

GZ. RV/0052-L/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. , vertreten durch Mag. Michael Effenberg, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 11. Jänner 1996 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

### **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 dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer wegen des Erwerbes der wirtschaftlichen Verfügungsmacht hinsichtlich gewisser Grundstücke (erg. zur Errichtung) einer Doppelwohnhausanlage fest. Die Festsetzung erfolgte, wie aus der

Beschiedbegründung ersichtlich ist, weil es der Bw. ermöglicht wurde, die gegenständlichen Grundstücke zur Verfolgung eigener wirtschaftlicher Ziele zu nutzen.

Aus der ergänzten Bescheidbegründung geht noch Folgendes hervor: "Konkrete Anhaltspunkte für die Erlangung der Verwertungsbefugnis durch die Einschreiterin (= Bw.) sind: Die Planung der Doppelhäuser durch die Einschreiterin erfolgte bereits 1994. Die von der Einschreiterin aufgelegte Broschüre beinhaltet und bewirbt nicht nur das Bauwerk sondern bietet auf der Seite 3 des Ausstattungs- und Ausführungsverzeichnisses auch die Grundstücke mit den entsprechenden Preisen an. Im Planungshonorar sind u.a. die Kosten des Bebauungsplanes und die Aufwendungen für die Änderung des Flächenwidmungsplanes inkludiert. Alle Grundstückserwerber haben in der Folge der Einschreiterin einen Bauauftrag erteilt. Die Vereinbarung in Punkt V. der Bauaufträge sichert der Bw. bei Zahlungsverzug das Grundstück mit den allenfalls darauf errichteten Baulichkeiten. Daraus lässt sich eindeutig ableiten, dass die Einschreiterin auch vorher zumindest die Verwertungsbefugnis über die Grundstücke innehatte. Es ist überdies auszuschließen, dass die Einschreiterin ohne entsprechende Willenseinigung mit den Grundstückseigentümern in dem oben beschriebenen Umfang (Planung, Bewerbung) tätig wurde".

Dagegen wird in der Berufung eingewendet:

Da die Grundstückseigentümer nicht bereit waren, die Käufer der Parzellen zu veranlassen, der Bw. den Bauauftrag zu erteilen, war es notwendig, dass sich die Bw. mit jedem einzelnen Erwerber in Einvernehmen setzte, um einen entsprechenden Bauauftrag zu erhalten. Die Bw. habe auf eigene Gefahr dafür gesorgt, dass die Grundstücke bebaut werden. Die genannte Broschüre sei somit nur als Musterbeispiel zu sehen, da jeder Eigentümer einen anderen Planer und/oder andere Firmen mit der Errichtung der entsprechenden Häuser beauftragen konnte. Die Bw. habe auch keineswegs die Möglichkeit gehabt, Grundstücke selbst zu veräußern, sondern dies sei durch die vormaligen Eigentümer selbst bzw. durch Einschaltung eines Vermittlers erfolgt.

Die Planung des Projektes durch die Bw. bedeutete für die vormaligen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, einen entsprechend höheren Kaufpreis für die Grundstücke zu erzielen, allerdings bedeutete es nicht, dass die vorhandene Planung nicht wesentlich abgeändert werden konnte. Daraus, dass sich die Grundstückserwerber entschlossen haben, der Bw. aus Ersparnisgründen den Bauauftrag zu erteilen, konnte nicht geschlossen werden, dass die Bw. rechtsgeschäftlich oder durch konkludente Handlungen eine Verwertungsbefugnis gehabt hätte.

Die Bw. habe von den vormaligen Grundstückseigentümern keineswegs die Befugnis

---

eingeräumt bekommen, im eigenen Namen die Baubewilligung zu erwirken und auch nicht das Recht, auch gegenüber den Reihenhauswerbern die bauausführende Firma zu bestimmen. Die Bw. hatte somit nicht die Möglichkeit, die Grundstücke zur Verfolgung eigener wirtschaftlicher Ziele zu nutzen, wie dies im allgemeinen nur dem Eigentümer eines Grundstückes möglich ist.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz wird wiederum auf das Berufungsbegehren hingewiesen und ergänzt: Die Grundstückserwerber waren keineswegs in ein Vertragsgeflecht eingebunden. Insbesondere hätten die Liegenschaftsverkäufer darauf bestanden, dass die Erwerber nicht mit der Bw. kontrahieren mussten.

