



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden Dr. Erwin Csaszar und die weiteren Mitglieder Dr. Marlise Tschantré, Mag. Johann Hakel und Dr. Otmar Donnerer über die Berufung des Berufungswerbers, vertreten durch Dr. Norbert Stelzer, Rechtsanwalt, 8280 Fürstenfeld, Hauptstraße 15, vom 17. Jänner 2003 gegen den endgültigen Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 16. Dezember 2002 nach der am 7. November 2006 in 8018 Graz, Conrad von Hötzendorf-Straße 14-18, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 31. Juli 2001 erwarb der Berufungswerber gemeinsam mit seiner Ehegattin von der HGesellschaft m.b.H. mit der Geschäftsanschrift x (Geschäftsführer Dipl. Ing. JP) aus dem Gutsbestand der für das Grundstück 271/5 in der KG W. neu zu eröffnenden Einlagezahl das neu gebildete Grundstück 271/11 GB W mit einer Fläche von 984 m<sup>2</sup> um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis in Höhe von S 1.082.400 zuzüglich Übernahme anteiliger Herstellungs- und Errichtungskosten für die auf dem Grundstück 271/8 KG W errichtete Zufahrtsstraße sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen welcher Art auch immer gemäß § 3 Z 4 dieses Vertrages.

Mit vorläufigem Bescheid gemäß § 200 Abs. 1 BAO vom 6. September 2001 schrieb das Finanzamt Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage von S 541.200 vor.

Mit Schreiben vom 28. August 2002 teilte der mit der Errichtung des Kaufvertrages betraute Rechtsanwalt dem Finanzamt mit, dass er nach grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages von der Verkäuferin des Grundstückes, der Firma H Gesellschaft m.b.H. dahingehend informiert worden sei, dass die Käufer das gegenständliche Grundstück nur unter der Bedingung erwerben hätten können, dass auch ein Bauwerkvertrag hinsichtlich der Errichtung eines Wienerberger Massivwerthauses mit der Fa. PgesmbH. abgeschlossen werde. Tatsächlich sei ein derartiger Bauwerkvertrag bereits am 8. Mai 2001 mit der Firma H Gesellschaft m.b.H. abgeschlossen worden. In weiterer Folge sei auf dem gegenständlichen Grundstück das Massivwerthaus nicht durch den vertraglich ausgewiesenen Auftragnehmer sondern durch die H Gesellschaft m.b.H. errichtet worden. Der Liegenschafts Kaufvertrag und der Bauwerkvertrag würden daher eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Im Auftrag der letztgenannten Firma habe er unter einem den Bauwerkvertrag vom 8. Mai 2001 zur Vergebührung angezeigt und ersuchte gleichzeitig um Ausstellung neuer Grunderwerbsteuerbescheide.

Dem vom Berufungswerber und dem Vertreter der H Gesellschaft m.b.H. unterzeichneten Bauwerkvertrag vom 8. Mai 2001 ist als Vertragsgegenstand die Errichtung eines Wienerberger Massivwerthauses (schlüsselfertig inklusive Fundamentplatte) an der Adresse xy zu entnehmen. Als Auftragnehmer scheint die Firma P gesmbH, x auf. Die Auftragnehmerin verpflichtete sich, den übernommenen Bau spätestens Mitte Juli 2001 zu beginnen und innerhalb von sieben Monaten fertig zu stellen. Für die Baudurchführung wurde ein Fixpreis bis Bauende in Höhe von S 4.836.676 vereinbart. Als Planungsunterlage kam ein Entwurf vom 9. Mai 2001 zur Anwendung.

Punkt VII dieses Vertrages betreffend Zusatzaufträge und Leistungsänderungen ist zu entnehmen, dass der Bauführer durch Abschluss dieses Vertrages sowohl das technische Ausführungsrisiko übernimmt und auch dafür einsteht, dass das Bauvorhaben, wie es dem gegenständlichen Vertrag zu Grunde gelegt wurde, mit den von ihm angebotenen Leistungen technisch erbracht werden kann und auch sämtlichen rechtlichen und baubehördlichen Bedingungen gerecht wird.

