



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X, vom 15. Februar 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 26. Jänner 2010 betreffend Grunderwerbsteuer im wiederaufgenommenen Verfahren entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage beträgt 111.144,00 €. Die Höhe der Grunderwerbsteuer beträgt gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5% von der Bemessungsgrundlage, das sind 3.890,04 €.

Entscheidungsgründe

Für den Kauf des ideellen Hälftenanteils der Liegenschaft 891/16 der KG XY am 15.7.2004 wurde mit Bescheid vom 23. Mai 2005 vom Finanzamt Graz-Umgebung Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.054,69 € vorgeschrieben. Als Bemessungsgrundlage wurde der anteilige Kaufpreis in Höhe von 30.133,97 in Ansatz gebracht.

Nach Erhebungen bei einem Bauträger und der Baubehörde wurde am 26. Jänner 2010 die Wiederaufnahme des Verfahrens verfügt, weil zu Tage getreten ist, dass zum Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaft bereits feststand, dass die Berufungserberin, im Folgenden kurz Bw. genannt, eine mit einem ausgesuchten Haustyp bebaute Liegenschaft erwerben sollte.

Gleichzeitig wurde die Grunderwerbsteuer in Höhe von 4.216,26 € neu berechnet und wurde die Bemessungsgrundlage wie folgt ermittelt:

Kosten	€
½ Kaufpreis Grundstück	30.134,00
½ Planungs- und Aufschließungskosten	9.320,50
½ Kaufpreis Haus	81.010,00
	120.464,50

Gegen die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wurde Berufung erhoben und bestritten, dass die Planungs- und Aufschließungskosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind, weil diese bereits im Kaufpreis des Hauses enthalten wären.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unstrittig ist, dass auf Grund der projektierten Veräußerung einer mit einem bestimmten Haustyp bebauten Liegenschaft nicht nur die Kosten für den nackten Grund und Boden als Bemessungsgrundlage in Ansatz zu bringen waren, sondern auch die mit einem separaten Bauauftrag vereinbarten Hausrichtungskosten in Höhe von anteilig 81.010,00 €.

Strittig ist somit lediglich, ob auch die Planungs- und Aufschließungskosten zusätzlich in Ansatz zu bringen waren, oder ob diese Kosten bereits in den Hausrichtungskosten enthalten waren, wie dies die Bw. bereits in einer Anfragebeantwortung vom 18. Dezember 2009 im wiederaufgenommenen Verfahren behauptete.

§ 5 Abs. 1 Z 1 GrESTG 1987 normiert, 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 Grundstücks der

Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. 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 herzstellendem Gebäude anzunehmen.

Projektentwicklungs- und Planungskosten sind dann als sonstige Leistungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges für den Verkäufer bereits die Verpflichtung zur Entrichtung dieser Kosten bestand und sie dem Erwerber tatsächlich in Rechnung gestellt wurden. Die Bw. bestreitet nicht die Einbeziehung dieser Kosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, sie bemängelt aber, dass diese bereits im Gesamtkaufpreis des Hauses enthalten sind und sie dies bereits in der Beantwortung des Vorhalts am 18. Dezember 2009 bekanntgegeben hat.

Die Bw. erteilte am 17. Juni 2004 einen Auftrag zur Errichtung eines Wohnhauses des Typs 3a auf dem Grundstück Nr. 16 in der Wohnanlage L um einen Betrag von 168.020,00 €, wobei vereinbart war, dass die Professionisten nach Leistungserbringung Teilrechnungen legen werden.

Zur Überprüfung der Behauptung, die Projektentwicklungs- und Planungskosten in Höhe von gesamt 18.641,00 € seien bereits im Gesamtkaufpreis des Hauses enthalten gewesen, wurde die Bw. vom Unabhängigen Finanzsenat ersucht, die gesamten Teilrechnungen des Hauskaufes vorzulegen.

Die Bw. legte daraufhin folgende Teilrechnungen und Einzahlungsbelege in Kopie vor:

Rechnungen	Betrag	Bezahlt am
3 Teilrechnungen von Fa. Bau	23.796,00 23.796,00 31.728,00	8.10.2004 2.12.2004 22.2.2005
Projektentwicklung und Planung von VertriebsgesmbH	18.641,00	29.9.2004
Dachstuhl und Isolierung von VertriebsgesmbH.	15.680,00	27.1.2005
Fenster und Fenstertüreineinbau von VertriebsgesmbH.	7.663,00	17.2.2005
E-Installation, Innenputz, Estrich von VertriebsgesmbH.	22.000,00	15.3.2005

Schlussrechnung von VertriebsgesmbH.	18.716,00	6.6.2005
Summe	162.020,00	

Damit wurde hinlänglich glaubhaft gemacht, dass die übernommenen Projektentwicklungs- und Planungskosten bereits im Gesamtkaufpreis des Hauses enthalten waren und war der Berufung stattzugeben.

Berechnung der Grunderwerbsteuer:

½ Kaufpreis Grundstück	30.134,00 €
½ Kaufpreis Haus	81.010,00 €
	111.144,00 €

3,5% von 111.144,00 € = 3.890,04 €.

Bisher war eine Abgabe von 4.216,26 € festgesetzt. Der Mehrbetrag von 326,22 € ist abzuschreiben.

Graz, am 2. November 2011