

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache S Bf, Adr, über die Beschwerde vom 29.09.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 05.09.2014, ErfNr, StNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

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

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Die Ehegatten S und C Bf, =Käufer, haben im Jahr 2009 vom Bürgermeister von Gem erfahren, dass im Bereich Str eine größere Fläche zur Bebauung bereit stünde (Grundstücke X (2189 m²) und Y (1937 m²), GB Str). Dort wollten die Käufer ein Einfamilienhaus errichten. Deshalb haben sich die Käufer mit ihrem Bekannten Gf1, Geschäftsführer der Bauführer, =GmbH, in Verbindung gesetzt und ihn auf den Baugrund hingewiesen.

Daraufhin haben die Verkäufer, Geschäftsführerin Gf2, =VK, und die GmbH auf dem gegenständlichen Baugrund in Gem gemeinsam das "**Projekt Str**" geplant.

Die VK hat sich die Grundstücke gesichert und deren Parzellierung geplant. Sodann hat die GmbH für das Areal vorläufige Einreichpläne für die Errichtung von 5 Doppelwohnhäusern und einem Einfamilienhaus, datiert mit 13.4.2010, erstellt. Am 18.5.2010 hat die VK das Bauprojekt bei der Gemeinde eingereicht und einen Antrag um Baubewilligung gestellt. Die einzelnen Bewilligungen sollten von der Gemeinde jedoch erst vergeben werden, wenn Käufer für die Doppelhäuser gefunden waren. Mit diesem Ziel hat die GmbH das Projekt Str beworben.

Von Anfang an war jedoch klar, dass die GmbH für die Käufer im Rahmen dieses Projektes ein individuell geplantes Haus errichten sollte. Das hier gegenständliche Einfamilienhaus der Käufer hat die GmbH wie folgt errichtet:

Auf Basis eines mit dem Grundeigentümer Eigt eingegangenen Vorvertrages beschließen die Käufer und die VK, am zu erwerbenden Grundstück X zunächst Miteigentum zu begründen und sodann als Miteigentümer eine Realteilung durchzuführen. Zu diesem Zweck unterteilt Geometer das Grundstück X mit der Vermessungsurkunde, =**Realteilungsplan vom 31.3.2010**, in drei Grundstücke (plus Straße). Das neu gebildete Grundstück X/1 im Ausmaß von 647 m² sollen die Käufer erhalten, dort wollen sie ein nach ihren eigenen Vorstellungen geplantes Einfamilienhaus errichten. Der diesbezügliche **Einreichplan - Top 11, vom 9.6.2010** für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück X des Eigt weist als Bauwerber die Käufer aus, Planverfasser ist die GmbH. Auf den beiden weiteren Grundstücken X/2 und 3 will die GmbH zwei Doppelhäuser im Wohnungseigentum errichten.

Mit **Kaufvertrag vom 14.9.2010** kaufen die VK und die Käufer gemeinsam von Eigt das Grundstück X im Ausmaß von 2189 m², wobei die Käufer vorerst einen ideellen Miteigentumsanteil erwerben (Käufer jeweils 396/2189-stel Anteile und VK 1397/2189-stel Anteile). Die Käufer verpflichten sich einen Kaufpreis in Höhe von insgesamt 40.114 € zu bezahlen. Lt. Kaufvertrag beabsichtigt die VK in weiterer Folge den erworbenen Miteigentumsanteil an Interessenten zu verkaufen.

Die Grunderwerbsteuer, =GrESt, für diesen Erwerbsvorgang hat der Schriftenverfasser RA in Höhe von (irrtümlich 2 mal) 1.403,99 € (für jeden Ehegatten vom Gesamtkaufpreis) selbst berechnet.

Mit Bescheid vom 11.10.2010 erteilt die Gemeinde die Bauplatzbewilligung für die Grundstücke X/1 bis 3.

Am **18.10.2010** erteilt die Gemeinde den Käufern die **Baubewilligung** für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück X/1 entsprechend dem Bauplan der GmbH vom 9.6.2010.

