



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Graz  
Senat 7

GZ. RV/0382-G/06

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der M.K., inK., vom 3. Mai 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 4. April 2006 betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 Abs. 4 BAO entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 19. November 2003 erwarben Frau M.K. und Herr C.G. (in der Folge auch Berufungswerber genannt) von Herrn H.H. jeweils zur Hälfte das Grundstück 1 im unverbürgten Flächenausmaß von 786 m<sup>2</sup> sowie 1/12 Anteil am Grundstück 2 zum Gesamtkaufpreis von 19.800,00 €.

Das Finanzamt schrieb den Erwerbern für diesen Rechtsvorgang mit Bescheiden vom 21. Jänner 2004 die Grunderwerbsteuer in Höhe von je 346,50 €, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von je 9.900,00 €.

Im Jahr 2005 wurden vom Finanzamt durch die Betriebsprüfung weitere Ermittlungen durchgeführt, wodurch Folgendes festgestellt wurde:

Bereits im Februar 2003 trat der Grundstücksveräußerer gegenüber der Gemeinde als Projektbetreiber einer modernen x-Wohnsiedlung lt. vorgelegten Prospekten auf und beantragte die Umwidmung der Freilandflächen in Bauland und die Widmungserteilung zur Errichtung von Fertighäusern mit Pultdach. Der Grundstücksveräußerer darf auf Grund des von ihm mit der Fa. x Fertighaus AG abgeschlossenen Handelsvertretervertrages mit

Konkurrenzklause ausschließlich x -Häuser zum Verkauf anbieten.

Im Oktober 2003 suchte der Grundstücksveräußerer bei der Landesregierung um Prüfung des Projektes betreffend die Förderung als „Eigenheimbau in Gruppen“ an.

In weiterer Folge wurden dann die Grundstücke mit zu errichtenden x -Fertighäusern als Wohnsiedlung K. in obersteirischen Zeitungen angeboten.

Anhand der Fotos im BP-Akt ist ersichtlich, dass sich die Gebäude der Wohnsiedlung äußerlich nicht unterscheiden, lediglich die Anzahl der Fenster im Obergeschoss variiert.

Die Berufungswerber gaben in der Beantwortung eines Fragenkataloges gegenüber dem Finanzamt an, dass sie durch eine Arbeitskollegin erfahren hätten, dass es in K. günstige Grundstücke zu erwerben gäbe. Es hätte keine Unterlagen oder Prospekte über ein Projekt gegeben, sie hätten sich im Internet und in Fertighausparks erkundigt. Das Fertighaus sei ihnen von Herrn H.H. zum Kauf angeboten worden. Es habe keine Verhandlungen über den Hauskaufpreis gegeben, dieser sei von der Fa. x vorgegeben gewesen, auch der Grundstückspreis sei ein Fixpreis von Herrn H.H. gewesen. Das Gebäude sei von der Fa. x geplant worden, den Auftrag dazu hätten die Berufungswerber erteilt, Projektierungskosten seien nicht in Rechnung gestellt worden. Über den Grundstückskauf sei ein Vertrag mit dem Grundstücksveräußerer, über die Errichtung des Gebäudes ein Vertrag mit der Fa. x und über den Bau des Kellers mit der Fa. Z. abgeschlossen worden. Lt. vorgelegtem Schreiben der Fa. x betrage der Gesamtkaufpreis des Gebäudes 102.271,00 €, für welchen ein Fixpreis vereinbart worden sei. Die am Bau beteiligten Firmen seien von den Berufungswerbern zur Durchführung der jeweiligen Arbeiten beauftragt worden und die Rechnungslegung der Professionisten sei an die Berufungswerber ergangen.

Im Kauf-/Werkvertrag mit der Fa. x vom 17. November 2003 - in dem als Verkäufer der Name des Grundstücksveräußerers vermerkt ist - über die Errichtung eines Fertighauses „All Inclusive 118“ ist bereits die Bezeichnung des Bauplatzes vorhanden und es wurde darin vereinbart, dass die Errichtung des Gebäudes nach den Grundrisszeichnungen im Prospekt All-inclusive 2003 und im Sinne der Leistungsbeschreibung 9/2003 einschließlich der im Bauherrenmerkblatt angeführten Bedingungen, welche im Einzelnen mit dem Käufer abgehandelt wurden und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, vorzunehmen ist. Als Eigenleistungen wurden bei der Berechnung des Hauskaufpreises die Errichtung des Kellers, Wände spachteln, Fliesen verlegen, Wände und Decken tapezieren, Laminatboden in Wohn-, Esszimmer und Küche verlegen, Teppichboden verlegen und Sanitärobjekte montieren berücksichtigt.

Auf Grund dieser Feststellungen und Unterlagen verfügte das Finanzamt mit Bescheiden vom 4. April 2006 gemäß § 303 Abs. 4 BAO gegenüber den Berufungswerbern die Wiederaufnahme des Verfahrens und setzte die Grunderwerbsteuer neu fest. Als

Bemessungsgrundlage wurde nunmehr die Summe des Grundstückskaufpreises und des Hauserrichtungspreises (ohne die Eigenleistungen und der Kosten für die Errichtung des Kellers), je zur Hälfte, herangezogen.

