

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., über die Beschwerde vom 27.11.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 23.10.2014, StNr. xxx betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### 1. Sachverhalt und Parteienvorbringen

#### 1.1. Bauakt

Aus dem Schreiben der X. Immobilien GmbH an die Gemeinde I. vom 15.03.2011 geht hervor, dass die X. Immobilien GmbH nach Rücksprache mit Hrn. C. von der Fa. Y. Immobilien GmbH bereit sei, "...sollte bis Ende 2011 ein gänzlicher Verkauf an Interessenten nicht erfolgen können, so wird die restlich verbleibende Fläche um € 180,00 je Nettofläche von Seiten der X. Immobilien GmbH von der Gemeinde I. käuflich erworben. ..." und "...Die kaufvertragliche Abwicklung hinsichtlich der unmittelbar durch die Gemeinde I. an die Interessenten zu verkaufenden Grundstücksflächen bis Dezember 2011 hat über den Firmenanwalt der X. Immobilien GmbH, der Kanzlei Dr. T. S., Rechtsanwalt in V., stattzufinden. ...."

Im Amtsbericht der Gemeinde I. vom 28.06.2011 ist vermerkt: "Die Fa. Y. Immobilien GmbH möchte in A. Reihen- bzw. Doppelhäuser auf Grundflächen errichten, die die Gemeinde verkauft, wobei geplant ist, dass die einzelnen Käufer die Grundstücke direkt von der Gemeinde kaufen, sodass hier eine Ersparnis für die Käufer bei der Grunderwerbsteuer eintritt."

Mit Bescheid vom 27.07.2011 erfolgte gegenüber der X. Immobilien GmbH die Bauplatzbewilligung betreffend das Grundstück xx/8 im Ausmaß von 281 m<sup>2</sup>, KG I..

Aktenkundig am Lageplan zum Plan vom 02.12.2011 der Firma Y. Immobilien GmbH. Der Einreichplan und der Baubewilligungsbescheid hinsichtlich des auf dem Grundstück xx/8 (X-Straße 53) errichteten Gebäudes wurden dem Gericht von der belangten Behörde nachgereicht und der beschwerdeführenden Partei zur Kenntnis gebracht.

### **1.2. Kaufvertrag vom 30.03.2012**

Mit Kaufvertrag vom 30.03.2012 erwarb die X. Immobilien GmbH von der Gemeinde I. das Grundstück xx/8 (281 m<sup>2</sup>), inneliegend ob der EZ ez, Grundbuch gb I., BG U., samt allem rechtlichen und physischem Zubehör um einen Gesamtpreis von 50.580,00 € (€ 180/m<sup>2</sup>).

### **1.3. Kaufvertrag vom 16.05.2012**

Mit Kaufvertrag vom 16.05.2012 erwarb die beschwerdeführende Partei gemeinsam mit dem nunmehrigen Ehegatten von der von der X. Immobilien GmbH (außerbücherliche Eigentümerin) das Hälfteneigentum des Grundstückes Nr. xx/8 (281 m<sup>2</sup>) der EZ ez, Grundbuch gb I. zum Gesamtkaufpreis iHv € 56.200,00 (€ 200/m<sup>2</sup>).

### **1.4. Werkvertrag vom 22.06.2012**

Die beschwerdeführende Partei schloss gemeinsam mit dem nunmehrigen Ehegatten am 22.06.2012 mit der Y. Immobilien GmbH einen Werkvertrag über die Errichtung eines "Mittelhaus modern 136 Top 7" zum Fixpreis von € 132.320,00. Als Baubeginn war im Werkvertrag Juli 2012 angegeben. Die Fertigstellung Fensterlieferung erfolgte ca. 3-4 Monate nach Baubeginn.

Im Vertrag wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Firma Y. als Generalunternehmer auftritt und qualifizierte Unternehmen mit der Ausführung der Bauarbeiten beauftragt. Folgende Leistungen würden aufgrund dieser Vereinbarung von der Firma Y. für den Käufer zusätzlich erbracht:

- Einreichplan und für alle Grundrisse und Ansichten des Gebäudes
- Einmalige Planänderung des Einreichplanes
- Sämtliche Amtsgespräche mit der Gemeinde, Bauamt, Energieversorger, Landesregierung
- Beaufsichtigung der ausführenden Firmen für die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Baufortschritt
- Vereinbarte Fixpreis laut Leistungsbeschreibung

Es wurde vereinbart, dass dieser Auftrag direkt durch die Firma Y. Immobilien GmbH abgewickelt wird. Der Auftragnehmer wurde weiters jederzeit berechtigt, Teilaufträgen

konzessionierte Subfirmen zurückgeben ohne gesonderte Zustimmung des Auftraggebers dafür einzuholen.