Aus Anlass der zwischenzeitig durch die Gemeinde Gem bewilligten Aufparzellierung der im außerbücherlichen Miteigentum stehenden Grundstücksfläche X schließen die Miteigentümer den **Realteilungsvertrag vom 14.12.2010**, wonach die Liegenschaftsanteile entsprechend dem Verhältnis ihrer außerbücherlichen Miteigentumsanteile wie folgt geteilt wird: VK übernimmt die Grundstücke X/2 und 3, die Käufer übernehmen jeweils zur Hälfte das Grundstück X/1 und die Gemeinde Gem das Grundstück X/4 (Straße).

Mit **Werkvertrag vom 29.12.2010** erteilen die Käufer der GmbH als Generalunternehmerin den Auftrag für die Errichtung eines Einzelhauses mit Flachdach um einen Fixpreis von 141.664 €. Für die Einreichplanung ist kein gesonderter Beitrag zu leisten. Von der GmbH sind die Einreichplanung samt einmaliger Planänderung, sämtliche Amtsgespräche und die Beaufsichtigung der ausführenden Firmen zu leisten.

Baubeginn ist 2011.

Änderungen durch einen Austauschplan vom 9.12.2013 betreffen vor allem die Innenraumaufteilung, die Garage und der Keller wird weggelassen.

Verwaltungsgeschehen

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung, ABNr, beim Schriftenverfasser hat das Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel, =GVG, festgestellt, dass für das Gesamtprojekt ein Antrag bei der Gemeinde aufliege, dass die Käufer bloß Miteigentumsanteile erworben hätten und alle Häuser des Projektes Str von der GmbH errichtet worden seien. Somit sei der Erwerb lt. Werkvertrag in finaler Verknüpfung mit dem Grundstückserwerb zu sehen.

Aufgrund dieser finanzbehördlichen Prüfung hat das GVG mit **Grunderwerbsteuerbescheiden je vom 5.9.2014** die GrEST für die gegenständlichen Erwerbsvorgänge gemäß § 201 BAO neu in Höhe von jeweils 3.181,12 € festgesetzt, wobei es von einer Gegenleistung in Höhe des halben Kaufpreises für den Grundanteil zuzüglich der halben Errichtungskosten für das Haus (Fixpreis lt. Werkvertrag) ausgegangen ist. In seiner Begründung führt das GVG aus, die Aussenprüfung habe festgestellt, dass die Käufer als Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung der GmbH vorgegebenes Gebäude gebunden gewesen seien, sodass ein Kauf eines Grundstückes mit einem herzustellenden Gebäude vorliege. Überdies fehle zur Erreichung der Bauherneigenschaft ein gemeinsamer Beschluss der Miteigentümergemeinschaft für den Auftrag zur Errichtung des Gebäudes.

Dagegen hat die Käuferin S Bf, nunmehrige Beschwerdeführerin, =Bf., am **27.9.2014** **Beschwerde** erhoben, weil das Baugrundstück direkt von Eigt am 15.7.2010 erworben worden sei. Die Bf. hätte sich dann entschlossen, mit der GmbH ein Einzelhaus zu bauen (Werkvertrag vom 29.12.2010). Die Bf. sei zu keiner Zeit an ein durch die GmbH vorgegebenes Gebäude gebunden gewesen. Da die planerische Ausgestaltung des Einzelhauses eigenen Ideen entsprungen sei und die Bf. jegliche Gestaltungsmöglichkeit gehabt hätte, könne nicht von einem Bauherrnmodell ausgegangen werden.

Das GVG hat die Beschwerde mit **Beschwerdevorentscheidung vom 13.10.2014** als unbegründet abgewiesen. Da die Planung und das Ansuchen um Baubewilligung bereits vor dem maßgeblichen Zeitpunkt des Grundstückskaufes erfolgt seien, sei davon auszugehen, dass die Bf. keinen nackten Grund und Boden sondern ein bebautes Grundstück erwerben wollte.