Die Auftraggeber haben nach Punkt XII das Recht, von diesem Vertrag innerhalb einer Woche ab Vertragsunterzeichnung durch schriftliche Erklärung zurückzutreten.

Ein ebenfalls im Akt einliegender Bauwerkvertrag – unterzeichnet vom Berufungswerber als Auftraggeber und der Firma P GesmbH als Auftragnehmerin – ebenfalls vom 8. Mai 2001 – weist denselben Inhalt wie oben genannter Vertrag auf. Dieses Vertragsexemplar trägt neben dem Firmenstempel lediglich die Unterschrift des Vertreters dieser Baufirma.

Die anteiligen von den Berufungswerbern zu tragenden Herstellungs- und Errichtungskosten für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und für die Zufahrtsstraße wurden mit € 4.000,84 bekannt gegeben.

Im Bauansuchen an den zuständigen Magistrat vom 11. Mai 2001 scheinen die Berufungswerber als Bauwerber und als Planverfasser und Bauführer die Firma P GesmbH auf. Unter Ort des Bauvorhabens wurde darin xyx sowie die Grundstücksnummer 271/11 ausgewiesen.

In einem von der H Gesellschaft m.b.H. an die Berufungswerber gerichteten Schreiben vom 29. Oktober 2002 weist die Baufirma auf die wirtschaftliche Einheit zwischen dem Grundstückskaufvertrag und der Lieferung des Wienerberger-Massivwerthauses hin, weshalb der Gesamtkaufpreis für Grundstück und Gebäude in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sei. Im Bauansuchen an den zuständigen Magistrat vom 2. März 2001 scheinen die Berufungswerber als Bauwerber auf.

Mit Schreiben vom 19. November 2002 teilten die Berufungswerber der Fa. H Gesellschaft m.b.H. mit, dass sich die Vertragsbeziehung zu dieser Firma auf den Erwerb des gegenständlichen Grundstückes beschränkt habe. Mit der Errichtung des Wienerberger-Massivwerthauses sei die Firma P GesmbH beauftragt worden. Entsprechende Zahlungen wären daher auch an diese Firma erfolgt. Die Behauptung, es liege eine wirtschaftliche Einheit zwischen Grundstückskauf und Hauserrichtung vor, wird entschieden in Abrede gestellt.

Mit Bescheid vom 7. Juni 2001 wurde den Berufungswerbern die Baubewilligung erteilt.

Mit endgültigem Bescheid vom 16. Dezember 2002 wurde dem Berufungswerber Grunderwerbsteuer in Höhe von € 7.597,73 vorgeschrieben. Bemessungsgrundlage bildeten die anteiligen Grundstücks- Haus- und Straßenerrichtungskosten von € 217.078,43.

In der dagegen eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass der mit der Vertragerrichtung beauftragte Vertreter der Berufungswerber fälschlicherweise dem Finanzamt mitgeteilt habe, dass die Berufungswerber bereits am 8. Mai 2001 mit der H Gesellschaft m.b.H. einen Bauwerkvertrag abgeschlossen hätten und diese Firma als seinerzeitige Grundstückverkäuferin das Einfamilienhaus errichtet hätte. Die Behauptung, der Liegenschafts Kaufvertrag und der Bauwerkvertrag stelle eine wirtschaftliche Einheit dar, weshalb die Grunderwerbsteuer von Grund- und Hauserrichtungskosten vorzuschreiben sei, entspreche nicht den Tatsachen. Richtig sei lediglich der Grundstückserwerb von der H Gesellschaft m.b.H. Dies sei die einzige vertragliche Beziehung zwischen den Berufungswerbern und der H Gesellschaft m.b.H. gewesen. Der Liegenschaftserwerb sei zum Zweck der Errichtung eines Wohnhauses erfolgt und sei deshalb nach zähen Verhandlungen am 8. Mai 2001 mit der Firma P GesmbH. ein Bauwerkvertrag mit einem Kaufpreis von

