



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Erwin Huber, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer 1997 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**

Der Berufungswerber und seine Ehegattin erwarben mit Kaufvertrag vom 12. November/21. Dezember 1993 von DI Bernd K. u.a. ein im Vertrag unter Punkt II. näher bezeichnetes Grundstück und gewisse Miteigentumsanteile an einem Grundstück. Als Kaufpreis waren 352.887,00 S vereinbart. Auf dieser Liegenschaft war – wie auch auf anderen Teilen des Grundstückes der Verkäufer – die Errichtung eines so genannten Sternhauses (es handelt sich dabei um eine patentierte Ausführung im verdichteten Flachbau, wobei jeweils

vier L-förmige Segmente so aneinandergesetzt werden, dass sich ein Vierfamilienhaus mit sternförmigem Grundriss ergibt) durch die Architekten Josef L. und Friedrich W. geplant.

Mit vorläufigem Bescheid vom 11. Jänner 1994 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom Barkaufpreis zuzüglich Vermessungskosten, Vertragserrichtungskosten und einer sonstigen Leistung (unentgeltliche Einräumung einer Dienstbarkeit) fest.

Im weiteren Ermittlungsverfahren gab der Berufungswerber über Anfrage des Finanzamtes die Errichtungskosten für das Sternhaussegment bekannt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung der Errichtungskosten fest. Die Errichtungskosten wurden laut Begründung deshalb einbezogen, weil die Einbindung in ein Vertragsgeflecht vorlag, welches sicherstellte, dass nur ein im Wesentlichen vorgegebenes Baukonzept verwirklicht werden konnte.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass kein verbundenes Vertragswerk gegeben war. Die Verkäufer hätten auch anderweitig veräußern können, ebenso sei eine andere Bebauung möglich gewesen. Außerdem sei der Berufungswerber auf Grund seiner Einflussnahmemöglichkeit auf die Bebauung als Bauherr anzusehen.

Das Finanzamt wies die Berufung unter ausführlicher Sachverhaltsdarstellung als unbegründet ab.

Im Vorlageantrag wird wiederum das Vorliegen der Bauherreneigenschaft eingewendet.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Die Steuer ist nach § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. § 5 Abs. 1 GrEStG 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 VwGH (Erk. vom 31.3.1999, 96/16/0213) auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss.

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 Gegenleistung auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand das Grundstückes der Rechtserwerb von der

Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Verkäufer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung eines 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 (VwGH vom 31.3.1999, 99/16/0066). Dabei kommt es nicht darauf an, dass über den Grundstückskauf und die Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden unterfertigt wurden.

Der Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstückes und dem Vertrag über den Bau des Sternhauses ist offensichtlich: Beim vorliegenden Projekt eines Vierfamilienhauses ist es auszuschließen, dass der Grundstückserwerb ohne die gleichzeitige Verpflichtung zum Erwerb eines Segmentes des Sternhauses möglich gewesen wäre. Der Berufungswerber hat sich also in ein vorgegebenes Konzept einbinden lassen, sodass ihm die Qualifikation eines selbständig Schaffenden keinesfalls zukommt. Daraus wiederum folgt, dass der Berufungswerber im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, der den Anspruch auf Übereignung eines letztlich bebauten Grundstückes begründet hat; der Erwerb des Grundstückes war nur möglich, wenn gleichzeitig die Verpflichtung zur Bezahlung des Kaufpreises für Grund und Boden und der im Architektenwerkvertrag genannten Beträge eingegangen wurde. Dass diese weiteren Beträge nicht den Verkäufern zu Gute gekommen sind, ist nicht von Bedeutung, weil nicht die Bereicherung des Verkäufers, sondern der Erwerb des Käufers besteuert wird.

Der Bemessung der Grunderwerbsteuer waren also der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück und die Baukosten sowie das Honorar laut Architektenwerkvertrag einschließlich 20 % Umsatzsteuer zugrundezulegen.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 11. August 2003