Am **24.10.2014** hat die Bf. einen Antrag auf Entscheidung über ihre Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht (BFG) - **Vorlageantrag** - gestellt. Der Schriftenverfasser RA habe die Meinung vertreten, ein Bauherrnmodell würde nur dann zutreffen, wenn keine Einflussnahme auf die Gestaltungsmöglichkeiten des Objektes möglich gewesen wäre.

Am 9.2.2015 hat das GVG die Beschwerde der S Bf dem Bundesfinanzgericht (BFG) zur Entscheidung vorgelegt.

Über Vorhalt des BFG hat die Gemeinde Gem als Baubehörde den Einreichplan vom 9.6.2010, den Austauschplan vom 9.12.2013 vorgelegt und zum Gegenstand am 17.7.2018 wie folgt Stellung genommen:

- *Das Grundstück X/1 war seit Beginn vom Projekt der GmbH erfasst und zwar als Einfamilienwohnhaus, neben den geplanten 5 Doppelhäusern. Dieses Projekt wurde von der GmbH beworben.*
- *Die Initiative ging von der GmbH aus und diese war auch für die Planung verantwortlich. Mit der Einreichung des Bauprojektes, Datum 19.5.2010, sind die Bauwerber mit der Gemeinde in Kontakt getreten. Über diverse Vorgespräche bezüglich Planung mit dem Bezirksbauamt bzw. mit der Gemeinde gibt es keinen Schriftverkehr.*
- *Der Einreichplan vom 9.6.2010 wurde mit Bescheid vom 18.10.2010 genehmigt. Da entgegen den Einreichunterlagen ein Wohnhaus ohne Unterkellerung ausgeführt wurde und anstelle der freistehenden Garage ein Carport mit 2 Abstellräumen errichtet wurde, wurde ein Änderungsplan vorgelegt, der mit Bescheid 08.03.2016 genehmigt wurde.*

Über Vorhalt des BFG an die Bf., den Planungsablauf für das Haus möglichst genau zu schildern, hat die Bf. am 9.9.2018 wie folgt geantwortet:

Frage 1: Wie sind sie auf das Grundstück aufmerksam geworden, wer hat es wie angeboten, war ein Makler beteiligt? Wann ist die Kaufentscheidung gefallen?

Wir hatten über den Bürgermeister Kenntnis von der Möglichkeit, dass im Bereich der Str ein Grundstück bebaut werden kann. Gf1 ist ein Bekannter von mir und ich habe ihn persönlich auf den Baugrund hingewiesen. Wir kannten natürlich die Doppelhäuser der GmbH, es war jedoch von Anfang an klar, dass die GmbH für uns ein individuell geplantes Haus errichten soll.

Frage 2: Wie sind sie auf die GmbH aufmerksam geworden? Ab wann hatten sie Kontakt mit der GmbH? Was hat die GmbH angeboten (Grund, Haus, beides)?

Ich habe Gf1 getroffen und ihm von unseren Plänen erzählt, das war im Jahr 2009. Die Errichtung eines nach unseren Vorstellungen gestalteten Einfamilienhauses.

Frage 3: Lt. Gemeinde hat die GmbH das Projekt Str beworben, war davon auch ihr Einfamilienhaus umfasst? Welche Vorplanung hat die GmbH in ihren Prospekten/Broschüren od. im Internet angeboten? Sollten sie Werbematerial besitzen, bitte um Vorlage.

Für unser Bauprojekt gab es keine Vorplanung und Werbung, da es von uns geplant und gestaltet wurde.

Frage 4: Ab wann haben sie selbst mit der Planung ihres Hauses begonnen? Wie weit waren sie in die Erstellung des Einreichplanes vom 9.6.2010 bereits eingebunden (sie werden als Bauwerber geführt)? Gibt es Besprechungsnotizen oder ähnliches betreffend ihre Geschäftsbeziehung mit der GmbH? Wenn ja, bitte vorlegen.

Der Plan wurde von Beginn an von uns erstellt, die GmbH hat ihn nur technisch geprüft und gezeichnet. Wir hätten die Ausführung zu diesem Zeitpunkt auch an eine andere Baufirma vergeben können.

