



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn H.M., We., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 26. Juni 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss – abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen – von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss – abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen – von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 27. März bzw. 11. April 2001 wurde von Herrn H.M. von der R.L. deren Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ um den einvernehmlich festgesetzten Kaufpreis von

S 677.600,-- erworben. In diesem Vertrag wurde bereits festgehalten, dass beabsichtigt ist, auf diesem Grundstück ein Doppel-Reihenhaus zu errichten und Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu begründen. Der Käufer verpflichtete sich daher, nach Vorliegen eines entsprechenden Nutzwertgutachtens einen entsprechenden Wohnungseigentumsvertrag mit den Eigentümern des zweiten Hälfteanteiles des gegenständlichen Grundstückes abzuschließen. Sollte es sich ergeben, dass in Folge des Nutzwertfestsetzungsgutachtens Liegenschaftsanteile an andere Käufer zu übertragen sind, sind diese Anteile unentgeltlich zu übertragen. Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang erfolgte durch Herrn Notar Dr.. Die Grunderwerbsteuer wurde vom festgesetzten Kaufpreis berechnet.

Da eine Berichtigung der Miteigentumsanteile erforderlich war, wurde von den Miteigentümern am 3. August 2001 ein Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen, welcher beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern angezeigt wurde. Von diesem wurde in der Folge ein Ermittlungsverfahren eingeleitet und Herrn H.M. ein Vorhalt übermittelt, welcher auszugsweise wie folgt beantwortet wurde:

1) Wurde mit Kaufvertrag vom 11.04.2001 (EK) bereits ein geplantes Doppelreihenhaus erworben? – Nein

.....

2) Oder wurde nur eine unbebaute Liegenschaft erworben? – Es wurde eine unbebaute Liegenschaft vom RL. erworben.

Wenn ja:

2 a) Wie wurden Sie auf das gegenständliche Objekt aufmerksam? – Die angebotenen Grundstücke wurden bei einem Ausflug entdeckt.

2 b) Von wem wurde es Ihnen angeboten? – Eine Anzeigetafel wies auf den Verkäufer und die ausführenden Firmen hin.

2 c) Wer stellte das Ansuchen der Baugenehmigung? – Das Ansuchen stellte die Fa. BD., die für die Planung beauftragt wurde.

2 d) Wann wurde die Baubewilligung erteilt? – 27.07.01

2 e) Gibt es vorhandene Einreichpläne? Bitte eine Kopie. – siehe Anhang

2 f) An wem wurden Bauaufträge erteilt? – Fa. BD., M.R., Wi. – WB. – E.F. – E.G. – HG.

2 g) Wer hat die Bauaufträge erteilt? – Bauherr

2 h) Einsendung vorhandener Werkverträge, Treuhandverträge, sonstiger Verträge, in Kopie.

– siehe Anhang

2 i) Wurde betreffend der Baukosten ein Fixpreis vereinbart? – Nein, gearbeitet wurde nach Anbot und Aufwand

2 j) Wie erfolgte die Rechnungslegung der einzelnen Professionisten? – Nach Baufortschritt

2 k) Wem wurden die Rechnungen der Professionisten gelegt? – An den Bauherrn

2 l) Wie wurde das Projekt finanziert? Gibt es einen Finanzierungsplan? Bitte eine Kopie. – Eigenkapital, Kredit, Wohnbauförderung

3) Gibt es andere Verträge, Vereinbarungen, Teilungspläne, Ansuchen etc zur erworbenen Liegenschaft? Bitte eine Kopie. – Nein

Weitere Ermittlungen haben ergeben:

Das Ansuchen um Baubewilligung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Einfriedung auf dem gegenständlichen Grundstück wurde von Herrn M.R. am 26. September 2000 gestellt. Der Einreichplan für die Errichtung eines Doppelhauses wurde von der Firma E.F. für Herrn M.R. erstellt. Auch in der Niederschrift vom 22. Dezember 2000 (Gegenstand der Amtshandlung war das Bauansuchen vom 26. September 2000) scheint Herr M.R. als Bauwerber auf. Für den Bauwerber M.R. wurde der Marktgemeinde der Baubeginn von der Firma W=WB. mit Schreiben vom 16. Jänner 2001 bekannt gegeben. Der Bauwerberwechsel für das Bauvorhaben wurde der Marktgemeinde erst mit Schreiben vom 1. März 2001 bekannt gegeben. Die Übergabe des Hauses erfolgte bereits am 27. April 2001.

Projekthaus lautet die Hauptüberschrift des Kaufvertrages/Werkvertrages über das Wohnhaus, welcher von Herrn H.M. am 28. Februar 2001 unterschrieben wurde. In den Schlussbestimmungen dieses Vertrages wird festgehalten, dass der Auftrag nur ausgeführt wird, wenn für die zweite Haushälfte ein Käufer gefunden wird und dass der Baubeginn von der Einhaltung der Termine des Käufers der zweiten Haushälfte abhängig ist. Weiter wird vom Käufer bestätigt, dass er ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass zur Geschäftsabwicklung für den Ankauf des Doppelhauses mit nachstehenden Partnern Verträge geschlossen werden:

Für den Ankauf des Grundstückes ist ausschließlich das R=RL. zuständig.

Für die Baumeisterarbeiten ist ausschließlich die W=WB.. zuständig.

