



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/0734-G/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., K., vertreten durch P., L., vom 20. Dezember 2000 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 29. November 2000 betreffend Grunderwerbsteuer 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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 Kaufvertrag vom 16. bzw. 29. April 1996 erwarb die Bw. von der V. ein 216 m² großes Grundstück um 82.080,00 S. Einen Vorhalt des Finanzamtes bezüglich der Überprüfung der Bauherreneigenschaft beantwortete die Bw. am 3. Juni 1996 sinngemäß wie folgt:

Der Erwerb des Grundstückes sei im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung nicht an irgendwelche Bedingungen oder Auflagen geknüpft. Der Notar fungierte als Treuhänder. Von einem Bekannten habe sie vom Projekt erfahren, Unterlagen gebe es nicht. Das Gebäude werde erst geplant und habe sie den Auftrag dazu gegeben. Die Gesamtkonstruktion erfolge nach ihren Wünschen, um Baubewilligung werde erst angesucht. Wann mit dem Bau begonnen werde, wüsste sie noch nicht. Der Bauauftrag werde erst erteilt, wenn der Plan klar wäre. Mit dem Bauführer seien noch keine Verträge abgeschlossen worden. Den bauausführenden Unternehmen sei sie unmittelbar berechtigt und verpflichtet, Verträge seien noch nicht abgeschlossen. Rechnungen gegenüber den Baufirmen gebe es noch nicht. Ein Fixpreis sei noch nicht vereinbart, da noch kein Plan vorliege. Das Förderungsdarlehen betrage 600.000,00 S und laufe über 30 Jahre.

Ausgehend von der Vermutung, es liege hier ein größeres so genanntes "Bauherrenprojekt" vor, setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer mit Bescheid vom 12. Juni 1996 vorläufig mit S 2.873,00 S fest. Für dieses Projekt wurde bereits am 25. August 1995 die Prüfung der Bauherreneigenschaft angeregt, am 9. Jänner 1998 wurde ein Nachschauauftrag erlassen und am 15. Jänner 1998 erfolgten die ersten Prüfungshandlungen.

Im Zuge dieser Erhebungen wurde bekannt, dass eine Vereinbarung zwischen der C. und der V. vom 20. Februar 1990 existiert, wonach die Firma C. die Verwertungsbefugnis über die Liegenschaft erlangt hat und es sich bei der Liegenschaft um eine Parzelle einer geplanten Reihenhausanlage handelt, die aus 23 Häusern bestehen sollte. Weiters kam ein Bauvertrag vom 19. April 1996 zu Tage, nach dem die H. von der Bw. mit dem Bau eines Hauses zu einem Fixpreis von 1,603.524,00 S beauftragt worden ist. Dieser Vertrag enthält auch die Bestimmung, dass eine der C. geleistete Anzahlung in Höhe von 150.000,00 in Abzug gebracht wird.

Das Finanzamt verneinte die Bauherreneigenschaft der Bw. und erließ am 29. November 2000 einen endgültigen Bescheid und setzte die Grunderwerbsteuer ausgehend von den Grund- und Baukosten mit 58.996,00 S fest.

Gegen diesen Bescheid wurde Berufung erhoben und ausgeführt, dass die Bw. selbst am 19. April 1996 einen Bauvertrag mit der Firma H. abgeschlossen hat und ihr die Bauherreneigenschaft zukommt. Die Vereinbarung zwischen der Firma C GesmbH und der V. sei ihr nicht bekannt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 8. März 2001 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Gegen diesen Bescheid wurde der Vorlageantrag gestellt.

Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der unabhängige Finanzsenat und nach der Geschäftsverteilung, am 14. Mai 2003 von der Vollversammlung beschlossen und am 28. Mai 2003 verlautbart, die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird nach § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) 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 Erwerbsvorganges. 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 bebaute Zustand (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, 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. 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).

Aus dem gesamten Akteninhalt lässt sich entnehmen, dass die C. als Bauorganisator in Erscheinung trat. Durch die Vereinbarung vom 20. Februar 1990 ließ sie sich eine Liegenschaft, die in Parzellen geteilt wurde und für die sie zur Errichtung einer Reihenhausanlage um Baubewilligung ansuchte, fest an die Hand gegeben. Die Baubewilligung für 25 Reihenhäuser wurde ihr am 25. August 1992 erteilt. Ebenso trat sie im Jahre 1991 als Bauwerber in einem naturschutzrechtlichen Bewilligungsverfahren auf. Laut Verkaufsprospekt über die Reihenhausanlage E. war für den Verkauf und die Abwicklung die C. und für die Bauausführung die Baufirma Ing. J.H. GesmbH zuständig. Angeboten wurden darin zwei Häuser des Typus A und B in drei Ausbaustufen jeweils zu einem Fixpreis.

Die Bw. stieg in ein von der C. geplantes Bauprojekt ein, indem sie folgende sachlich zusammenhängende Verträge unterzeichnete:

- den Vermittlungsauftrag vom 12. April 1996 mit der C.
- den Kaufvertrag über die Liegenschaft vom 16. bzw. 29. April 1996 mit der V.
- den Bauvertrag vom 19. April 1996 mit der Ing. J.H. GesmbH über ein Haus des Typus A zu einem Fixpreis.

Schon aus dem zeitlichen Zusammenhang dieser Verträge ergibt sich, dass die Bw. als einheitlichen Leistungsgegenstand ein bebautes Grundstück erhalten sollte, weil ihr aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht ganz konkreten und bis zur Baureife gediehenen Vorplanung ein Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten wurde und sie dieses Angebot als einheitliches annahm.

Nach der von der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes erarbeiteten Kriterien ist der Käufer nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er

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

wobei diese Voraussetzungen gemeinsam von allem Anfang bzw. vom Beginn der Planungsphase an auf Seiten der Erwerber vorliegen müssen, wollen sie als Bauherren angesehen werden (vgl. VwGH 29.1.1996, 95/16/0121).

Die von der Judikatur geforderten Voraussetzungen für das Vorliegen der Bauherreneigenschaft müssen kumulativ gegeben sein. Von einer Einflussnahme auf die

Gestaltung des Hauses kann in Anbetracht der bis zur Baureife geleisteten Vorarbeiten der C. nicht gesprochen werden, weshalb die Berufung als unbegründet abzuweisen war.

Graz, am 3. August 2004