



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 8. Februar 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 19. Jänner 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 2./4. Juli 2002 erwarben die Berufungswerberin und ihr Ehegatte von den Ehegatten Johann und Margarete H das in Punkt I. näher beschriebene Grundstück. Als Kaufpreis war gemäß Punkt II. ein Betrag von 55.071,47 € vereinbart.

Der Schriftenverfasser hat die Grunderwerbsteuer im Sinne der §§ 11 ff GrEStG von der vereinbarten Gegenleistung selbst berechnet.

Im Zuge umfangreicher Erhebungen hat das Finanzamt Folgendes festgestellt:

Aus der am 14. September 2004 mit Herrn Wolfgang St, Angestellter der Firma S- GmbH betreffend Erhebungen für Zwecke der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit der Errichtung der Doppelhausanlage in Sch) auf den Grundstücken 2355/3 - 2355/8 KG E geht Folgendes hervor (wörtlich):

"Vorerst wird festgehalten, dass der ehemalige Projektleiter, Herr Dr. Sch., auch bei dieser Amtshandlung wegen terminlicher Probleme nicht anwesend sein konnte. Er hat jedoch diverse Unterlagen vorbereitet, welche größtenteils in Kopie für amtliche Zwecke überlassen werden und dieser Niederschrift angeschlossen sind. Aus diesen Unterlagen ist ersichtlich, dass seinerzeit die Bauinteressenten mittels einer schriftlichen Vereinbarung dazu verpflichtet worden sind:

1. Vor Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages eine Projektanzahlung an S zu leisten,
2. Den Kaufvertrag über Vermittlung der Firma S direkt mit den Grundstücksverkäufen abzuschließen und
3. Den Bauauftrag ausschließlich der Firma BZB- GmbH zu erteilen, wobei bereits für die Baustufe I von S mit dem Bauunternehmen ein Fixpreis ausgehandelt worden ist.

In dieser Vereinbarung wurde vorsorglich auch erwähnt, dass vom Finanzamt für die Bemessung der Grunderwerbsteuer auch die Baukosten miteinbezogen werden können. Bei den vorliegenden Unterlagen befinden sich auch Bestätigungen, dass die von den Erwerbern Sp und M am 27. Juni 2002 bzw. 13. Juni 2002 unterfertigten Vereinbarungen am 1. Juli 2002 in beiderseitigem Einvernehmen mündlich aufgelöst worden seien. Diese Bestätigungen sind nicht datiert und mit dem Firmenstempel versehen. Die Unterschrift ist unleserlich. Laut Angabe der Auskunftsperson wurden sie von Herrn Wolfgang St ausgestellt. Der genaue Zeitpunkt kann nicht mehr angegeben werden. Es wurde vereinbart, dass diese Erwerber ihre Häuser dann in Eigenregie errichten müssen und darauf geachtet werden, dass es sich dabei nicht um einen Haustyp der Firma S handelt.

Im Sinne eines positiven Zusammenarbeitens hat es in der Folge der Errichtung des Doppelhauses von Seiten der Erwerber mehrmals Anfragen an Herrn G gegeben, der als selbstständiger Verkäufer das Projekt positiv zu Ende bringen wollte.

Der Aktenvermerk zur Erhebung am 25. August 2004 lautet wörtlich:

"Diese Erhebung fand bei den Erwerbern M statt. Gleichzeitig war auch der unmittelbare Nachbar, Herr Sp, auf beiderseitigen Wunsch anwesend. Sie gaben an, dass sie seinerzeit das Doppelhaus gemeinsam entworfen und der Baufirma BZB- GmbH den Auftrag zur Erstellung des Einreichplanes und Errichtung des Hauses erteilt haben.