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

Das Grunderwerbsteuergesetz 1987, dessen Tatbestände im § 1 Abs. 1 in der Hauptsache an die äußere zivilrechtliche Vertragsgestaltung anknüpfen und das daraus abgabenrechtliche Folgen ableitet, enthält in seinem § 1 Abs. 2 eine Spezialbestimmung. Diese Norm unterwirft Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten, der Grunderwerbsteuer; es lässt daher die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Gegensatz zur formalrechtlichen des § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 zu.

Zweck der in Rede stehenden Bestimmung ist es demnach, Grundstücksumsätze zu erfassen, die in bezug auf die Herrschaft über eine Liegenschaft den im § 1 Abs. 1 GrEStG 1955 beschriebenen Umsätzen so nahe kommen, dass sie wie diese ermöglichen, sich den Wert der Liegenschaft für eigene Rechnung nutzbar zu machen. § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 erfasst somit Rechtsvorgänge, bei denen der Erwerber Eigentum gerade nicht erlangen will. An Stelle des Eigentums soll nur die Verwertungsmöglichkeit übergehen. Die Möglichkeit, eine Liegenschaft zu verwerten, ohne selbst einen Anspruch auf Übereignung an derselben zu besitzen, kann nach § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 nur durch einen Rechtsvorgang verschafft werden, mit dem dem Dritten die Verwertungsbefugnis eingeräumt wird. Der zivilrechtliche Inhalt dieser Verwertungsbefugnis ist im Grunderwerbsteuergesetz im einzelnen weder umschrieben noch seinem Umfang nach abgegrenzt. Die Verwertungsbefugnis nach der in Rede stehenden Bestimmung ist also von der Verfügungsmacht, welche der zivilrechtliche Eigentumsbegriff verschafft, verschieden. Der Gesetzgeber stellt hiebei nicht auf bestimmte Typen von Rechtsvorgängen, die den Übergang des Eigentums bewirken, sondern auf beliebige Rechtsformen ab, mit denen Verwertungsbefugnisse eingeräumt werden können. Bei der

Anwendungsmöglichkeit des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 kommt es daher auf die Umstände des Einzelfalles an. Die eben erwähnte Bestimmung unterwirft der Grunderwerbsteuer den Erwerb einer Machtstellung, die das Recht des Eigentümers aushöhlt. Die Machtstellung wird nicht dadurch geschmälert, dass dem Eigentümer einzelne Risiken oder Nachteile seines Eigentums bleiben. Anderseits gewährt die Verwertungsmöglichkeit im Sinn des § 1 Abs. 2 GrEStG 1955 nicht die vollen Befugnisse des Eigentums, sie ist also schwächer als das unbeschränkte Eigentum. Welche Befugnisse in ihrer Gesamtheit die Verwertungsmöglichkeit ausmachen, bestimmt das Grunderwerbsteuergesetz nicht (VwGH v. 28.11.1991, 88/16/0166).

Das Finanzamt stützt die Auffassung, die Bw. habe die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG 1987 erlangt, darauf, dass sie im Jahr 1994 die Doppelhäuser geplant, durch eine Broschüre beworben und dass alle Grundstückserwerber der Bw. einen Bauauftrag erteilt hätten.

Damit wird jedoch nicht aufgezeigt, durch welche konkrete rechtsgeschäftliche – allenfalls Konkurrent getroffene - Verfügung die Bw. die wirtschaftliche Verfügungsmacht im Sinne der zitierten Gesetzesstelle erlangt haben sollte. Außerdem wird nicht dargestellt, welche konkreten Rechte der Bw. eingeräumt wurden, die ihr die Verwertung der Parzellen auf eigene Rechnung ermöglicht hätten.

Dazu kommt noch Folgendes: Die seinerzeitigen Grundstückseigentümer gaben über Anfrage des Finanzamtes wörtlich an: "Mit der Bw. hatten wir überhaupt keine Vereinbarung. Wir haben erfahren, dass die Bw. eine Planung für diese Grundstücke gemacht hat, ohne dass wir gefragt wurden. Die Käufer wurden uns im April 1995 von unserer Hausbank namhaft gemacht. Diese hat uns auch für andere Parzellen Käufer zugebracht. Wir hätten aber nicht verkaufen müssen, weil wir mit der Bw. keine Vereinbarung hatten. Es war aber überall bekannt, dass wir alle Bauparzellen verkaufen wollen".

Auf die Veräußerung der Bauparzellen hatte die Bw. keine Einflussmöglichkeit, insbesondere ist kein Rechtsverhältnis aktenkundig, das es der Bw. ermöglicht hätte, von den früheren Grundstückseigentümern an von der Bw. namhaft gemachte Interessenten zu verlangen. Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 28. Jänner 2004