### **1.5. Anzeige der selbst berechneten Grunderwerbsteuer**

Die selbst berechnete Grunderwerbsteuer wurde mit € 983,50 angezeigt.

### **1.6. Grunderwerbsteuerbescheid vom 23.10.2014**

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Grunderwerbsteuer aufgrund des Kaufvertrages vom 16. Mai 2012 mit der X. Immobilien GmbH mit € 3.299,10 festgesetzt. Laut der Begründung des angefochtenen Bescheides wurde die Gegenleistung wie folgt ermittelt:

Kaufpreis (Bar- oder Ratenzahlung)	28.100,00 €
Sonstige Leistungen	66.160,00 €
Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987	94.260,00 €

*Begründung:*

*Die Festsetzung erfolgt gem. § 201 Abs. 2 Z 3 BAO da bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO die Voraussetzungen eines Wiederaufnahmegrundes vorliegen würden. Die Feststellungen der Außenprüfung stellen für das Steuerverfahren neu hervorgekommene Tatsachen oder Beweismittel dar, die bisher nicht geltend gemacht worden sind. Die Kenntnisse dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens, hätten einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt.*

*Die Wiederaufnahme erfolgte unter Bedachtnahme auf das Ergebnis der durchgeföhrten abgabenbehördlichen Prüfung und der sich daraus ergebenden Gesamtauswirkung.*

*Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessensabwägung war dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteieninteresse an der Rechtskraft) einzuräumen.*

*Auch können die steuerlichen Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie nicht bloß als geringfügig bezeichnet werden. Daher war dem Gesetzeszweck, mittels einer Erlassung eines rechtmäßigen Sachbescheides ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Steuerergebnis zu erzielen, Rechnung zu tragen.*

*Bei Überprüfung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch den befugten Parteienvertreter Dr. T. S. wurde festgestellt, dass die Baukosten für das zu errichtende Gebäude nicht in die Bemessungsgrundlage aufgenommen wurden. Im Zuge der Außenprüfung wurde festgestellt, dass Sie als Grundstückserwerber, an ein bestimmtes,*

durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators (= Fa.Y. Immobilien GmbH) vorgegebenes Gebäude gebunden waren. Es liegt daher ein Kauf eines Grundstückes mit einem herzustellenden Gebäude vor. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages mit Fa. X. Immobilien GmbH und des Werkvertrages mit Fa.Y. Immobilien GmbH besteht ein enger sachlicher Zusammenhang. Nach ständiger Rechtsprechung sind neben den Grundstückskosten auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen, wenn die Errichtung des Gebäudes und die Anschaffung des Grundstücks in finaler Verknüpfung stehen. Als sonstige Leistung werden die Baukosten laut Werkvertrag vom 22.6.2012 mit der Fa. Y. Immobilien GmbH in die Bemessungsgrundlage aufgenommen.

## **1.7. Beschwerde vom 26.11.2014**

In der gegenständlichen Beschwerde wurde ausgeführt, dass das Grundstück am 14.05.2012 von der X. Immobilien GmbH erworben und die erforderlichen Abgaben zeitgerecht entrichtet wurden. Danach seien Angebote für die Errichtung eines Reihenhauses eingeholt wurden. Schlussendlich sei der Entschluss erfolgt, das Angebot der Y. Immobilien GmbH anzunehmen und es sei am 22.06.2012 der Werkvertrag unterzeichnet worden. Die Häuser seien so geplant, dass jedes für sich errichtet werden könne. Die Projektierung sei seitens der Y. Immobilien GmbH erfolgt, um den Förderrichtlinien des Landes Oberösterreich zu entsprechen. Die Erwerber seien zu keiner Zeit an das Angebot der Y. Immobilien GmbH gebunden gewesen. Somit bestehe kein enger sachlicher Zusammenhang und die Baukosten seien nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen.