Sie haben zwar die Grundstücke über Vermittlung von S erworben und auch eine Vorvereinbarung zum Kauf des angebotenen Doppelhaustyps 135 unterschrieben und eine Anzahlung unter dem Titel "Projektkosten" geleistet, sind aber dann mündlich von diesem Vertrag zurückgetreten, da ihnen der angebotene Haustyp aus mehreren Gründen doch nicht gefallen hat und sie, wie erwähnt, die Planung selbst in die Hand nehmen wollten. Über den Rücktritt und die weitere Vorgangsweise bezüglich der Verwirklichung des Bauvorhabens gibt es nur mündliche Vereinbarungen. S habe daraufhin keine der bereits in der Anzahlung enthaltenen Leistungen mehr erbracht. Von der Anzahlung haben die Erwerber nichts zurückbekommen, aber sie hätten das auch nicht ausdrücklich verlangt. Dies wäre nur im Wege einer Klage möglich gewesen, was sie sich aber ersparen wollten.

Beide Erwerber erklärten, dass sie selbst eine Sachverhaltsdarstellung unter Vorlage sämtlicher den Gegenstand betreffender Unterlagen einbringen wollten. Sie gaben zu verstehen, dass sie unter Umständen auch akzeptieren würden, wenn die erwähnte

Anzahlung als weitere Gegenleistung mit dem Erwerb des Baugrundstückes der Grunderwerbsteuer unterworfen werden würde.

Die Baukosten selbst, welche direkt mit dem Bauführer verhandelt worden wären, stellten ihrer Meinung nach keine Bemessensgrundlage für die Grunderwerbsteuer dar. Sie haben den Bauauftrag nachweislich erst einige Zeit nach Unterzeichnung der Vorvereinbarung mit Sonnenhaus direkt bei der Firma BZB- GmbH erteilt.

Der Sachverhalt in Zusammenhang mit grunderwerbsteuerbaren Vorgängen wurde zwar ausführlich mit den Abgabepflichtigen diskutiert und erläutert, es konnte aber währenddessen in keine Unterlagen Einsicht genommen werden. Im Hinblick auf die noch einzubringende Sachverhaltsdarstellung der Erwerber wurde auch auf die Verfassung einer Niederschrift mit den Abgabepflichtigen einvernehmlich verzichtet."

Die bereits erwähnte Sachverhaltsdarstellung vom 13. September 2004 lautet (auch auszugsweise):

Bereits seit dem Jahr 2001 suchten wir im Raum E ein geeignetes Grundstück mit der Überlegung, ein eigenes Haus zu errichten. Im Juni 2002 erfuhren wir schließlich über das Gemeindeamt, dass im Bereich W/M noch Grundstücke frei sind und dort die Firma BZB- GmbH, (in der Folge: BZB) Doppelhäuser errichtet. Wir besichtigten die Grundstücke, zu diesem Zeitpunkt waren zwei Doppelhäuser am M-weg errichtet und zum Teil bereits bezogen. Unterhalb (südseitig) waren noch zwei Parzellen unbebaut.

Der aufgestellten Bautafeln entnahmen wir Adresse und Telefonnummer der BZB und wir nahmen mit der Baugesellschaft Kontakt auf. Von der BZB wurden wir bezüglich des Grundstückes an die Firma S- GmbH in L. verwiesen.

Schließlich kontaktierten wir die Firma S und wir erhielten eine Projektmappe mit Lageplan, diversen Ansichten sowie Grundrissplan über ein Doppelhaus Typ 135, derselbe Haustyp, welcher bereits zweimal am M-weg errichtet wurde. Auch wurde uns mitgeteilt, dass die westliche Hälfte eines Doppelhauses am Weidenweg noch frei ist.

Wir erbaten uns einige Tage Bedenkzeit, um zu einem Entschluss zu kommen und andererseits vor einer eventuellen Vertragsunterschrift auch die Finanzierung abzusichern.

Des Weiteren nahmen wir mit unseren – möglichen – neuen Nachbarn Kontakt auf um einander kennen zu lernen. Schließlich haben wir uns Ende Juni entschlossen, das Grundstück zu kaufen und ein Doppelhaus darauf zu errichten. Die Vereinbarung mit S wurde schließlich am 27. Juni 2002 abgeschlossen und die vereinbarte Überweisung von 19.403,00 € am nächsten Tag durchgeführt.

