



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat (Graz) 7

GZ. RV/0353-G/10

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des X, vom 26. Februar 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 26. Jänner 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 18. Jänner 2005 erwarb der Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, von Herrn Y die Parzelle 891/15 im Ausmaß von 687 m² und je 1/20 Anteil an 4 Parzellen 891/21, 891/22, 891/23 und 891/24 der EZ 676 KG XY um 55.979,90 €. Die Grunderwerbsteuer wurde für diesen Rechtsvorgang mittels Selbstberechnung in Höhe von 1.959,30 € entrichtet.

Im Mai 2009 wurden vom Finanzamt Erhebungen bei der Gemeinde XY durchgeführt, weil zu Tage getreten war, dass es sich bei dem Erwerb um den Kauf einer zu bebauenden Liegenschaft innerhalb einer Wohnanlage handeln könnte.

Mit Bescheid nach § 201 BAO vom 26. Jänner 2010 wurde die Grunderwerbsteuer neu in Höhe von 4.322,50 € festgesetzt. Festgestellt wurde, dass auch die Kaufpreiskosten für das Haus als weitere Bemessungsgrundlage heranzuziehen seien, da der Bw. das Grundstück

jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten sollte und der Bauauftrag bereits vor dem Grundstückskaufvertrag erteilt worden sei.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass der Bw. aus finanziellen Gründen erst frühestens 2007 zu bauen beginnen wollte und er noch nicht schlüssig war, weshalb er mit Herrn Y. in erster Linie um den Kauf des Grundstückes alleine verhandelte, was auch alleine jederzeit möglich gewesen sei.

Er habe sich dann aber nur aus optischen und preislichen Gründen für den Bau der Fa. J. entschieden, legte den Baubeginn erst auf 2006 fest und habe unter Einhaltung der Vorschriften alle baulichen Möglichkeiten gehabt.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob die Hauserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind oder nicht.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 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 (VwGH 17.3.2005, [2004/16/0246](#); VwGH 10.4.2008, [2007/16/0223](#)). 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 Grundstücks 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 (VwGH 17.3.2005, [2004/16/0246](#)). Das bedeutet: Gegenstand des Erwerbsvorganges ist ein Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn zwischen den Verträgen (Grundstückskaufvertrag und Bauauftrag) 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 dem Erwerber auf Grund einer konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im wesentlichen feststehenden Preis angeboten wird und er dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur annehmen kann. Dabei können auf Veräußererseite auch mehrere Personen als Vertragspartner auftreten.

Nach den Erhebungen des Finanzamtes wurde für das Projekt „Wohnanlage XY-Z“ durch Prospekte der Fa. T und B, durch Inserate in Zeitung und Internetauftritt und auch vor Ort (Tafel an der Baustelle) geworben. Der Verkäufer des Grundstückes war Herr Y. , Geschäftsführer und Gesellschafter der nunmehr liquidierten Gesellschaft T , einer Gesellschaft, deren Geschäftszweck die Vermittlung von Massiv- und Fertighäusern war. Herr Y. hatte zuvor die Liegenschaft in 20 Baugrundstücke und zwei Wegparzellen parzellieren lassen. Nach den eigenen Angaben des Bw. in der Vorhaltsbeantwortung vom 14. Jänner 2010 hat Herr Y. ihm das zu errichtende Gebäude inklusive Grundstück zum Kauf angeboten.

Wie sich aus dem Anbot des Bw. über den Abschluss eines Liegenschafts-Kaufvertrages vom 15. Dezember 2004 in Punkt 2 ergibt, hat der Veräußerer Herr Y. nicht nur die Parzellierung betrieben, sondern auch Planungsarbeiten für die Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern in Auftrag gegeben und die Aufschließung der Grundstücke auf seine Kosten erwirkt.

Am Tag der Anbotslegung erteilte der Bw. auch dem B den Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses des Typs 3b auf dem Grundstück der Parzelle 891/15 in der Wohnanlage XY-Z um den Fixkaufpreis von 123.500,00 €. Der Kaufvertrag über die Liegenschaft wurde einen Monat später, am 18. Jänner 2005, abgeschlossen. Diese Vorgangsweise, dass der Interessent zunächst ein Anbot zum Kauf der Liegenschaft und gleichzeitig den Bauauftrag unterfertigte und erst einige Zeit danach der Kaufvertrag über die Liegenschaft abgeschlossen wurde, kam beim Bau dieser Wohnanlage auch bei anderen Parzellenerwerbern zur Anwendung.

Aus all dem ergibt sich, dass die Initiative für das Bauprojekt nicht vom Bw., sondern von einer Firmengruppe ausgegangen ist, die geplant und organisiert hat und mit Prospekten und Werbeeinschaltungen geworben hat. Der Bw. hat bereits einen Monat vor dem schriftlichen Vertragsabschluss über die Liegenschaft das von ihm gewünschte Objekt ausgewählt und hat sich damit in ein fertig geplantes Bauprojekt einbinden lassen. Die Absicht, ein der detaillierten Planung entsprechend bebautes Grundstück zu erwerben, stand somit bereits vor Vertragsabschluss fest (vgl. VwGH 18.12.1995, [93/16/0072](#)). Ob der Abschluss des Grundstückskaufvertrages theoretisch auch ohne Abschluss des Bauauftrages möglich gewesen wäre, kann bei der gegebenen Sachlage nicht von Bedeutung sein.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) ist der Erwerber einer Liegenschaft nur dann als Bauherr eines darauf zu errichtenden Gebäudes anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat und das finanzielle Risiko tragen muss. Alle Voraussetzungen müssen gemeinsam auf Seiten der Erwerber vorliegen (vgl. VwGH 29.7.2004, [2004/16/0053](#)). Im vorliegenden Fall war die Gestaltung des Hauses im Wesentlichen vorgegeben und das finanzielle Risiko infolge der kurzen Bauzeit und der fixen Preisgestaltung des Anbieters ausgeschlossen. Der Bw. war entsprechend der Leistungsbeschreibung an einen bestimmten Haustyp und damit zusammenhängend an die Preiskalkulation gebunden.

Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbes hatte der Bw. bereits keine Wahlfreiheit mehr, ob er überhaupt oder welches Haus er errichten will, weil er schon in ein Vertragsgeflecht eingebunden war, das ihm ein bestimmtes Haus in der Wohnanlage XY-Z zusicherte.

Die Errichtungskosten des Hauses wurden daher zu Recht in die Bemessungsgrundlage einbezogen, weshalb über die Berufung wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden war.

Graz, am 29. November 2011