€ 351.494,95 abgeschlossen worden. Der Bauauftrag sei an diese Firma erteilt und daher auch die Rechnungen von dieser Firma für die durchgeführten Bauarbeiten gelegt worden. Eine wirtschaftliche Einheit könne schon aus dem Grund nicht angenommen werden, da die H Gesellschaft m.b.H. mit dem nach den Wünschen der Berufungswerber errichteten Einfamilienhaus nichts zu tun gehabt hätte. Die gesamte Planung des Wohnhauses habe ein befreundeter Architekt der Berufungswerber durchgeführt. Es habe daher kein vorgegebenes Baukonzept, welches allenfalls ein vom Liegenschaftsverkäufer bestimmter Unternehmer verwirklichen sollte, gegeben. Die Berufungswerber seien in der Baubeschreibung als Bauherren genannt, hätten als Auftraggeber im Bauwerkvertrag fungiert und seien Bauwerber im eingeleiteten Bauverfahren gewesen. Diese hätten allein das Baurisiko zu tragen gehabt. Der Inhalt des Schreibens der H Gesellschaft m.b.H. vom 29. Oktober 2002 habe die Berufungswerber sehr erstaunt. Die Mitteilungen des früheren steuerlichen Vertreters seien ausschließlich über Auftrag der H Gesellschaft m.b.H. erfolgt. Durch Recherchen sei für die Berufungswerber zu Tage gekommen, dass tatsächlich ein mit der H Gesellschaft m.b.H. abgeschlossener Bauwerkvertrag vom 8. Mai 2001 vorliege. Der Vertrag mit der Firma P GesmbH sei ebenfalls an diesem Tag errichtet worden. Im Sommer 2002 hätten die Berufungswerber vom Verlust des mit der Firma P GesmbH abgeschlossenen Originalvertrages erfahren, weshalb diese einen wortidenten Vertrag unterzeichnet und anschließend der Firma P GesmbH ausgefolgt hätten. Ohne Wissen der Berufungswerber sei auf der letzten Seite des Vertrages als Auftragnehmer die H Gesellschaft m.b.H. samt deren Firmenstempel und Unterschrift eingesetzt worden. Die Vorgangsweise der H Gesellschaft m.b.H. begründeten die Berufungswerber mit einer möglichen Umsatzsteuerersparnis, sollte es sich um ein Bauträgermodell handeln. Der "verlorene" Bauwerkvertrag sei in Wirklichkeit daher nie verloren gewesen. Wegen der beabsichtigten Umsatzsteuerersparnis der Firmengruppe "PH-Bau" sei der Berufungswerber nicht bereit, eine Mehrleistung an Grunderwerbsteuer in Höhe von € 6.151,18 zu erbringen.

Eine finale Verknüpfung zwischen Liegenschafts Kauf und Hauserrichtung wird schon deshalb in Abrede gestellt, da die Errichtung des Hauses durch einen befreundeten Architekten vollkommen neu und eigenständig geplant worden sei, ein vorgegebenes Konzept nicht existiert habe und die Berufungswerber das Baurisiko getragen hätten. Sämtliche Arbeiten seien von der Firma P GesmbH verrichtet worden. Zahlungen für die durchgeführten Arbeiten seien an diese Firma erfolgt. Der Wunsch der Firma P GesmbH bzw. der H Gesellschaft m.b.H. den "normalen" Werkvertrag in ein Bauträgermodell umzuwandeln sei nur mit der damit verbundenen Umsatzsteuerersparnis zu erklären. Es seien daher lediglich die anteiligen Grundstücks- und Straßenerrichtungskosten der Grunderwerbsteuer zu unterziehen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 10. September 2003 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag eingebracht. Ergänzend wird darin ausgeführt, dass sich die Sachverhalte, welche den vom Finanzamt zitierten Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes zu Grunde liegen, vom gegenständlichen Fall unterscheiden würden. Die Berufungswerber seien an kein durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammen arbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden gewesen. Der am 8. Mai 2001 abgeschlossene Bauwerkvertrag enthalte keineswegs die Fixierung des Grundstückes. Bereits am 7. Dezember 2000 habe der Berufungswerber einen Entwurf des Kaufvertrages erhalten. Die Unterfertigung des Grundstückskaufvertrages am 31. Juli 2001 wurde mit der spät erfolgten Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung für einen am 9. November 2000 abgeschlossenen Realteilungs- und Dienstbarkeitsvertrag begründet. Mit diesem Vertrag sei eine Teilung der Liegenschaft EZ 34 KG W erfolgt. Bedingt durch das späte Ausstellen der Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt habe die Teilung nicht grundbücherlich durchgeführt werden können. Ausschließlich aus Gründen der Sicherheit sei der gegenständliche Kaufvertrag nicht schon im Dezember 2000 sondern erst im Mai 2001 unterzeichnet worden.