In der Folge stellten wir in gemeinsamen Gesprächen mit Familie M (den oben angeführten Nachbarn) fest, dass das angebotene und in der Vereinbarung angeführte Doppelhaus Typ 135 unseres Erachtens aus mehreren Gründen nicht für die Lage des Grundstückes

geeignet war und wir sahen uns in diesem Zusammenhang von S schlecht beraten.

Gemeinsam mit der Familie M berieten wir kurzfristig, welche Möglichkeiten es gibt, um hier Abhilfe zu schaffen, letztlich lief es auf eine Aufhebung der Vereinbarung hinaus. Wir nahmen daher gemeinsam am 1. Juli 2002 mit der Firma S Kontakt auf, ob trotz Kauf des Grundstückes eine Auflösung dieser Vereinbarung möglich wäre, da uns am Grundstück sehr viel gelegen war.

Firma S stimmte unter der Maßgabe zu, dass die Projektanzahlung dann letztendlich in der Vermittlungsgebühr für das Grundstück als Abschlagszahlung für die Auflösung dieser Vereinbarung zu sehen ist und hier daher keine Rückforderungsansprüche unsererseits gestellt werden (Originalton: Wenn ihr die Projektanzahlung bezahlt bzw. nicht zurückfordert, könnt ihr im Prinzip machen was ihr wollt) und die Vereinbarung wurde abgesehen von der Vermittlung des gegenständlichen Grundstückes mündlich in beiderseitigem Einvernehmen aufgelöst. Dies wurde auch von S nunmehr schriftlich bestätigt.

Am 2. Juni 2002 wurde der Grundstückskauf beim Notar durchgeführt; die Grundstücksbesitzer unterzeichneten als Verkäufer am 4. Juli 2004.

Da wir von den Besitzern eines der beiden Reihenhäuser am M-Weg sehr viel Positives über die Firma BZB gehört hatten und uns auch im Zuge einer Hausbesichtigung Mitte Juni selbst davon überzeugen konnten, nahmen wir schließlich gemeinsam mit Familie M Kontakt mit BZB auf.

Wir wählten aus einigen uns gezeigten Entwürfen einen Entwurf aus, auf dem aufbauend wir schließlich das jetzt bewohnte Gebäude gemeinsam mit Herrn S. (Planer bei der Firma BZB) in den Räumlichkeiten der BZB in den wesentlichen Details bis Mitte August fertig planten.

In diesem Zusammenhang habe ich ua. auch auf einer selbst erworbenen Grafiksoftware ebenfalls entsprechende Pläne und Skizzen erstellt. Wesentliche Maßgaben unsererseits waren des Weiteren, dass im Falle einer Zusage an BZB der Rohbau bis Dezember inklusive Fenster fertig sein muss und die Baukosten unserem dafür eingeplanten Budget in etwa entsprechen. Auf Basis dieser Bedingungen und der gemeinsamen Teilplanung wurden schließlich die Baukosten ausgehandelt und am 14. August 2002 der Auftrag unsererseits mit BZB abgeschlossen.

Das Finanzamt wertete den Sachverhalt als so genanntes Bauherrenmodell und setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO fest. Die Begründung dieses Bescheides lautet:

"Die Projektanzahlung und die Baukosten laut Vereinbarung vom 27. Juni 2002 waren der Bemessungsgrundlage zuzurechnen, da der Erwerbsvorgang auf ein Grundstück mit einem noch zu errichtenden Gebäude gerichtet war."

In der Berufung wird im Wesentlichen die Bauherrneigenschaft eingewendet, weshalb die Errichtungskosten und die Anzahlung nicht der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen seien.

