



Außenstelle Linz
Senat 6

UNABHÄNGIGER
FINANZSENAAT

GZ. RV/0065-L/02

Berufungsentscheidung

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

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 3,5% von der Bemessungsgrundlage in Höhe von S 371.400,-- festgesetzt
mit (gerundet gemäß § 204 BAO) S 12.999,--
(das entspricht € 944,67).

Der Bescheid wird gemäß § 200 Abs. 2 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

Der Bw und seine Ehegattin erwarben mit Kaufvertrag vom 19. August 1994 das Grundstück 2489/1 LN GB E. Im Ermittlungsverfahren zur Feststellung der Bauherreneigenschaft des Bw gelangte das Finanzamt durch Einsichtnahme in den vorgelegten Reservierungsvertrag vom 4. August 1994 zur Ansicht, der Bw sei nicht als Bauherr anzusehen und setzte die Grunderwerbsteuer von den Grundkosten und den vereinbarten Baukosten vorläufig fest. Dagegen wird in der Berufung die Bauherreneigenschaft des Bw. eingewendet und die Festsetzung der Grunderwerbsteuer von den Grundkosten allein beantragt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. Die Steuer wird gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung berechnet. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Unter Gegenleistung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch alles zu verstehen ist, was der Erwerber über einen Kaufpreis für Grund und Boden 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 Gegenleistung auf den Besteuerungsgegenstand zurückzugreifen. Für die Beurteilung ist der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll; das muss nicht unbedingt der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegebene Zustand sein. Gegenstand eines Kaufvertrages kann nach Zivilrecht durchaus auch eine künftige Sache sein. Dieses Ergebnis einer zivilrechtlichen Betrachtung hat in steuerlicher Hinsicht zur Folge, dass alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers Teil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung sind.

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 - herzstellendem - Gebäude anzunehmen, selbst wenn über diese Herstellung ein gesonderter Vertrag (Werkvertrag, Bauauftrag) geschlossen wird.

Im gegenständlichen Fall hatte die Bauunternehmung S.-GesmbH in einem Prospekt die Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus drei Häusern in gekoppelter Bauweise und einem Doppelhaus, die auf anderen als der hier kaufgegenständlichen Parzelle errichtet

werden sollte, beworben. Das Kaufgegenständliche Grundstück war somit von der projektierten Wohnanlage nicht umfasst. Die Erwerber haben selbst bei der Baubehörde um Baugenehmigung angesucht. Der Umstand, dass die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes seitens der Baubehörde oder ein Planungsentwurf für ein Einfamilienhaus bestehen, spricht allein für sich nicht gegen die Bauherreneigenschaft des Grundstückserwerbers, ebenso wenig kann aus der bloßen Tatsache, dass der Verkäufer Bauunternehmer (oder gesellschaftsrechtlich mit einem Bauunternehmen verbunden ist) ist, geschlossen werden, dass über Grund und Boden und Gebäude ein einheitlicher Vertrag geschlossen worden ist. Auch in einem solchen Fall kann es Vertragsabsicht sein, neben dem Kaufvertrag über das Grundstück einen Vertrag über die Errichtung des Hauses zu schließen. In einem solchen Fall muss aber ein Grundstückserwerber, um als Bauherr anzusehen zu sein, die nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entwickelten Voraussetzungen für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft erfüllen, nämlich die Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung des Hauses, die Tragung des Baurisikos und die Tragung des finanziellen Risikos. Diesbezüglich ist nach der Aktenlage und im Sinne der Ausführungen in der Berufung davon auszugehen, dass diese erfüllt sind; speziell die Vereinbarung eines Pauschalpreises mit dem Errichter des Wohnhauses spricht nicht dagegen, dass der Bw auch das finanzielle Risiko trug. Hinsichtlich des im Akt erliegenden Reservierungsvertrages ist auszuführen, dass es sich um eine Vertragsschablone der S.-BaugesmbH handelt, die zufolge der Insolvenz der Gesellschaft nicht mehr zur Ausführung gelangte. Die Grunderwerbsteuer ist daher nur von den Grundstückskosten zu entrichten. Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, 27. Oktober 2003