Gegen diese Bescheide erhoben die Berufungswerber die Berufungen, welche zusammengefasst damit begründet wurden, dass die Berufungswerber ein unbebautes Grundstück erworben hätten, worauf sie die Absicht gehabt hätten ein Gebäude zu errichten. Die Entscheidung mit der Bauausführung die Fa. x zu beauftragen sei unabhängig vom Erwerb des Grundstückes gefallen, entscheidend sei das in Summe optimale Angebot gewesen. Die Beauftragung sei auf Basis der baulichen Vorstellungen und Wünsche der Berufungswerber erfolgt, diese seien somit als Bauherren im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes anzusehen. Auch in wirtschaftlicher Betrachtungsweise könne nicht von einem einheitlichen Vertragsgeflecht ausgegangen werden, es seien zwei völlig unabhängige Verträge über den Grundstückskauf bzw. den Bauauftrag abgeschlossen worden. Somit könne Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nur das sein, was die Berufungswerber für den Erwerb des Grundstückes aufgebracht haben.

Das Finanzamt legte die Berufungen ohne Erlassung von Berufungsvorentscheidungen der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

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

Gem. § 303 Abs. 4 BAO ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Die Wiederaufnahme des Verfahrens hat den Zweck, ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren, dem besondere Mängel anhaften, aus den im Gesetz erschöpfend aufgezählten Gründen aus der Welt zu schaffen und die Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen. Sie soll ein bereits abgeschlossenes Verfahren wieder eröffnen, einen Prozess, der durch einen rechtskräftigen Bescheid bereits einen Schlusspunkt erreicht hat, erneut in Gang bringen (vgl. VwGH 20.6.1990, 90/16/0003 und VwGH 6.12.1990, 90/16/0155, 0165).

Es ist bei der amtswegigen Wiederaufnahme des Verfahrens - im Gegensatz zur Antragswiederaufnahme - nicht erforderlich, dass die Tatsachen oder Beweismittel, die neu hervorkommen, ohne Verschulden von der die Wiederaufnahme verfolgenden Behörde bisher nicht geltend gemacht werden konnten. Der Tatbestand des § 303 Abs. 4 BAO wurde insoweit bewusst im Gegensatz zu Abs. 1 verschuldensneutral formuliert. Selbst wenn also die

Abgabenbehörde wegen des Unterlassens von entsprechenden Ermittlungen der Vorwurf der Nachlässigkeit, Oberflächlichkeit oder Sorgfaltswidrigkeit trifft, ist die Wiederaufnahme nicht ausgeschlossen. Wird daher ein Erstverfahren (nur) unter Zugrundelegung eines vom Abgabepflichtigen bekannt gegebenen Sachverhaltes durchgeführt und stellt sich erst später heraus, dass die Erklärungen des Abgabepflichtigen nicht vollständig waren, so ist eine spätere Wiederaufnahme des Verfahrens auf Grund der erst später festgestellten Tatsachen zulässig. Dies gilt selbst dann, wenn für die Abgabenbehörde die Möglichkeit bestanden hätte, sich schon früher die entsprechenden Kenntnisse zu verschaffen und die Behörde diese Möglichkeit verschuldetmaßen nicht genutzt hat (*Stoll*, BAO-Kommentar Band 3, 2934 mwN).

Im vorliegenden Fall ist unbestritten und durch die Aktenlage gedeckt, dass die Berufungswerber in ihrer dem Finanzamt vorgelegten Abgabenerklärung nicht angegeben haben, dass sie vor Abschluss des Grundstück-Kaufvertrages den Vertrag über die Errichtung eines Fertighauses abgeschlossen haben. Das Finanzamt gelangte erstmals nach Erlassung des Erstbescheides auf Grund weiterer Ermittlungen Kenntnis von der Errichtung des Fertighauses, des damit in Zusammenhang bestehenden Vertragsgeflechtes und der fehlenden Bauherreneigenschaft der Berufungswerber. Dabei handelt es sich zweifelsohne um das neue Hervorkommen von Tatsachen oder Beweismittel, wie es die o.a. gesetzliche Bestimmung erfordert, da erst dadurch die Möglichkeit geschaffen wurde, bisher unbekannten, aber entscheidungswesentlichen Sachverhaltselementen Rechnung zu tragen.

Damit ist die Frage des Vorliegens eines Wiederaufnahmegrundes bejaht. In Ausübung des Ermessens hat von Amts wegen die Wiederaufnahme angeordnet werden können.

Die Entscheidung, das Verfahren wieder aufzunehmen, ist den Umständen nach angemessen, weil den Berufungswerbern hätte bekannt sein müssen, dass in Fällen wie diesen auch der Kaufpreis für das Fertighaus der Grunderwerbsteuer unterzogen wird. Die nicht erfolgte Anzeige des Vertrages mit der Fa. x durch die Berufungswerber verhindert allfällige Billigkeitserwägungen. Die nunmehrige Einbeziehung des zusätzlichen Kaufpreises für das Fertighaus folgt dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit. Die Zweckmäßigkeitserwägungen berücksichtigen die gesellschaftlichen Vorstellungen vom Interesse der Allgemeinheit an der Durchsetzung der jeweiligen Vorschrift, dh. der Einhaltung der Gesetze (vgl. VwGH 6.12.1990, 90/16/0155, 0165).

Graz, am 26. Februar 2009