Frage 5: Wann war Baubeginn, wer hat den Baubeginn bei der Gemeinde angezeigt?
Wann war der Bau fertiggestellt, wer hat die Baufertigstellung bei der Gemeinde angezeigt?

Baubeginn war 2011 und im Fixpreisangebot der GmbH waren auch alle notwendigen Behördenwege inkludiert. Daher hat auch die GmbH Baubeginn und Baufertigstellung angezeigt.

Frage 6: Gibt es ergänzende Schriftstücke oder Verträge, wie etwa Angebote für den Erwerb von Grundstück oder Haus. Wenn ja bitte vorlegen.

Es gibt keine ergänzenden Verträge oder Angebote. Nur den Werkvertrag mit der GmbH und den Grundstückskaufvertrag mit Eigt.

Außerdem weist die Bf. am 10.9.2018 ergänzend darauf hin, dass im Zuge der Hauserstellung gravierende Baumängel aufgetreten seien, was ihrer Meinung nach klar unterstreiche, dass die GmbH mit der Erstellung des individuell geplanten Hauses, das eben kein Standardhaus darstelle, total überfordert gewesen sei.

Am hat die Bf. auf die Durchführung der von ihm beantragten mündlichen Verhandlung verzichtet.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist vor allem aufgrund des Verwaltungsaktes (Ergebnisse der Prüfung ABNr, Verträge, Pläne, Bescheide, Gebäudefotos), der im Grundbuch erhobenen weiteren Urkunden (Realteilungsvertrag, Kaufvertrag vom 12.7.2010) und aufgrund des ergänzenden Ermittlungsverfahrens bei der Gemeinde erwiesen. Die Schilderung der Bf. vom 9.9.2018 betreffend den Planungsablauf ist schlüssig und nachvollziehbar, es ergeben sich auch keine Widersprüche mit den aktenkundigen Urkunden, sodass das Gericht überdies von der Richtigkeit der Parteiangaben überzeugt ist. Die Behauptungen der Bf., sie sei zu keiner Zeit an ein durch die GmbH vorgegebenes Gebäude gebunden gewesen, die planerische Ausgestaltung des Einzelhauses sei eigenen Ideen entsprungen und sie hätten jegliche Gestaltungsmöglichkeit gehabt, erscheinen daher im Lichte der zeitlichen Abfolge (Grundstückserwerb spätestens seit dem Realteilungsplan im März 2010 in die Wege geleitet), der besonderen Ausgestaltung des Grunderwerbs unter Berücksichtigung der erst notwendigen Aufparzellierung der größeren Grundfläche und vor allem des äußereren Erscheinungsbildes des Hauses (Fotos, DORIS) als glaubwürdig und schlüssig. Bei einer Gesamtschau der Ereignisse kann daher trotz Vorliegens eines Gesamtplanes und -antrages der GmbH und der Ausführung aller Bauten durch die GmbH und trotz einer allenfalls anderslautenden Einschätzung durch die Gemeinde in diesem Einzelfall von der Bauherrneigenschaft der Bf. ausgegangen werden.

Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der GrESt.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 wird die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung berechnet.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 ist für das Entstehen der Steuerschuld auf den Zeitpunkt des steuerpflichtigen Erwerbsvorganges (Kauf des Grundstückes) abzustellen.

Erwägungen

Streitpunkt im gegenständlichen Fall ist ausschließlich der Leistungsgegenstand bzw. die Frage, ob das GVG zu Recht neben dem Kaufpreis für das Grundstück auch die Herstellungskosten für das Einfamilienhaus in die Bemessungsgrundlage der GrESt einbezogen hat.