Die Annahme des Finanzamtes, dass Gegenstand des Erwerbes durch den Berufungswerber das Grundstück in einem Zustand, den der Verkäufer nach Abschluss des Kaufvertrages erst herzustellen habe, sei unrichtig. Verkäufer der Liegenschaft sei die H Gesellschaft m.b.H. gewesen, welche entgegen dem angezeigten "verfälschten" Werkvertrag mit dem herzustellenden Zustand nicht das geringste zu tun gehabt hätte.

In der am 7. November 2006 abgehaltenen mündlichen Berufungsverhandlung wurde auf das bisherige Vorbringen verwiesen.

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

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob der Berufungswerber hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Wienerberger Massivwerthauses als Bauherr anzusehen ist oder nicht. Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist. Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines

Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll. Erbringt der Käufer im Hinblick auf die Bebauung eines Grundstücks neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen - **an wen auch immer** -, ist zur Ermittlung der zutreffenden Bemessungsgrundlage auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird.

Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass *die Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung* steht. Wenn also etwa der Grundstückserwerber an ein bestimmtes, durch die Planung des Verkäufers oder eines mit diesem zusammenarbeitenden Organisators vorgegebenes Gebäude gebunden ist, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden ( Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, Zl. 2000/16/0082, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Ausgehend von diesen Grundsätzen sind im vorliegenden Fall die der Höhe nach nicht strittigen Kosten für die Errichtung des Gebäudes in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen.

Unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, Zl. 2004/16/0081 ergibt sich die besagte Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb schon aus dem zeitlichen und persönlichen Zusammenhang des am 8. Mai 2001 abgeschlossenen Bauwerkvertrag und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt – nämlich am 31. Juli 2001 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag. Der Bauwerkvertrag wies als Adresse xy auf. Gegenstand des Bauwerkvertrages war somit zweifellos die Errichtung eines Wienerberger Massivwerthauses an dieser Adresse in Graz. Dem Einwand, dass aus dieser Adressenangabe keine "Fixierung" des Grundstückes hervorgehe, ist die im Bauansuchen und im angeschlossenen Einreichplan vom 11. Mai 2001 erfolgte genaue Grundstücksbezeichnung unter "Ort des Bauvorhabens" mit Bezirk xxx Grdst. Nr. 271/11 entgegenzuhalten.

Zum Vorbringen, der Bauwerkvertrag sei nicht mit der Grundstücksveräußerin, sondern mit der Firma P GesmbH abgeschlossen worden, wird ausgeführt, dass unbestritten am 8. Mai 2001 ein Bauwerkvertrag abgeschlossen wurde. Das von der H Gesellschaft m.b.H. unterfertigte Vertragsexemplar weist die Unterschrift der Berufungswerber auf. Im Gegensatz dazu ist der im Akt einliegende mit der Firma P GesmbH abgeschlossene Vertrag von den Berufungswerbern nicht unterzeichnet. Beide im Akt einliegenden (wortidenten)

Bauwerkverträge weisen als Vertragsgegenstand die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Adresse xy auf. Die unterzeichnende(n) Baufirma bzw. Firmen verpflichtete(n) sich darin, den im Rahmen des vorliegenden Vertrages übernommenen Bau auf Grund der Planungsunterlagen vom 9. Mai 2001 spätestens Mitte Juli 2001 zu beginnen und von da an innerhalb einer Frist von 7 Monaten vollständig durchzuführen und abzuschließen.