Das Finanzamt wies die Berufung unter ausführlicher Sachverhaltsdarstellung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab. Diesbezüglich heißt es in der Berufungsvorentscheidung:

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass die Bauinteressenten mittels einer schriftlichen Vereinbarung dazu verpflichtet worden sind

1. Vor Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages eine Projektzahlung an die Firma S zu leisten,
2. Den Kaufvertrag über Vermittlung der Firma S direkt mit den Grundstücksverkäufern abzuschließen und
3. Den Bauauftrag ausschließlich der Firma BZB GmbH zu erteilen, wobei bereits für die Baustufe I von der Firma S mit dem Bauunternehmen ein Fixpreis ausgehandelt worden ist. Obwohl die Vereinbarung mit der Firma S am 1. Juli 2002 (mündlich) aufgelöst wurde, wurde mit der Firma BZB ein Bauvertrag über ein Doppelhaustyp 130 (Standard), Baustufe I abgeschlossen. Weiters waren die Ansprechpersonen der Firma S auch bei der Abschlussbegehung und bei einer weiteren Baubesprechung anwesend.

Von einer Auflösung der Vereinbarung mit der Firma S kann daher nicht ausgegangen werden und ihren Angaben, dass sie die freie Entscheidung hatten, welcher Firma der Auftrag zur Ausführung des Bauprojektes erteilt wird, kann ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Im Vorlageantrag wird wiederum ausführlich auf das Vorliegen der Bauherrneigenschaft hingewiesen. Insbesondere windet sich der Antrag gegen die Feststellung des Finanzamtes, dass von einer Auflösung der Vereinbarung mit der Firma S nicht ausgegangen werden könne. Im Übrigen werde auf die vorgelegten Unterlagen im Zusammenhang mit der tatsächlichen Errichtung des Wohnhauses nicht bzw. unrichtig eingegangen.

Bei der am 28. Juli 2008 mit dem Referenten durchgeführten Besprechung wurden folgende Sachverhaltspunkte erläutert bzw. geklärt:

1. Warum erfolgte die Zahlung von ca. 19.000,00 € an die Firma S, die – soweit ersichtlich – außer der Vermittlung des Grundstückes und der Aushändigung einer Projektmappe keine Leistungen erbracht hat:

Es trifft zu, dass die Firma S keine weiteren Leistungen erbracht hat. Allerdings wäre auch für diese Leistungen ein gewisser Geldbetrag zu zahlen gewesen, aber es ist für uns (gemeint: Familien Sp und M) wichtig gewesen, frei von jedem Einfluss der Firma S das Projekt möglichst rasch verwirklichen zu können. Auch aus der späteren schriftlichen Erklärung der Firma S geht hervor, dass die Leistungen dieses Unternehmens in der Vermittlung des Grundstückes und in der Abschlagszahlung für die Auflösung der Vereinbarung bestanden

haben. Die Rücktrittserklärung von der Vereinbarung vom 27. Juni 2002 mit der Firma S wurde richtiger Weise mündlich gegeben, wir haben uns auf das Ehrenwort der Firmenverantwortlichen verlassen; es ist richtig, dass die schriftliche Ausfertigung der Rücktrittserklärung erst später gemacht wurde.

Seitens des Finanzamtes wird besondere Bedeutung darauf gelegt, dass die schriftliche Rücktrittserklärung undatiert und unleserlich ist.

Antwort: Das ist richtig, für uns hatte dies, wie bereits gesagt, keine besondere Bedeutung, wir haben uns eben auf die mündliche Zusage verlassen, auch in Vertrauen darauf, dass wir ohnehin ca. 19.000,00 € für praktisch keinerlei bzw. minimale Leistungen der Firma S bezahlt haben.

Das Finanzamt hat in der Berufungsvorentscheidung auf die Anwesenheit der Herren Dr. Sch. und Herrn G, die Vertreter bzw. Mitarbeiter der Firma S waren, bei verschiedenen Gesprächsterminen bzw. auf der Baustelle selbst hingewiesen und daraus geschlossen, dass die Zusammenarbeit bzw. das Vertragsverhältnis mit der Firma S weiterhin bestand.