Als Zeugen hierfür wurden Herr Robert C., Geschäftsführer der Y. Immobilien GmbH und Frau Michaela S., Geschäftsführerin der X. Immobilien GmbH namhaft gemacht.

Auf die Erlassung einer Beschwerdeentscheidung wurde verzichtet.

## **1.8. Vorlagebericht der belangten Behörde vom 06.02.2015**

Die belangte Behörde vertritt folgenden Standpunkt:

"Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge betreffend inländische Grundstücke der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu bemessen. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag - an wen auch immer - weitere Leistungen, ist zwecks Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht. Wenn also

*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 (vgl. die bei Fellner, aaO, § 5 Rz 88a dargestellte Rechtsprechung, siehe u.a. VwGH vom 14.10.1999, 97/16/0219, vom 17.10.2001, 2001/16/0230 und vom 21.03.2002, 2001/16/0429). Das Ansuchen um Bauplatzbewilligung der Fa. X. Immobilien GmbH wurde mit Bescheid vom 27.07.2011 bewilligt. Der Antrag der Fa. Y. Immobilien GmbH auf Baubewilligung unter Vorlage des Bauplanes vom 02.12.2011 für das Bauvorhaben der Errichtung einer Doppelwohnhaus- und Reihenhausanlage in A. vom 17.04.2012 wurde mit Bescheid vom 06.06.2012 bewilligt. Mit Kaufvertrag vom 16.05.2012 wurden vom Beschwerdeführer Miteigentumsanteile am Gst. xx/8 von der X. Immobilien GmbH erworben. Der Werkvertrag hinsichtlich der Errichtung des "Mittelhauses" Top 7 wurde am 22.06.2012 mit der Y. Immobilien GmbH zu einem Fixpreis von 132.320,00 abgeschlossen. Auf Grund der Vorplanung, wonach eindeutig ein Projekt - Errichtung eines Reihenhauses - bestanden hat, war davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt des Grundstückskaufes nicht ein unbebautes sondern ein bebautes Grundstück erwerben wollte. Da der Grundstückserwerber von vornherein in ein bereits fertiges Konzept eingebunden war, waren die Baukosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen. Es wird daher beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen."*

## **1.9. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht**

Das Rechtsmittel wurde an die Gerichtsabteilung 6022 des Bundesfinanzgerichtes zugeteilt. Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 28.09.2017 wurde die Rechtssache der Gerichtsabteilung 6022 gemäß § 9 Abs. 9 BFGG abgenommen und der Gerichtsabteilung 6008 neu zugeteilt.

Den beschwerdeführenden Parteien wurde die Aktenlage zur Kenntnis gebracht. Stellungnahmen dazu wurden nicht abgegeben.

## **2. Rechtslage**

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) in der für den gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung des BGBI. 309/1987 unterliegt unter anderem ein Kaufvertrag der Grunderwerbsteuer, soweit er sich auf ein inländisches Grundstück bezieht.

Nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBI. 309/1987 sind unter Grundstücken iSd GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Gemäß Abs. 2 Z 2 leg. cit. sind Gebäude auf fremdem Boden diesen Grundstücken gleichgestellt.

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBI. 309/1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der

dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987, BGBI. 309/1987 gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 in der für den gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung des BGBI. I Nr. 85/2008 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

§ 201 der Bundesabgabenordnung (BAO) lautet "*Ordnen die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen an oder gestatten sie dies, so kann nach Maßgabe des Abs. 2 und muss nach Maßgabe des Abs. 3 auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.*"

Nach § 201 Abs. 2 Z 3 BAO kann die Festsetzung erfolgen, wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird oder wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 BAO die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens vorliegen würden.

