ua. in den Fällen regelmäßig vor, in denen der Erwerber (spätestens) mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages in seiner Entscheidung über das "Ob" und "Wie" einer Bebauung gegenüber der Veräußererseite nicht mehr frei war, und - bei einer Personenmehrheit auf der Veräußererseite - die auf der Veräußererseite auftretenden Personen auf Grund von Abreden bei der Veräußerung zusammenarbeiten bzw. durch abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss aller Verträge (Übereignung des Grundstückes und Errichtung des Gebäudes) hinwirken. Des Abschlusses eines auf die gemeinsame Verschaffung des (bebauten) Grundstückes gerichteten Vertrages bedarf es nicht, vielmehr reicht ein Zusammenwirken auf der Veräußererseite aus (BFH vom 27. Oktober 1999, II R 17/99).

Schon die Hinnahme eines von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes durch den Erwerber indiziert einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag über die Grundstückserrichtung unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsabschlüsse, ohne dass es darauf ankommt, ob tatsächlich (oder rechtlich) auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können. Der Annahme eines objektiven engen sachlichen Zusammenhangs steht nicht entgegen, wenn der Erwerber die Möglichkeit gehabt hätte, nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages den Vertrag über die Errichtung des Gebäudes gar nicht abzuschließen (BFH vom 23. November 1994, II R 53/94).

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist nunmehr strittig, ob im gegebenen Fall zwischen dem Erwerb des Fertighauses und dem Erwerb der Liegenschaft die besagte finale Verknüpfung

gegeben war. Eine solche ist dann anzunehmen, wenn zwischen den Rechtsgeschäften ein derart enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass bei objektiver Betrachtungsweise ein einheitlicher Vorgang gegeben ist.

Der enge sachliche Zusammenhang erschließt sich primär aus der zeitlichen Abfolge der Ereignisse und dem engen zeitlichen Rahmen der Abwicklung. Basierend auf einem Plan vom 14. Juni 2007 und einem Angebot vom 18. Juni 2007 hat die Bw die M GmbH am 25. Juni 2007 mit der Errichtung des gegenständlichen Wohnhauses auf dem konkreten, in der Folge erworbenen Grundstück beauftragt. Der Einreichplan datiert vom 26. Juni 2007; am 28. Juni 2007 haben die Parteien den Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Am 4. Juli 2007 hat die Bw den Bauantrag bei der Gemeinde gestellt; die Baubewilligung für den Neubau wurde am 10. Juli 2007 erteilt. Die Behauptung der Bw, sie habe bereits im April den nackten Baugrund „gekauft“ und erst danach ein geeignetes Fertighaus zu suchen begonnen, ist einerseits nach den Erfahrungen des täglichen Lebens nicht glaubhaft. Andererseits gilt es zu bedenken: *Der Erwerbsvorgang ist – erst - verwirklicht, sobald die Parteien in der Außenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen (zB durch Unterrichtung der Vertragsurkunde), gehörig kundgetan haben (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Bd. II, Grunderwerbsteuer, Rz. 5 zu § 8).*

Außerdem ist aufgrund der bestehenden faktischen Personalunion zwischen Grundstücksveräußerer und Haus Errichter jedenfalls davon auszugehen, dass B M von Anfang an eine Gesamtlösung Grund plus Fertighaus angeboten hat. Es ist aktenkundig, dass eine Vorplanung einer Einfamilienhaussiedlung durch die M GmbH mit Bewerbung zumindest im Internet und mit Broschüre gegeben war. Das Vorbringen der Bw, sie habe von der Planung dieser Siedlung nichts gewusst, ist insofern äußerst unglaublich, als bereits drei benachbarte Häuser in vergleichbarer Ausgestaltung realisiert waren (X,Y,Z). In wirtschaftlicher Betrachtungsweise stellt sich der Sachverhalt jedenfalls so dar, dass die Bw für sich und ihren Gatten ein Einfamilienhaus erwerben wollte und deshalb das für die konkrete Bebauung vorgesehene unbebaute Grundstück und - zeitnah - das hierfür bestimmte vorgeplante Haus gekauft hat. Die Bw hat wirtschaftlich gesehen ein Leistungsbündel erworben, bzw. das von der Anbieterseite vorbereitete einheitliche Angebot, welches ihr als Resultat ein Fertighaus auf dem hierfür geeigneten Grundstück verschafft hat, hingenommen. Den anderslautenden Behauptungen der Bw kann nach Ansicht des UFS kein Glauben geschenkt werden bzw. schließen sie die finale Verknüpfung zwischen Grundkauf und Hausrichtung für sich alleine nicht aus.

Zusammenfassend ist entscheidend auf den gemeinsamen Willen von Veräußerer Seite und Erwerberseite abzustellen, wonach dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommen

soll. Die erforderliche Verknüpfung von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist im gegenständlichen Fall zu bejahen, weshalb die Kosten der Gebäudeerrichtung in die Bemessungsgrundlage für die GrESt einzubeziehen sind.

Dem Berufungsbegehren kommt daher dem Grunde nach keine Berechtigung zu. Gegen die Höhe der Grunderwerbsteuer hat die Bw keine Einwände erhoben.

Die Berufung war daher abzuweisen.

Linz, am 16. August 2012