Mit Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO wurde für diesen Erwerbsvorgang die Grunderwerbsteuer mit insgesamt S 89.117,00 festgesetzt. Von diesem festgesetzten Betrag wurde die selbst berechnete Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 23.716,00 abgezogen, so dass eine Nachforderung von S 65.401,00 verblieb. Berechnet

wurde die Grunderwerbsteuer von dem Kaufpreis für das Grundstück und den Baukosten für den Keller und den Kosten für das Wohnhaus.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass es sich bei diesem Bauvorhaben nicht um ein bereits fertiges Konzept handle. Es habe nie einen Zwang gegeben, ein Projekt mit zu kaufen. Die Käufer hätten sich nur für die Empfehlungen der Verkäuferin entschieden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im vorliegenden Fall ist die Einbeziehung der Baukosten für den Keller und der Kosten für das Wohnhaus in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer strittig.

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Darunter fällt laut Ziffer 1 der zitierten Gesetzesstelle ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstückes, so werden diese Teile nach § 2 Abs. 3 letzter Satz GrEStG als ein Grundstück behandelt.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten und der Baubehörde gegenüber als Bau- und Konsenswerber aufzutreten. Das Ansuchen um Baubewilligung wurde nicht vom Käufer, sondern von Herrn M.R. gestellt, der auch anlässlich der bei der Bauverhandlung aufgenommenen Niederschrift bei dieser als Bauwerber anwesend war. Zu einem Zeitpunkt, an dem schon mit dem Bauvorhaben begonnen wurde, scheint als Bauwerber gegenüber der Gemeinde noch immer Herr M.R. auf. Erst ungefähr eineinhalb Monate nach Baubeginn wurde der Marktgemeinde der Bauwerberwechsel bekannt gegeben.

Es stellt ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherreneigenschaft dar, wenn nicht der Käufer, sondern der Veräußerer bzw. ein Organisator gegenüber der Baubehörde als Bauwerber auftritt. Im Berufungsfall wurde das Baubewilligungsansuchen von Herrn M.R. eingereicht und diesem nach der Bauverhandlung die entsprechende Bewilligung erteilt.

Gegenstand eines der Grunderwerbsteuer im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegenden Kaufvertrages kann auch eine künftige Sache sein. Für die abgabenrechtliche Beurteilung

eines Erwerbsvorganges ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Entscheidend ist dabei der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist.

Im berufungsgegenständlichen Fall war von Anfang an ein Grundstück mit einem darauf errichteten Gebäude im Blick. Bereits zu dem Zeitpunkt, als der Berufungswerber auf das Grundstück aufmerksam geworden ist, wies auf dem Grundstück eine Anzeigetafel auf den Verkäufer und die ausführenden Firmen hin. Dafür, dass von Anfang an der Erwerb eines Grundstückes mit einem darauf errichteten Gebäude beabsichtigt war, spricht auch, dass der Werkvertrag über das Wohnhaus bereits am 28. Februar 2001 vom Berufungswerber unterfertigt wurde und der Kaufvertrag über den Grundstücksanteil mit dem R.L. erst am 11. April 2001, also erst ca. eineinhalb Monate später, abgeschlossen wurde. Der Berufungswerber muss sich bei Abschluss des Werkvertrages über das Gebäude sicher gewesen sein, dass er auch den entsprechenden Grundstücksanteil erwerben wird, auf welchem das Wohnhaus aufgestellt werden kann. Dafür spricht, dass der Bauplatz bereits im Werkvertrag genau bezeichnet wurde.

Es würde auch nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens entsprechen, wenn ein Fertighaus gekauft wird, ohne dass der Käufer bereits Eigentümer eines für die Aufstellung dieses Hauses geeigneten Grundstückes ist, außer mit dem Erwerb des Hauses wird auch der Erwerb des entsprechenden Grundstückes sichergestellt. Auch die Formulierung im Werkvertrag, dass der Auftrag nur ausgeführt wird, wenn für die zweite Haushälfte ein Käufer gefunden wird, lässt darauf schließen, dass dieses Projekt – Erwerb eines Liegenschaftsanteiles mit einem noch darauf zu errichtendem Gebäude – bereits von Anfang an konzipiert und auch im Blick der jeweiligen Käufer war.

Da mit dem Erwerb und besonders für die Aufstellung des Hauses auch Voraussetzung war, dass auf dem Grundstück ein Keller errichtet wird, bilden auch die Errichtungskosten für den Keller einen Teil dieser Einheit. Ohne Errichtung des Kellers wäre eine Aufstellung des Hauses im gegenständlichen Fall nicht möglich gewesen. Es ist bereits beim Erwerb des Hauses festgestanden, welche Firma den Keller errichten wird. Die Erwerbe des Grundstücksanteiles und des Wohnhauses sowie die Errichtung des Kellers stellen eine Einheit dar. Noch dazu, weil bereits der Einreichplan einen Keller enthält. Gegenstand des Erwerbsvorganges waren das Wohnhaus, das Grundstück und der Keller.

Weiter spricht, wie bereits oben ausgeführt, gegen die Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers, dass in der Planungsphase und auch noch in der Errichtungsphase nicht der Berufungswerber als Bauwerber gegenüber der Baubehörde aufgetreten ist, sondern Herr

M.R.. Die Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer erfolgte daher zu Recht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. Oktober 2004