



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Linz  
Senat 10

GZ. RV/0730-L/05

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 1. August 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 9. Juli 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin und ihr Ehegatte schlossen am 23.8./1.10.1996 als Erwerber einen Kaufvertrag über das in Vertragspunkt I. näher bezeichnetes Grundstück um den Kaufpreis von xx,00 S. Das Finanzamt setzte mit (endgültigem) Bescheid vom 14.11.1996 die Grunderwerbsteuer von der erklärten Gegenleistung zuzüglich den geschätzten Vertragserrichtungskosten fest; die Vorschreibung wurde rechtskräftig.

Nach einem umfangreichen Ermittlungsverfahren zur Prüfung, ob die Berufungswerberin als Bauherrin des in der Folge errichteten Hälfteanteiles an einem Doppelhaus anzusehen sei, gelangte das Finanzamt zur Ansicht, dass die Bauherreneigenschaft im Sinne der grunderwerbsteuerrechtlichen Bestimmungen nicht gegeben ist und setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer fest. Als Bemessungsgrundlage wurden die Baukosten laut Schlussrechnung der Fa. W herangezogen.

Der Betreff des Bescheides lautet: Werkvertrag mit Fa. W; Kaufvertrag vom 23. August 1996 mit Hoflehner Heribert.

Die Bescheidbegründung lautet: Auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen ist Gegenstand des Erwerbes das Grundstück samt dem darauf zu errichtenden Gebäude (Fertighaus). Die

Grunderwerbsteuer ist daher von der Gesamtgegenleistung (Grundstücks-, Gebäude- und Baunebenkosten) zu berechnen. Sonstige Leistung = Baukosten laut Schlussrechnung.

In der Berufung wird im Wesentlichen die Bauherreneigenschaft eingewendet.

Das Finanzamt wies die Berufung insbesondere unter Hinweis auf den Geschehensablauf und die Vertragsgestaltung als unbegründet ab.

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

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG die in dieser Bestimmung aufgezählten Rechtsvorgänge. Gegenstand eines Kaufvertrages kann auch eine künftige Sache sein oder eine Sache, hinsichtlich derer zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften erst durch den Verkäufer oder einen Dritten geschaffen werden müssen.

Sind Verträge, die einen Erwerbsvorgang beurkunden, getrennt abgeschlossen worden, so sind sie dann als Einheit aufzufassen, wenn alle Beteiligten trotz mehrerer getrennter Verträge eine einheitliche Regelung beabsichtigen und wenn zwischen diesen mehreren Verträgen ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht.

Ergibt sich die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstückes zivilrechtlich zwar aus zwei oder mehreren an sich selbständigen Verträgen (Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag), so ist grunderwerbsteuerrechtlich Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebautem Zustand. Die Annahme des einheitlichen Vertragsgegenstandes "bebautes Grundstück" setzt neben dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages den Abschluss eines Vertrages über die Errichtung eines Gebäudes zwischen dem Erwerber und der Veräußererseite, das bedeutet entweder dem Grundstücksveräußerer oder einem mit diesem personell, wirtschaftlich, gesellschaftsrechtlich oder durch vertragliche Abrede (Zusammenarbeit, abgestimmtes Verhalten) verbundenen Dritten voraus.

Ist davon auszugehen, dass die Absicht des Käufers des Grundstückes auf den Erwerb eines Anteiles an einem künftig durch Bautätigkeit erst zu schaffenden bebauten Grundstückes gerichtet war, wäre hier ein einziger einheitlicher Erwerbsvorgang vorgelegen. Diese Rechtsauffassung vertritt der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung, wobei er (sinngemäß) ausführt, dass ein einheitliches Vertragswerk vorliegt, das in steuerrechtlicher Hinsicht zur Folge hat, dass alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers – auch für die Herstellung des Gebäudes – Bestandteil der grunderwerbsteuerrechtlichen Gegenleistung und damit der Bemessungsgrundlage ist.

Ob im gegenständlichen Fall ein so genanntes Bauherrenmodell vorliegt, ist in diesem Verfahren nicht Gegenstand, da Sache im Sinne des § 289 Abs. 2 BAO die Angelegenheit ist, die den Inhalt des Spruches der Behörde erster Instanz gebildet hat.

Durch den im "Betrifft" angeführten Rechtsvorgang wird jener Erwerbsvorgang konkret bestimmt, auf den sich die Steuervorschreibung bezieht und bildet dieser den Inhalt des

Bescheidspruches.

Der angefochtene Bescheid machte, wie sich aus dem Spruch eindeutig ergibt, wiederum den im Jahr 1996 erfolgten Erwerbsvorgang zum Gegenstand einer neuerlichen Besteuerung, wobei er von einer durch die Baukosten erhöhten Besteuerungsgrundlage ausging.

Festzustellen ist, dass über den Erwerbsvorgang "Kaufvertrag vom 23.8./1.10.1996 mit Heribert Hoflehner" bereits ein mit Bescheid vom 14.11.1996 rechtskräftig abgeschlossenes Abgabenverfahren vorliegt. Kommen nachträglich Umstände gewichtiger Art zu Tage, die die Grundlagen des Bescheides im Sachbereich erschüttern (wie im vorliegenden Fall die im Zuge des umfangreichen Ermittlungsverfahrens hervorgekommenen Verträge über die Errichtung des Gebäudes), so kann nur – bei gegebenen sonstigen Voraussetzungen – im Wege der Wiederaufnahme des Verfahrens im Sinne des § 303 BAO die durch Bescheid erledigte Rechtssache neuerlich Bescheidgegenstand werden.

Da der angefochtene Bescheid einen neuerlichen Sachbescheid über einen bereits rechtskräftig abgesprochenen Rechtsvorgang bildet, ohne dass das Abgabungsverfahren formell durch eine Wiederaufnahme eröffnet worden ist, erweist er sich als rechtswidrig.

Linz, am 6. Oktober 2005