Dazu hat der Verwaltungsgerichtshof (=VwGH) in seiner ständigen Rechtsprechung zu einer Vielzahl von ähnlich gelagerten Sachverhalten klargestellt:

Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Gegenstand eines nach § 1 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG der GrESt unterliegenden Erwerbsvorganges ist das Grundstück in bebautem Zustand auch dann, wenn die Verträge über den Erwerb des unbebauten Grundstücks einerseits und des darauf zu errichtenden Gebäudes andererseits zwar nicht durch den Willen der Parteien rechtlich verknüpft sind, zwischen den Verträgen jedoch ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist dann der Fall, wenn der Veräußerer auf Grund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis anbietet und der Erwerber dieses Angebot als einheitliches annimmt oder nur insgesamt annehmen kann (VwGH vom 18. Juni 2002, 2001/16/0437).

Entscheidend ist somit, ob der Wille der Parteien auf den Erwerb eines Grundstücks samt Bauwerk oder auf den Erwerb einer unbebauten Liegenschaft gerichtet war. Nach übereinstimmender österreichischer Lehre und Rechtsprechung kommt es dabei darauf an, ob der Erwerber rechtlich und praktisch die Möglichkeit der Einflussnahme auf

sein Bauprojekt hatte bzw. die Freiheit zur Entscheidung über das "Ob" und "Wie" der Bebauung gegeben war, dh. ob er Bauherr war. Der Käufer ist vor allem dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die Gestaltung des Hauses (wesentlichen) Einfluss nehmen kann. Die Beteiligung an einem Bauverfahren als Partei und die Erteilung des Bauauftrages sind besonders starke Indizien für die Bauherreneigenschaft, mögen auch bereits baureife Konzepte vorliegen und der Inhalt des Bauauftrages bereits ausgehandelt sein, weil sich daraus die den Bauherrn ausmachenden Risiken ergeben (VwGH 5.8.1993, 93/14/0044).

In diesem Sinn ergibt sich aus dem Sachverhalt in diesem besonderen Fall das Gesamtbild, dass die Bf. entgegen der sonst üblichen Vorgehensweise der GmbH, von Anfang an auf ihr Bauvorhaben wesentlichen Einfluss nehmen konnte. Es ist anzunehmen, dass die Bf. schon ein Mitspracherecht hinsichtlich Grundgröße und Zufahrtssituation hatte, da die Bf. 2009 von sich aus auf die GmbH zugekommen ist und sich die Vorplanung der GmbH, wie sie in vielen Vergleichsfällen gegeben ist, nur auf die 5 Doppelhäuser bezogen hat, welche im üblichen Stil als Haus "T" geplant und beworben wurden. Davon äußerlich gravierend abweichend wurde das Haus der Bf. mit Flachdach und als Einzelhaus konzipiert. Wesentliches Indiz für die eigenständige Verwirklichung ihres Bauvorhabens außerhalb des "Projektes Str" der GmbH, ist die Tatsache, dass die Bf. gemeinsam mit der GmbH direkt vom Grundeigentümer ihr Grundstück gekauft hat, wenn auch vorläufig im Miteigentum mit der GmbH. Es ist jedoch bereits im Realteilungsplan vom 31.3.2010, also ein halbes Jahr vor dem Kaufvertrag, festgestanden, dass die Bf. das neu gebildete Grundstück X/1 in ihr Alleineigentum erhalten wird. Ab diesem Zeitpunkt hatte die Bf. die Möglichkeit und hat sie diese auch wahrgenommen, ihr Haus eigenständig zu planen. Den Werkvertrag hat die Bf. der GmbH aber erst erteilt, nachdem Bauplatzbewilligung, Baubewilligung und Realteilungsvertrag vorgelegen sind, sodass sich die Bf. sicher sein konnte, in der gewünschten Form bauen zu dürfen. Diese Vorsicht ist verständlich und nachvollziehbar, erst dann wurde mit dem Bau begonnen. Das bedeutet, dass die GmbH zwar einen Gesamtplan erstellt hat, hinsichtlich des darin enthaltenen Einzelhauses jedoch eine Eigenplanung der Bf. anzunehmen ist.