Dazu der Ehegatte der Berufungswerberin: Mir ist unklar, warum Herr Dr. Sch. bei diesen Besprechungen anwesend war, weil zu diesen Zeitpunkten kein Vertragsverhältnis mit der Firma S vorgelegen ist. Herr G war Bautechniker und hat meines Wissens nicht mehr bei der Firma S gearbeitet. Ob er in einem Dienstverhältnis mit der BZB GmbH gewesen ist, ist mir nicht bekannt, ich hatte den Eindruck er wollte dieses Projekt als eine Art Mediator fertig stellen, weil er mit uns persönlich bekannt war und er sich als Bautechniker für dieses Projekt offensichtlich selbst interessiert hat.

Außerdem betraf die Vereinbarung mit der Firma S vom 27. Juni 2002, welche einvernehmlich aufgelöst wurde, die Errichtung des Doppelhauses Nr. 6 Typ 135, mit Pultdach, Rohbau samt Keller, wobei die Garage nicht unterkellert sein sollte.

Im Bauvertrag vom 14. August 2002 wurde die Errichtung eines Wohnhauses Doppelhaus Typ 135 vereinbart, welches, wie insbesondere den in Vorlage angeschlossenen Fotos zu entnehmen ist, bedeutend anders aussieht als die von der Firma S geplanten Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser.

Die Häuser unterscheiden sich deutlich, insbesondere wurden die maßgeblichen Änderungen ohne Mitwirken der Firma S, sondern ausschließlich von uns mit dem bauausführenden Unternehmen geplant.

Außerdem ist noch auf das Schreiben der BZB vom 9. September 2004 hinzuweisen, in welchem dieses Unternehmen ua. Folgendes bestätigt:

Dem Bauvertrag ging die Planung eines von unserem Unternehmen gemeinsam mit Familie Sp erstellten Entwurfes voran. Daraus wiederum folgt, dass mit der Firma S keinerlei vertragliche

Bindungen mehr bestanden bzw. die Firma S – abgesehen von der Grundstücksvermittlung – keine Leistungen mehr erbracht hat.

Auch aus dem später aufgehobenen Vertrag vom 27. Juli 2002 ergeben sich von der Firma S zu erbringende Leistungen (insbesondere Punkt V. bis XII.), die die Firma S, soweit ist es auch amtsbekannt, nie erbracht hat.

Mit Eingabe vom 26. August 2008 hat die Berufungswerberin den Antrag auf mündliche Berufungsverhandlung vor dem gesamten Senat zurückgezogen.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 dieses Gesetzes vom Wert der Gegenleistung berechnet.

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

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer Gegenleistung auch alles zu verstehen, was der Erwerber über einen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück hinaus aufwenden muss.

Erbringt ein Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstückes neben einem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen – an wen auch immer – ist demnach zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll, das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein.

Ist der Erwerber an ein bestimmtes, durch 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 gesonderter Werkvertrag abgeschlossen wird.

Abgesehen von dem Fall der rechtlichen Bestandverknüpfung durch den Willen der Parteien ist Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück in bebaute Zustand aber auch dann, wenn zwischen den Verträgen ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn dem Erwerber aufgrund einer konkreten und bis zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis angeboten wird und er dieses Angebot als Einheitliches annimmt oder nur annehmen kann. Dabei können auf der