Diese Bestimmungen sind ausschließlich aus der Einheit zwischen dem Kaufvertrag und den mit der beauftragten Baufirma abgeschlossenen Bauwerkvertrag verständlich, welcher garantieren sollte, dass letztlich ein verbautes Grundstück erworben werden sollte.

Die vorgebrachte nachträgliche Umwandlung des "normalen" Werkvertrages in ein Bauträgermodell sowie die Umstände, welche zum Abschluss eines zweiten Bauwerkvertrages führten sind für die Beurteilung der Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers im vorliegenden Fall ebenso wenig relevant wie jenes Vorbringen, dass der Bauwerkvertrag mit der Firma P GesmbH und nicht mit der Firma H Gesellschaft m.b.H. als Grundstücksverkäuferin abgeschlossen worden sei. Entscheidend ist die unbestrittene Tatsache des Abschlusses eines gültigen Bauwerkvertrages vor dem Erwerb des Grundstückes.

Mit der unbestritten am 8. Mai 2001 erfolgten Auftragserteilung an die Baufirma hatte der Berufungswerber im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes neben dem als Kaufpreis bezeichneten Betrag weitere Leistungen an die Firma P GesmbH als einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter des Gebäudes auf dem Grundstück zu erbringen. Leistungen, die auf Grund eines mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrages zu erbringen sind, sind in die Gegenleistung einzubeziehen, wenn die Leistung des Dritten dazu führen soll, das Grundstück in den Zustand zu versetzen, in dem es zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (VwGH vom 31. März 1999, 99/16/0246).

Gegenleistung ist alles, was der Erwerber **über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück** aufwenden muss (VwGH vom 15. März 2001, 2000/16/0082). Für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden **soll**. Das muss nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Entscheidend ist der Zustand, in welchem das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (VwGH vom 15. März 2001, 2001/16/0082).

Ungeachtet der Mitteilung des mit der Vertragserrichtung betrauten Rechtsanwaltes an das Finanzamt vom 28. August 2002 kann im konkreten Fall aus der Abwicklung des Erwerbsvorganges auf das Bestehen eines Zusammenhanges zwischen dem Abschluss des Werkvertrages und dem zeitlich später erfolgten Abschluss des Grundstückskaufvertrages geschlossen werden. Der Berufungswerber hatte bereits rund 1 1/2 Monate vor dem

Abschluss des Grundstückskaufvertrages das von ihm gewünschte Objekt vertraglich ausgewählt, weshalb seine Absicht darauf gerichtet war, auf dem Grundstück mit der Adresse Weg ein Wienerberger Massivwerthaus, auch wenn es noch nicht gebaut war, zu erwerben. Damit stand im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, bereits fest.

Die Verknüpfung gelangte auch dadurch zum Ausdruck, dass das Bauansuchen bereits im Mai 2001 gestellt und erst sodann im Juli d.J. der Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen wurde (VwGH vom 22. Februar 1997, 95/16/0116).

Auch wenn der Grundstückserwerb die einzige vertragliche Beziehung mit der H Gesellschaft m.b.H. gewesen sein soll, erfolgte der Ankauf der Liegenschaft – wie übrigens auch in der Berufung zugestanden – zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses.

Die an den von der Veräußererin verschiedenen Errichter des Gebäudes geleisteten Beträge sind im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes in die Gegenleistung einzubeziehen, da die Leistung der Baufirma dazu führen sollte, das Grundstück in den Zustand zu versetzen, in dem es zum Gegenstand des Erwerbsvorganges gemacht worden ist (VwGH vom 31. März 1999, 99/16/0066). Nicht anders wäre es zu sehen, wenn die Beträge an die Grundstücksveräußerin als bauausführende Firma geflossen wären.

