



Außenstelle Graz
Senat 7

UNABHÄNGIGER
FINANZSENAAT

GZ. RV/0887-G/02

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Michael Metzler, gegen den Bescheid vom 18. Mai 1998 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz betreffend Grunderwerbsteuer 1998 entschieden:

Der Berufung wird stattgegeben.

Der Bescheid vom 18. Mai 1998 wird gemäß § 200 Abs. 2 BAO für endgültig erklärt.

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

Die Fa. Z. - eine Gesellschaft, die Fertigteilhäuser errichtet - erwarb am 9. bzw. 16. Februar 1998 ein zuvor neuvermessenes Grundstück, das aus 16 Parzellen, 10 kleineren Trennstücken und einem Zufahrtsweg bestand. Mit Kaufvertrag vom 8. bzw. 15. April 1998 veräußerte die Fa. Z. eines der neugebildeten Grundstücke mit einem kleinen

Trenngrundstück im Gesamtausmaß von 764 m² anteilig an den Bw. und dessen Ehefrau um 629.625,00 S.

Dieser Vertrag wurde am 22. April 1998 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz, nunmehr Finanzamt Urfahr, zur Anzeige gebracht.

Das Finanzamt nahm zum Verkauf aller Parzellen in Hinsicht auf das Vorliegen eines Siedlungsprojektes ergänzende Ermittlungen auf. Unter anderem wurde dem Bw. die Frage gestellt, ob er die Absicht habe, auf dem erworbenen Grundstück ein bereits projektiertes Fertig-, Reihen- oder Doppelhaus zu errichten. Darauf antwortete der Bw., dass es sich um das letzte Grundstück dieses Projektes gehandelt habe und er das Angebot seitens des Herrn N. der Fa. Z. angenommen habe, nur dieses zu erwerben, ohne eine Verpflichtung eines Vertrages für ein Fertighaus der Fa. Z.

In Zusammenschau mit den Rechtsvorgängen bei den anderen Bauparzellen erließ das Finanzamt am 18. Mai 1998 einen vorläufigen Grunderwerbsteuerbescheid und setzte darin die anteiligen Vermessungs-, Vertragserrichtungs- und Grundkosten als Bemessungsgrundlage an und errechnete so einen Betrag von 325.612,50 S. Die vorläufige Festsetzung der Grunderwerbsteuer wurde damit begründet, dass der Erwerbsgegenstand ein Grundstück mit einem zu errichtenden Gebäude beinhalte und als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis des Grundstückes und die Baukosten lt. Kauf- oder Werkvertrag anzusetzen seien.

Dagegen wurde Berufung erhoben und die Vorläufigkeit angefochten. Die Einbeziehung eines Kaufpreises für ein Fertigteilhaus der Z. sei nicht berechtigt. Die Kaufverträge über die Liegenschaft stünden mit denen über ein Haus in keinem tatsächlichen rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang. Es sei auch möglich gewesen, nur die Liegenschaft ohne Haus zu kaufen.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 1998 befragte das Finanzamt den Bw., welche Handlungen bzgl. der Bebauung gesetzt wurden und wurde um Vorlage der Auftragserteilung und der Endabrechnung ersucht.

Mit Antwortschreiben vom 21. Jänner 2000 wurde mitgeteilt, dass der Bw. keine Baumaßnahmen gesetzt und das Grundstück wieder verkauft habe. Die Berufung werde aufrecht erhalten, weil es auf den Sachverhalt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und nicht auf allfällige künftige Projekte ankomme. Die Fa. Z. vertrete den Rechtsstandpunkt, dass der Bw. unabhängig vom Kaufvertrag über das Grundstück verpflichtet gewesen sei, ein Z.-Haus zu kaufen, der Zeitpunkt aber noch nicht feststehe. Darüber bestünden mit dem Bw. Meinungsverschiedenheiten.

Vorgelegt wurde ein Schreiben der Fa. Z. vom 7. Oktober 1999, wonach bestätigt wird, dass der Bw. einen voll wirksamen Kaufvertrag bei der Fa. Z. laufen habe und in ca. 2 Jahren den Hausbau realisieren werde und ein Antwortschreiben des Bw. vom 2. Dezember 1999, wonach er aus finanziellen Gründen das Angebot zum Kauf eines Grundstückes + Fertighaus nicht angenommen hätte, wohl aber das von Herrn N. gemachte Angebot auf Kauf der Liegenschaft ohne Kaufverpflichtung für das Fertighaus.

