

GZ. RV/0115-L/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der Bescheid hat zu lauten:

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von S 1.080.343,65 festgesetzt mit  
(gerundet gemäß § 204 BAO) S 37.812,--.

Der Bescheid wird gemäß § 200 BAO für endgültig erklärt.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

## **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin und ihr Ehegatte schlossen am 21. Dezember 1993 als Käufer einen Kaufvertrag über ein im Vertrag unter Punkt II. näher bezeichnetes Grundstück und über gewisse Miteigentumsanteile an einem Grundstück. Als Kaufpreis waren S 365.237,-- vereinbart. Auf dieser Liegenschaft war – wie auch auf anderen Teilen des Grundstückes der Verkäufer – die Errichtung eines sogenannten Sternhauses (es handelt sich dabei um eine patentierte Ausführung im verdichten Flachbau, wobei jeweils vier L-förmige Segmente so aneinandergebaut werden, dass sich ein Vierfamilienhaus mit sternförmigem Grundriss ergibt) geplant.

Mit vorläufigem Bescheid vom 12. Jänner 1994 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom Barkaufpreis zuzüglich Vermessungskosten, Vertragserrichtungskosten und einer sonstigen Leistung (unentgeltliche Einräumung einer Dienstbarkeit) fest.

Im weiteren Ermittlungsverfahren gab die Berufungswerberin über Anfrage des Finanzamtes die Errichtungskosten bekannt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest. Die Festsetzung wurde damit begründet, dass die Berufungswerberin zufolge Einbindung in das Baukonzept Sternhaus nicht als Bauherrin anzusehen sei; weiters ist die Bemessungsgrundlage ausführlich dargestellt.

Dagegen wird in der Berufung im Wesentlichen die Bauherreneigenschaft der Erwerber eingewendet; außerdem sei die Bemessungsgrundlage unrichtig ermittelt worden.

Das Finanzamt wies die Berufung in der Frage der Bauherreneigenschaft unter ausführlicher Sachverhaltsdarstellung als unbegründet ab; hinsichtlich der Bemessungsgrundlage wurde der Berufung zum Teil Folge gegeben.

Im Vorlageantrag wird wiederum das Bestehen des Vertragsgeflechtes in Abrede gestellt und die Grunderwerbsteurbemessung nur von den Kosten für Grund und Boden beantragt. Im Übrigen sei das Architektenhonorar doppelt in der Bemessungsgrundlage angesetzt worden.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Die Steuer ist nach § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. § 5 Abs. 1 GreStG 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 VwGH (Erk. vom 31.3.1999, Zl. 96/16/0213) auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das unbebaute Grundstück aufwenden muss. Er bringt 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 Gegenleistung auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen und zu fragen, in welchem körperlichen Zustand des Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Verkäufer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung eines 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 herzstellendem Gebäude anzunehmen (VwGH vom 31.3.1999, Zl. 99/16/0066). Dabei kommt es nicht darauf an, dass über den Grundstückskauf und die Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden unterfertigt wurden.

Der Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundstückes und dem Vertrag über den Bau des Sternhauses ist offensichtlich: Beim vorliegenden Projekt eines Vierfamilienhauses ist es auszuschließen, dass der Grundstückserwerb ohne die gleichzeitige Verpflichtung zum Erwerb eines Segmentes des Sternhauses möglich gewesen wäre. Die Berufungswerberin hat sich also in ein vorgegebenes Konzept einbinden lassen, sodass ihr die Qualifikation eines selbständig Schaffenden keinesfalls zukommt. Daraus wiederum folgt, dass die Berufungswerberin im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG einen Kaufvertrag abgeschlossen hat, der den Anspruch auf Übereignung eines letztlich bebauten Grundstückes begründet hat; der Erwerb des Grundstückes war nur möglich, wenn gleichzeitig die Verpflichtung zur Bezahlung des Kaufpreises für Grund und Boden und der im Architektenwerkvertrag genannten Beträge eingegangen wurde. Der Bemessung der Grunderwerbsteuer waren also der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück zuzüglich Vermessungs- und Vertragserrichtungskosten, die Baukosten sowie das Honorar laut Architektenwerkvertrag einschließlich 20 % Umsatzsteuer zugrunde zu legen.

Die Bemessungsgrundlage wurde wie folgt ermittelt:

Grundstückskosten	S	365.237,--
Vermessungs- und Vertragserrichtungskosten (geschätzt)	S	11.000,--

Errichtungskosten (inkl. Architektenhonorar)	S	1,784.450,30
Summe	S	2,160.687,30
Anteil 1/2	S	1,080.687,65
davon 3,5 % Grunderwerbsteuer	S	37.812,--
(das entspricht 2.747,91 €).		

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 13. November 2003