



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der 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 5.2./9.3.1998 erwarb HK (in der Folge kurz Bw. genannt) von EuFB das Grundstück 1166/15 der EZ 618 GBK, sowie einen ideellen 1/15 Anteil der EZ 1155 GBK um den Gesamtkaufpreis von 479.240,-- S.

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

- am 18.9.1997 war von der Bw. und der Firma NGmbH. ein Vertrag über die Lieferung und Montage von Fertig-Häusern betreffend F 2000 Aktionshaus unterzeichnet worden, wobei als Baustellenadresse Römerstr. K angeführt war.
- am 20.10.1997 erfolgte die Auftragsbestätigung durch die Firma FGmbH. unter Anführung des Bauortes Wohnanlage K, Römerstr.,

Parzelle 13

- am 8.1.1998 ergingen zwei Rechnungen an die Bw., einmal über die Planungs-, Vermessungs- und Straßenerrichtungskosten in der Wohnanlage Römerstr. K und die weitere

als Teilrechnung betreffend Einreichplanung

- der Einreichplan ist datiert mit 17.12.1997, für Planung und Bauführung unterfertigte jeweils die Firma NGmbH.

- das Ansuchen um Baubewilligung war von der Bw. am 26.1.1998 unterzeichnet worden.

Weitere Erhebungen bei der Gemeinde K haben ergeben, dass im Auftrag der Grundeigentümer EuFB 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 die Bw. fest, dabei ausgehend vom Kaufpreis sowohl für das Grundstück als auch für das Haus.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung eingebracht mit der Begründung, dass die Bw. sehr wohl als Bauherrin anzusehen sei, da sie die bauliche Gestaltung ihres 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 der Bw. hingewiesen. Allein der Umstand, dass in der Nachbarschaft die unterschiedlichsten Häuser errichtet worden seien, würde gegen die vom Finanzamt aufgestellte Behauptung, dass die Bw. an ein vorgegebenes Konzept gebunden gewesen sei, sprechen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob die Bw. hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Einfamilienhauses als Bauherrin 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. 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 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 18. September 1997 abgeschlossenen Vertrages über die Lieferung und Montage eines Fertighauses und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt - nämlich am 5. Februar/9. März 1998 - 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 51/2 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 Zeitungs-annoncen Einfamilienhäuser mit Grundstück in der Wohnanlage K inseriert wurde.

Dass die 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, wobei im vorliegenden Fall die Baubewilligung bereits vorhanden war.

Soweit die Bw. schließlich vorbringt, sie 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 der Bw. vor, weshalb die Kosten der Gebäudeerrichtung in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid im gemäß § 303 Abs. 4 BAO wieder-aufgenommenen Verfahren voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 26. Juli 2006