Vor dem Hintergrund der eingangs dargestellten Rechtslage kann daher angenommen werden, dass die Bf. das Grundstück X/1 im hier maßgeblichen Sinn **nicht** in bebautem Zustand erworben haben. Vielmehr ist die Bf. im grunderwerbsteuerlichen Sinn als Bauherr des Gebäudes anzusehen, da sie auf dem separat erworbenen Grundstück ihr individuell geplantes Einzelhaus errichtet hat. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung in Zusammenschau mit den getroffenen Feststellungen konnte die Bf. auf die Gestaltung ihres Einfamilienhauses so maßgeblichen Einfluss nehmen, dass Kaufvertrag und Errichtungsauftrag zeitlich und auch in Wirklichkeit in keinem Zusammenhang gestanden sind, der als finale Verknüpfung gewertet werden könnte. Auch wenn bei der Bf. wegen der persönlichen Bekanntschaft von Anfang an die Absicht bestanden hat, mit der GmbH zu bauen und die Planung des Hauses schon lange vor dem eigentlichen Abschluss des Kaufvertrages begonnen wurde, beruht die Planung des Einfamilienhauses ausschließlich auf der Eigeninitiative der Bf., sodass kein Kauf mit herzustellendem Gebäude

anzunehmen ist. Daraus folgt, dass es unzulässig ist, auch die Errichtungskosten der GrESt zu unterziehen.

Auch wenn es das Geschäftsmodell der GmbH war, fertige Planungen für ein konkretes Grundstück der VK anzubieten, welches bei einer Vielzahl von Projekten verwirklicht worden ist, weicht der gegenständliche Sachverhalt doch wesentlich von der üblichen Geschäftsabwicklung durch die GmbH ab. In der Regel trifft auf die Bauherrnmodelle der GmbH die zeitliche Abfolge - Erwerb Grundstück, Vorplanung, Bewerbung, Verkauf - zu, im gegenständlichen Fall hingegen wurde das Grundstück schon von der Bf. ausfindig gemacht und von der GmbH keine standardisierte Vorplanung vorgenommen, welche auch öffentlich beworben worden wäre. Darüber hinaus weist der Einreichplan vom 9.6.2010 - für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück X des Eigt - als Bauwerber die Käufer aus, die GmbH war lediglich Planverfasser. Auch die Baubewilligung ist aufgrund ihres Ansuchens den Bf. erteilt worden. Auch die Baubewilligung ist aufgrund ihres Ansuchens den Käufern erteilt worden. Dieser Umstand ist ein besonders gewichtiges Argument, das für die Bauherreneigenschaft im grunderwerbsteuerlichen Sinne spricht.

Schließlich ist kurz darauf einzugehen, dass nach der ständigen Judikatur des VwGH ein Grundstückserwerber nur dann als Bauherr eines darauf zu errichtenden Gebäudes anzusehen ist, wenn er - neben der Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses (siehe oben) - überdies das Baurisiko und das finanzielle Risiko tragen muss. Der Umstand (allein), dass mit dem Bauunternehmer ein Fixpreis vereinbart worden ist, ist dem Status als Bauherr aber nicht abträglich, denn dann gäbe es bei Pauschalpreisvereinbarungen zwischen Bauherren und Bauunternehmer nie einen Bauherren im steuerrechtlichen Sinne. Ebensowenig kann aus der Standardformulierung im Werkvertrag (nur über den Rohbau), dass die GmbH als Generalunternehmer auftritt, für sich alleine schon auf ein fehlendes Baurisiko geschlossen werden.

Abschließend kann auf eine Entscheidung des UFS vom 25.8.2006, RV/0237-F/04, zu einem ähnlichen Sachverhalt mit Vorprojekt und beabsichtigter Realteilung verwiesen werden.

War nun aber die Bf. nach den getroffenen Sachverhaltsfeststellungen und der ausführlich dargelegten rechtlichen Beurteilung als Erwerber eines unbebauten Grundstückes bzw. als Bauherr anzusehen, dann war es unzulässig, die Kosten der Errichtung seines Einfamilienwohnhauses der GrESt zu unterziehen.

Der Beschwerde konnte daher wie im Spruch ersichtlich stattgegeben werden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist 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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen umfangreichen, ständigen Judikatur des VwGH erfolgt, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde.

Linz, am 27. September 2018