Nach § 303 Abs. 1 lit. b BAO kann ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn Tatsachen oder Beweismittel im abgeschlossenen Verfahren neu hervorgekommen sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

§ 115 BAO idF BGBI 194/1961 lautet: "*(1) Die Abgabenbehörden haben die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind.*

*(2) Den Parteien ist Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.*

*(3) Die Abgabenbehörden haben Angaben der Abgabepflichtigen und amtsbekannte Umstände auch zugunsten der Abgabepflichtigen zu prüfen und zu würdigen.*

*(4) Solange die Abgabenbehörde nicht entschieden hat, hat sie auch die nach Ablauf einer Frist vorgebrachten Angaben über tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse zu prüfen und zu würdigen."*

### **3. Erwägungen**

Strittig ist, ob die belangte Behörde zu Recht davon ausgehen durfte, dass der beschwerdeführenden Partei im vorliegenden Fall die behauptete Bauherreneigenschaft

nicht zukommt und in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer der Kaufpreis für das Grundstück und die Herstellungskosten des Reihenhauses einfließen.

Dem Bauherrn obliegt es, das zu errichtende Haus zu planen und zu gestalten, der Baubehörde gegenüber als Bauwerber und Konsenswerber aufzutreten, die Verträge mit den bauausführenden Unternehmen im eigenen Namen abzuschließen und die baubehördliche Benützungsbewilligung einzuholen.

Der Erwerber eines Grundstückes ist nur dann als Schaffender und somit als Bauherr anzusehen, wenn er

- a) auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann
- b) das Baurisiko zu tragen hat, d.h. den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist und
- c) das finanzielle Risiko tragen muss, d.h., dass er nicht bloß einen Fixpreis zu zahlen hat, sondern alle Kostensteigerungen übernehmen muss, aber auch berechtigt ist, von den Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen.

Die von der Judikatur erarbeiteten Kriterien für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen **kumulativ** vorliegen (VwGH 30.01.2014, 2013/16/0078; siehe auch *Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Auflage, Rz 90 zu § 5 GrEStG*).

Insbesondere dann, wenn ein Erwerber an ein vom Verkäufer (oder von einem mit diesem zusammenarbeitenden Dritten) vorgegebenes Objekt gebunden ist, ist ein Kauf mit Gebäude (oder Wohnung) anzunehmen, auch wenn über die Herstellung des Gebäudes (bzw. der Wohnung) ein gesonderter Vertrag geschlossen wird (vgl. VwGH 8.9.2010, 2008/16/0014). Somit ist es entgegen der Ausführungen der beschwerdeführenden Partei nicht entscheidend, wenn über den Erwerb eines (unbebauten) Grundstückes und über den Kauf des darauf zu errichtenden Gebäudes mehrere Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern abgeschlossen werden. Zu beurteilen ist die Bauherreneigenschaft aus der Sicht des Erwerbers der Liegenschaft und nicht aus der Sicht des Veräußerers des (unbebauten) Grundstückes.

### **3.1. Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung**

Ist der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden, ist von einem Kauf eines Grundstückes mit herzustellendem Gebäude auszugehen, selbst wenn über dessen Herstellung ein gesonderter Werkvertrag geschlossen wird (VwGH 27.6.1991, 90/16/0169).

Die Initiative für die Bebauung des Grundstückes ist also schon vor Abschluss der Verträge mit der Grundstückserwerberin (Kaufvertrag Grundstück, Werkvertrag Gebäude) von der Y. Immobilien GmbH und der X. Immobilien GmbH ausgegangen. Insbesondere war bereits im Zeitpunkt des Erwerbes des Grundstückes die Einreichplanung (Version vom 02.12.2011) im Wesentlichen abgeschlossen. Laut vorliegendem Werkvertrag wurde

der Erwerberin des Grundstückes lediglich das Recht zur einmaligen Planänderung des Einreichplanes eingeräumt.

Nach Ansicht des Gerichtes ist die Bauherreneigenschaft des Grundstückserwerbers schon aus diesem Grund nicht gegeben. Im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes durch die beschwerdeführende Partei war die Planung soweit gediehen, dass in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Erwerbswille nicht mehr bloß auf das unbebaute Grundstück, sondern vielmehr auf das fertig geplante Reihenhaus gerichtet war. Da die Voraussetzungen zur Erlangung der Bauherreneigenschaft kumulativ vorliegen müssen und der beschwerdeführenden Partei in Anbetracht der oben dargestellten Ausführungen zumindest die bauliche Einflussnahme abzusprechen ist, kann sie schon deshalb nicht als Bauherr angesehen werden.