Die Liegenschaft wurde vom Bw. am 28. Juli 1999 an das Ehepaar L. weiterverkauft.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2000 ersuchte das Finanzamt die Fa. Z. um Mitteilung, wie die Meinungsverschiedenheiten zwischen der Fa. Z. und dem Bw. bereinigt worden seien und ob die Hauskaufverpflichtung von den neuen Käufern übernommen worden sei. Die Fa. Z. antwortete, dass die Meinungsverschiedenheiten noch nicht bereinigt seien und mit den neuen Käufern keine Hauskaufverpflichtung vereinbart worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 8. März 2000 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Der Bw. stellte einen Vorlageantrag und führte aus, dass das Grundstück zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung unbebaut gewesen und nur auf diesen Zustand abzustellen sei. Die Meinungsverschiedenheiten zwischen der Fa. Z. und dem Bw. seien auch völlig gegenstandslos, weil der Bw. seinen Anteil am Grundstück bereits weiterverkauft habe. Damit sei die Abgabenbehörde in der Lage endgültig zu entscheiden, dass es bei der Grunderwerbsteuerbemessung anhand des Grundstückskaufvertrages bleibe.

Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der Unabhängige Finanzsenat und nach der Vollversammlung vom 14. Mai 2003 die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob der Gegenstand des grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbvorganges das Grundstück im bebauten oder im unbebauten Zustand ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) zu § 1 Abs. 1 Z 1 und § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG kann Gegenstand eines Kaufvertrages auch eine künftige Sache sein oder eine Sache, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer erst geschaffen werden müssen. Ist Gegenstand der kaufvertraglichen Übereignungsverpflichtung das Grundstück im bebauten Zustand, so ist das Grundstück in diesem Zustand auch grunderwerbsteuerrechtlich Gegenstand des Erwerbvorganges. Ergibt

sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks und zur Errichtung des Gebäudes zivilrechtlich zwar aus zwei oder mehreren an sich selbstständigen Verträgen, sind diese Verträge jedoch auf Grund ihres rechtlichen Zusammenhangs zivilrechtlich als einheitlicher Vertrag anzusehen, so ist grunderwerbsteuerrechtlich Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 1 GrEStG 1987, Rz 117b).

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges ist somit der Zustand des Grundstückes entscheidend, in dem dieses erworben werden soll. Das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. **Maßgeblich ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist.** Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, dann ist ein Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein oder mehrere gesonderte Werkverträge abgeschlossen werden (siehe die in Fellner, wie oben, zu § 5 GrEStG 1987, Rz 88a angegebene Judikatur). Im gegenständlichen Fall kommt es daher nicht darauf an, ob zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Liegenschaft bereits bebaut war, sondern auf welchen Gegenstand der Vertragswille gerichtet war.

Auf Grund der Ergebnisse der zu den einzelnen Bauparzellen durchgeföhrten Ermittlungen ist festzustellen, dass die Fertighausfirma Z. in P. ein Projekt geplant hat, auf einem von ihr gekauften Grundstück eine Siedlung zu errichten und hat sie dies auch entsprechend durch Einschaltung von Inseraten in Tageszeitungen und durch Bautafeln beworben. Die Fa. Z. beantragte die Bauplatzgenehmigung für das gesamte Projekt, übertrug die Vermessungskosten auf die Käufer der Parzellen, verfertigte die Einreichpläne und warb nachgewiesenermaßen ab Juli 1997 um Interessenten. Dabei wurde stets ein Haus + Keller + Grundstück um einen Preis von 1.980.000,00 S angeboten.

Es liegt auch auf der Hand, dass eine Gesellschaft, die Fertigteilhäuser verkauft, das Grundstück nur deshalb erworben hat, um darauf eine Siedlung mit von ihr gebauten Häusern zu errichten, wie dies unter anderem auch die von der Fa. Z. verfassten Einreichpläne beweisen. Wenn auch fast alle Bauparzellenkäufer ein bereits fertig geplantes einheitliches Angebot der Fa. Z. angenommen haben und so in ein Bauprojekt der Fa. Z. eingestiegen sind und in ihren Fällen von keinem zufälligen Zusammentreffen der Liegenschafts- und Hauskaufverträge auszugehen ist, so muss doch der gegenständliche Fall anders beurteilt werden.

Über die Vorgänge beim Grundstückserwerb und damit über das Vorliegen eines Kaufvertrages über ein Haus gibt es divergierende Aussagen der Vertragspartner und es war letztlich nicht nachweisbar, dass ein Kaufvertrag über ein Fertigteilhaus der Fa. Z. bestanden hat und hat der Bw. tatsächlich die unbebaute Liegenschaft nach etwas mehr als einem Jahr weiterverkauft. Eine Überbindung einer Verpflichtung zum Kauf eines Z.-Hauses an den neuen Grundstückskäufer war ebenfalls nicht nachweisbar und hat der neue Eigentümer auch kein Haus der Fa. Z. gekauft. Aus diesen Tatsachen wird geschlossen, dass die Kaufabsicht nur auf ein unbebautes Grundstück gerichtet war und ist der Berufung daher stattzugeben. Durch den Weiterverkauf der Liegenschaft wurde die Ungewissheit beseitigt, weshalb der angefochtene Bescheid im Sinne des § 200 Abs. 2 BAO für endgültig zu erklären war.

Graz, 3. Dezember 2003