



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vertreten durch Dr. Helmut Destaller, Dr. Gerald Mader und Dr. Walter Niederbichler, Rechtsanwälte, 8010 Graz, Grazbachgasse 5, vom 25. Juli 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 25. Juni 2001 betreffend Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber unterfertigte als Auftraggeber gemeinsam mit seiner Ehegattin am 5. April 1997 einen als "Vertrag über die Lieferung und Montage von F.-Häusern" titulierte Urkunde betreffend die "Baustellenadresse XXX". Als "Leistungsbeschreibung" weist die Urkunde "Aktionshaus Tonmassivwand 38 cm lt. Bau u. Leistungsbeschreibung Ausbauhaus" und einen Gesamtpreis von S 1.278.000,00 auf. Als Auftragnehmerin fungierte die Firma N. GesmbH.

Unter der Rubrik "Zahlungsbedingungen" scheint "120.000 1-2 Monate Grundstück Mai 10% des Hauses bei Planeinreichung lt. Vertragsbedingungen" auf. Eine Preisgarantie wurde bis Mai 1998 eingeräumt. Die diesbezügliche Auftragsbestätigung wurde am 21. April 1997 vom Berufungswerber und von der Firma N. GesmbH unterfertigt.

Am 4. September 1997 suchten der Berufungswerber und seine Ehegattin um Erteilung der Baubewilligung für dieses Bauvorhaben an, die am 6. Februar 1998 erteilt wurde. In dem diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichplan war die Firma N. GesmbH als Planer und Bauführer genannt.

Am 22. Dezember 1997 schlossen Dr. J.P., Dr. H.W. und E.S. als Verkäufer einerseits und der Berufungswerber sowie dessen Ehegattin als Käufer andererseits einen Kaufvertrag über das Eigentum am Grundstück Nr. 51/5 KG x entsprechend dem zu Punkt I. des Vertrages genannten Teilungsplan um einen Preis von S 567.000,00 sowie über einen näher bezeichneten Miteigentumsanteil am Grundstück einer neu zu eröffnenden EZ um einen Preis von S 78.000,00.

Mit Bescheid vom 25. Juni 2001 setzte das Finanzamt Graz-Umgebung die Grunderwerbsteuer - abweichend von der Selbstbemessung im Betrag von S 11.288,00 - auf einer Bemessungsgrundlage von S 959.160,00 in der Höhe von S 33.570,00 fest, weil neben den Anschaffungskosten für das Grundstück auch die Baukosten für das Haus der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen gewesen seien.

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Berufung vertrat der Berufungswerber den Standpunkt, er sei im vorliegenden Fall als Bauherr anzusehen, weil er die bauliche Gestaltung seines Hauses selbst bestimmt und das Baurisiko getragen habe sowie das finanzielle Risiko habe tragen müssen; der Lieferant des Fertigteil-Ausbauhauses sei nicht der Organisator für die Errichtung des Hauses gewesen. Das Fertigteil-Ausbauhaus sei nur ein kleiner Teil des Gesamtkonzeptes gewesen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. November 2001 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Darin wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass im vorliegenden Fall im Zeitpunkt des Grundstückskaufes die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben, bereits festgestanden sei.

Der Berufungswerber beantragte in der Folge die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Darin wird erneut auf die vorhandene Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers hingewiesen. Allein der Umstand, dass in der Nachbarschaft gänzlich verschiedene Häuser errichtet worden seien würde gegen die vom Finanzamt aufgestellte Behauptung, dass der Berufungswerber an ein vorgegebenes Konzept gebunden gewesen sei, sprechen.

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

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob der Berufungswerber hinsichtlich des auf dem erworbenen Grundstück errichteten Einfamilienhauses als Bauherr anzusehen ist oder nicht.

In diesem Zusammenhang wird zunächst auf das zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. September 2004, ZI. 2004/16/0081 verwiesen.

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 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. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. 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.

Nach dem eingangs zitierten 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 Zusammenhang des am 21. April 1997 abgeschlossenen Vertrages über das "Haus, mit Montage und Materiallieferung zum Selbstausbau des OG, mit Balkon" und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt – nämlich am 22. Dezember 1997 - abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag.

Im Zeitpunkt des Grundstückskaufes stand die Absicht, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben daher bereits aus dem Grund fest, da der Kaufvertrag über das Fertigteilhaus rund acht Monate vor dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wurde. Der Hauskaufvertrag wies als Bauort XXX auf.

Diese Verknüpfung gelangte in weiterer Folge auch dadurch zum Ausdruck, dass vorerst im September 1997 die Baubewilligung für das Bauvorhaben erwirkt wurde und erst sodann im

Dezember 1997 der Kaufvertrag über das Grundstück, auf dem das Haus errichtet werden sollte, sowie über einen Miteigentumsanteil, der offensichtlich gemeinsamen Teilen der Wohnanlage dienen sollte, abgeschlossen wurde.

Die Firma N. GesmbH trat in Prospekten als Organisator eines Bauvorhabens von Eigenheimen auf.

In diesem Zusammenhang ist illustrativ auf eine Kopie eines Mitteilungsblattes der Firma F. - Haus, wonach die Firma F. - Haus in G. eine Wohnanlage auf fünf Parzellen errichte. Die Grundparzellen hätten eine Größe von

700 - 1000 m<sup>2</sup>, der Baubeginn sei für den Herbst 1997 geplant. Ein Lageplan der Wohnsiedlung sowie ein Leistungs- und Kostenaufstellungs-Beispiel sind angeschlossen, in welchem der Preis für ein Grundstück mit etwa 800 m<sup>2</sup> sowie der Preis für die Errichtung eines "F. – Aktionshauses 2000" genannt sind, wodurch die finale Verknüpfung von Grundstückskauf und Errichtung des Gebäudes indiziert wird.

Dass der Berufungswerber - wie in der Berufung behauptet – die bauausführenden Unternehmer selbst koordiniert habe und die bauliche Gestaltung des Hauses selbst bestimmt habe, steht der Annahme eines Zusammenhangs zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen.

Soweit der Berufungswerber schließlich vorbringt, er habe selbst entschieden, wo das Haus stehen soll bzw. aus welchen Werkstoffen das Haus hergestellt werden sollte, geht das Vorbringen insofern in Leere, als im vorliegenden Fall entscheidend auf den gemeinsamen Willen von Veräußerer- und Erwerberseite abzustellen ist, wonach dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukommen soll. Auch der Umstand, dass der Berufungswerber gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist, steht dem Konnex von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung nicht entgegen.

Zusammenfassend liegt im Hinblick auf die im gegenständlichen Fall vorhandene Verknüpfung von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Bauherreneigenschaft des Berufungswerbers vor, weshalb die Kosten der Gebäudeerrichtung in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, am 4. April 2005