Veräußererseite auch mehrere Personen als Vertragspartner auftreten. Nicht ausschlaggebend ist, dass der Grundstücksübereignungsanspruch und der Anspruch auf Errichtung des Gebäudes sich zivilrechtlich gegen verschiedene Personen richten. Entscheidend ist vielmehr, dass (auch) der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht miteinbezogen ist, dass unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet ist, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in bebautem Zustand zu verschaffen. Der Gegenstand des Erwerbsvorganges ist nach den dargelegten Grundsätzen im Einzelfall unter Heranziehung aller relevanten Umstände zu bestimmen. Ohne Bedeutung ist es, wenn der Erwerber zunächst den Grundstückskaufvertrag abschließt und erst danach den zur Errichtung des Gebäudes notwendigen Vertrag. Denn bereits die Hinnahme des von der Anbieterseite vorbereiteten einheitlichen Angebotes durch den Erwerber indiziert einen objektiven engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Vertrag über die Gebäudeerrichtung, unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Vertragsabschlüsse und ohne dass es darauf ankommt, ob tatsächlich (oder rechtlich) auch eine andere als die planmäßige Gestaltung hätte vorgenommen werden können. In einem derart gelegenen Fall kann von der Bauherreneigenschaft eines Grundstückserwerbers nicht ausgegangen werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Erwerber einer Liegenschaft dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses Einfluss nehmen kann, das Baurisiko zu tragen hat 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 dem Bauausführenden Rechnungslegung zu verlangen. Zum so genannten Fixpreis ist allerdings anzumerken, dass eine derartige Vereinbarung auch im sonstigen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist, weshalb diesem Element nur ausnahmsweise entscheidende Bedeutung zugemessen werden kann. Entscheidend ist vielmehr, ob dem Grundstückserwerber die ausschließliche Berechtigung zukommt, darüber zu entscheiden, was errichtet wird und wie etwas errichtet wird.

Es trifft im vorliegenden Fall zu, dass die Berufungswerberin entsprechend der Vereinbarung mit der Firma S den Auftrag über die Errichtung eines Hauses erteilt hat und die vereinbarte Anzahlung tatsächlich geleistet hat. In der Folge wurde der Kaufvertrag über den Erwerb von Grund und Boden abgeschlossen.

Allerdings ist der vorliegende Fall insofern anders gelagert, als die Vereinbarung über die Errichtung des Hauses einvernehmlich aufgehoben wurde. Nicht maßgeblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Vertragsaufhebung mündlich oder schriftlich erfolgt ist. Diesbezüglich hat auch der Vertreter der Firma S niederschriftlich bekannt gegeben, dass die Vertragsaufhebung einvernehmlich erfolgt ist und der Vertragspartner aus allen Rechten und

Pflichten entlassen wurde, sofern er keine Ansprüche auf Rückzahlung der geleisteten Rückzahlung geltend macht.

Dazu kommt noch, dass in der Folge ein völlig anderes Haus (Doppelhaus) errichtet worden ist und die Firma S diesbezüglich keinerlei Einflussmöglichkeiten mehr gehabt hat.

Gemäß § 166 BAO kommt im Abgabenverfahren als Beweismittel alles in Betracht, was zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes und nach Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist.

Im Beweisverfahren herrscht der Grundsatz der Unbeschränktheit und Gleichwertigkeit der Beweismittel sowie der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (§ 167 BAO).

Nach Abs. 2 des § 167 hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Der von der Berufungswerberin im gesamten Verfahren (Sachverhaltsdarstellung vom 13. September 2004, Berufungsverfahren, Antrag gemäß § 276 BAO, persönliche Vorsprache bzw. Besprechung mit dem Sachbearbeiter) vorgetragene Sachverhalt ist daher unter Berücksichtigung der vorgelegten Urkunden und des dargestellten zeitlichen Ablaufes und in freier Beweiswürdigung als richtig anzunehmen, weshalb ein so genanntes Bauherrenmodell nicht vorliegt und die Kosten der Errichtung des Gebäudes nicht Teil der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sind. Der vom Finanzamt in Bezug auf die nur mündliche "Aufhebung" des Vertrages vom 27. Juni 2002 beigemessenen Bedeutung kann nicht gefolgt werden, weil, wie ausgeführt, die Aufhebung auch vom anderen Vertragsteil bestätigt worden ist und privatrechtliche Vereinbarungen keineswegs der Schriftform bedürfen.

Über die Berufung ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 14. November 2008