Dass das Einfamilienhaus - wie in der Berufung behauptet – von einem befreundeten Architekten neu und eigenständig geplant wurde, steht der Annahme eines Zusammenhanges zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen. Dem Einwand, die Berufungswerber hätten das Baurisiko übernommen, wird die im Bauwerkvertrag vereinbarte Übernahme des technischen Ausführungsrisikos vom Bauführer entgegengehalten. Der Bauführer verpflichtete sich zudem, das Bauvorhaben innerhalb von sieben Monaten **vollständig** durchzuführen. Von einer alleinigen baulichen Gestaltung der Berufungswerber kann im Hinblick auf die Bauwerkvertrag eingegangenen Bedingungen keine Rede sein. Auch der Umstand, dass die Berufungswerber gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten sind, steht dem Konnex von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen. Das durch die Baubehörde zur Kenntnis genommene Auftreten der Berufungswerber als Bauwerber vermag die Abgabenbehörde bei der von ihr zu beantwortenden Frage der Bauherreneigenschaft nicht zu binden (VwGH vom 26. März 1992, 90/16/0211, 0212).

Zum Vorbringen, die Berufungswerber hätten im konkreten Fall das finanzielle Risiko zu tragen gehabt, ist grundsätzlich auszuführen, dass ein Bauwerber, dem ein Grundstück seit Jahren gehört, die Bauherreneigenschaft nicht dadurch verlieren wird, dass er mit dem Bauunternehmer eine Fixpreisvereinbarung eingeht. Dennoch ist es für die Bauherrenfrage



entscheidend, mit wem eine solche Vereinbarung getroffen wird. Die Vereinbarung eines Fixpreises und damit der Ausschluss des Risikos der Preiserhöhung gegenüber der anlässlich des Grundstückserwerbes vereinbarten Basis ist als wesentliches Indiz für den Ausschluss der Bauherrenstellung anzusehen (VwGH vom 15. März 2001, 2000/16/0082). Die im vorliegenden Fall mit der bauausführenden Firma bis zum Bauende erfolgte Fixpreisvereinbarung ist daher ebenfalls als Indiz gegen die Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers zu werten.

Gegenstand eines Erwerbsvorganges ist ein Grundstück in bebaute Zustand dann, wenn zwischen den Verträgen ein so enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass der Erwerber bei objektiver Betrachtungsweise als einheitlichen Leistungsgegenstand das bebaute Grundstück erhält. Ohne Bedeutung ist dabei jener Umstand, dass die Baugenehmigung erst zu einem späteren Zeitpunkt erteilt wurde.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass im vorliegenden Fall den Berufungswerbern im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes ein bestimmtes Gebäude auf einem genau bezeichneten Grundstück in G zu einem Fixpreis angeboten wurde. Der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag ist daher im konkreten Fall in ein Vertragsgeflecht miteinbezogen, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet ist, den Erwerbern als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in bebaute Zustand zu verschaffen.

Der Berufungswerber begründet den Abschluss des Grundstückskaufvertrages am 31. Juli 2001 mit der erst im Mai 2001 erfolgten Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung für einen am 9. November 2000 abgeschlossenen Realteilungs- und Dienstbarkeitsvertrag, mit welchem die Teilung der Liegenschaft EZ 34 KG W erfolgt sei. Dieses Vorbringen ist jedoch nicht entscheidungswesentlich, da es für die Beurteilung der Gegenleistung nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist, ankommt (VwGH vom 26. März 1992, 93/16/0072). Für "Bauherrenmodelle" ist es geradezu kennzeichnend, dass die Beteiligten mehrere dem Schein nach selbstständige Vereinbarungen abschließen, die auf Grund des zeitlichen und sachlichen Zusammenhanges zu einem Vertragswerk zusammentreten (VwGH vom 28. 9. 1998, 96/16/0135).

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 8. November 2006