### **3.2. Baurisiko**

Nach dem vorliegenden Werkvertrag oblag die Beaufsichtigung der ausführenden Firmen für die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Baufortschrittes der Y. Immobilien. Im Werkvertrag ausdrücklich festgehalten ist, dass die Y. Immobilien GmbH als Generalunternehmerin anzusehen ist. Zudem würde die Auftragnehmerin (Y.) berechtigt, Teilaufträge konzessionierte Subfirmen zu vergeben, ohne die gesonderte Zustimmung des Auftraggebers (beschwerdeführende Partei) einzuholen.

Das Baurisiko trägt, wer den bauausführenden Unternehmen gegenüber unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist. Werden Mängel am Bauwerk ausschließlich gegenüber dem Generalunternehmer, nicht aber gegenüber den ausführenden Unternehmen gerügt, und hat der Erwerber keinen Anspruch auf Aufgliederung und Rechnungslegung, so kann daraus der Schluss gezogen werden, dass der Erwerber das Baurisiko nicht getragen hat (vgl. VwGH vom 12.11.1997, 95/16/0176, VwGH 13.05.2003, 99/15/0238; VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053).

Die im Werkvertrag der Y. eingeräumten Befugnisse als Generalunternehmer sprechen eindeutig dafür, dass die Grundstückserwerberin kein Baurisiko übernommen hat. Gegenteiliges wurde nicht vorgebracht.

### **3.3. finanzielles Risiko**

Abgesehen davon, wurde im Werkvertrag für das Reihenhaus ausdrücklich ein Fixpreis vereinbart. Dies stellt ein wesentliches Indiz darstellt, das gegen die Tragung des finanziellen Risikos und damit gegen das Vorliegen der Bauherreneigenschaft spricht (vgl. VwGH 13.05.2003, 99/15/0238; VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053 uva.).

Der Umstand, dass die beschwerdeführende Partei in ein vorgegebenes Bauprojekt eingebunden und damit nicht Bauherr des in Rede stehenden Reihenhauses war, ist erst im Zuge der Ermittlungen durch die belangte Behörde hervorgekommen, sodass sich die vom Urkundenverfasser für die beschwerdeführende Partei erfolgte Selbstberechnung sich als unrichtig erwiesen hat. Im Hinblick auf die Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu § 299 und § 303 BAO ist dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit

gegenüber jenem der Rechtsbeständigkeit der Vorrang einzuräumen (vgl. VwGH 9.7.1997, 95/13/0124; VwGH 18.9.2002, 99/17/0261). Da die Auswirkungen nicht geringfügig waren, war es geboten, die Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO festzusetzen.

Der angefochtene Bescheid erweist sich somit als rechtmäßig.

### **3.4. Antrag auf Zeugeneinvernahmen**

Die Beachtlichkeit eines Beweisantrages setzt die ordnungsgemäße Angabe des Beweisthemas, das mit dem Beweismittel unter Beweis gestellt werden soll, somit jener Punkte und Tatsachen voraus, die durch das angegebene Beweismittel geklärt werden sollen. Erheblich ist ein Beweisantrag nur dann, wenn Beweisthema eine Tatsache ist, deren Klärung, wenn sie schon nicht (sachverhalts-)erheblich ist, zumindest mittelbar beitragen kann, Klarheit über eine (sachverhalts-)erhebliche Tatsache zu gewinnen (vgl. VwGH 2.7.2015, 2013/16/0220).

Die Frage, ob eine zwingende oder bindende Verknüpfung zwischen dem Erwerb des Hauses und dem Erwerb der Liegenschaft bestand, ist nicht relevant, zumal dadurch nicht geklärt wird, ob sich die beschwerdeführende Partei in ein fertiges Konzept hat einbinden lassen oder nicht. Es liegt wohl auf der Hand, dass die beschwerdeführende Partei nicht dazu gezwungen werden konnte, sich in ein fertiges Konzept einbinden zu lassen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese Einbindung freiwillig erfolgte. Somit erweist sich der Beweisantrag als unerheblich.

Dem Beweisantrag der beschwerdeführenden Partei fehlt des weiteren die Angabe eines konkreten Beweisthemas. Die beantragte Einvernahme von Zeugen war daher nicht erforderlich.

### **3.5. Zulässigkeit der Revision**

Gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall sind die zu klarenden Rechtsfragen durch die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden, sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Linz, am 23. August 2018

