



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Prof Dr Thomas Keppert Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG, 1060 Wien, Theobaldgasse 19, vom 8. März 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. Februar 2004, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 19. Juli/ 4. September 2000 erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von der QF_KEG (in der Folge: QF_KEG) und der O_KEG (in der Folge (O_KEG) die Liegenschaft EZ 1 GB F, Straße.

Lt. Pkt. III. des Kaufvertrages beträgt der Kaufpreis S 6.600.000,00, wovon ein Betrag von S 1.100.000,00 gesondert zu verrechnen und der Restbetrag von S 5.500.000,00 binnen zwei Wochen ab Vertragsunterfertigung zu zahlen war.

Die Übergabe der Liegenschaftsanteile hatte mit Vertragsunterfertigung zu erfolgen und als Verrechnungsstichtag wurde der 1. September 2000 vereinbar.

Weiters ist in der Kaufurkunde festgehalten, dass sämtliche Benützungseinheiten vermietet sind.

Auf Grund dieses Kaufvertrages wurde die Grunderwerbsteuer vom Vertragserrichter mit 3,5%% des vereinbarten Kaufpreises selbstberechnet.

Im Zuge von Verfahren beim Finanzamt für den 1. Bezirk zu GZ. 2/01-III/Hen betreffend die Vertragsparteien bzw. deren Gesellschafter erfolgte eine Beschlagnahme von Geschäftsunterlagen. Darunter die in Kopie in den Bemessungsakten des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) einliegende, an die Bw. gerichtete "Endabrechnung Baumaßnahmen, Bvh. 1100 Wien, Straße" vom 29. September 2000 lt. welcher die D. Bau- und Handels-GmbH (in der Folge: D.) der Bw. vereinbarungsgemäß Bauleistungen im Zeitraum Mai bis September 2000 für die Renovierung der Wohneinheiten Top 10/11, 12/13, 14/15, 25-27, 28/29, 30/31 und 32 im bezeichneten Objekt und die straßenseitige Fassadenrenovierung mit einem Gesamtrechnungsbetrag von S 1.320.000,00 in Rechnung stellte.

Weiters liegen im Bemessungsakt zum gegenständlichen Bauprojekt ua. folgende Kopien aus dem Bauakt ein:

Bauansuchen der QF_KEG und der O_KEG als Bauwerberinnen vom 20. April 1999 zum Ordnungsbegriff MA 37/ 20 Straße Zl. 3/99 betr. die Wohnungszusammenlegung Top 10+11, Top 32+33.

Bauansuchen der QF_KEG und der O_KEG als Bauwerberinnen vom 31. Mai 1999 zum Ordnungsbegriff MA 37/ 20 Straße Zl. 4/99 betr. die Wohnungszusammenlegung Top 25+26.

Die den Ansuchen zu Grunde gelegenen, die Grundeigentümerinnen QF_KEG und O_KEG als Bauwerberinnen und die D. als Bauführer ausweisenden Einreichpläne.

Die entsprechenden an die QF_KEG und die O_KEG als Bauwerberinnen gerichteten Baubewilligungsbescheide vom 22. April 1999 und vom 4. Juni 1999.

Eine Baubeginnsanzeige vom 10. Mai 1999.

Bekanntgaben des Bauwerberwechsels vom 3. September 2004 und vom 4. Oktober 2004 an die Baupolizei (MA 37) von "QF_KEG und O_KEG " als Bauwerberinnen zur Bw. als neue Bauwerberin.

Mit „Bescheid über die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO“ vom 13. Februar 2004 setzte das FAG unter der ErfNr. gegenüber der Bw. ausgehend von dem im Kaufvertrag beurkundeten Kaufpreis zuzüglich der Baukosten lt. Endabrechnung, somit ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 7.920.000,00, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 20.144,91 fest.

Der auf Grund der Selbstberechnung durch den Vertragsserrichter abgeführte Betrag in Höhe von € 16.787,42 wurde angerechnet, womit sich eine Nachforderung von € 3.357,48 ergab.

In der dagegen eingebrachten Berufungen beantragte die Bw. die Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides.

Die Bw. wendete sich jeweils gegen die Einbeziehung der unbestritten angelaufenen und verrechneten Baukosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage im Wesentlichen mit

der Begründung, niemals die Absicht gehabt zu haben, vollständig sanierte und renovierte Wohnungen zu erwerben. Die Zielsetzung habe einzig und alleine darin bestanden, unsanierte und unausgebaute Wohnungen zu erwerben, um sie nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu sanieren und in Stand zu setzen.

Der Vorstand der Bw. habe bereits im Frühjahr 2000 gegenüber den Eigentümern des Objektes Straße und gegenüber der als Generalunternehmerin vorgesehenen D. zum Ausdruck gebracht, das Projekt Straße zu übernehmen, die komplette Liegenschaft in unsaniertem Zustand zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu sanieren. Im Mai 2000 sei die D. von der Bw. mit der Sanierung einzelner Tops der Liegenschaft Straße beauftragt worden, die dann im September 2000 abgeschlossen werden konnten. Geplant sei eine langfristige Vermietung der Wohneinheiten gewesen.

Von Beginn sei die Bw. als Bauherrin nach außen in Erscheinung getreten.

Die Bw. habe stets die Absicht gehabt, unsanierte und unausgebaute Wohnungen zu erwerben, sie selbst zu sanieren und auszubauen, um sie dann weiter zu verkaufen oder aber langfristig zu vermieten.

Dritten gegenüber sei nur die Bw. als Erwerber und Eigentümer aufgetreten.

Nicht nur im Internet, auch in den diversen Verkaufsbroschüren und -folder sei die Bw. Interessenten gegenüber als Bauherrin aufgetreten.

Dies komme in allen Folders und Originalprospekt zum Ausdruck, in denen die zum Verkauf angebotenen Objekte der Bw. aufgelistet und dargestellt worden seien. Die Bw. habe es im Frühjahr 2000 gemeinsam mit der Firma K & R übernommen Mieter für die Wohneinheiten des Objektes zu werben.

Im Vordergrund sei für die Bw. die attraktive Vermietung der Wohneinheiten zur Erzielung möglichst hoher, langfristiger Mieteinnahmen. In diesem Zusammenhang sei natürlich die Gestaltung der Mietobjekte im Interesse künftiger Mieter, eine möglichst optimale Baulösung in Übereinstimmung mit den behördlichen Auflagen, eine Optimierung der Baukosten und teilweise ein Eingehen auf Mieterwünsche hinsichtlich Ausstattung von Bädern, Küchen, Verfliesung, Bodenbelege, teilweise auch Raumanordnungen, wesentlich gewesen. Als die Bw den Bauauftrag erteilt habe, sei mit den Renovierungsarbeiten noch nicht begonnen worden.

Dem erwiderte das FAG in den abweisenden Berufungsvorentscheidungen im Wesentlichen, dass in Wahrheit ein einheitliches Geschäft vorliege.

Dazu verwies das FAG auf den vorliegenden Kaufvertrag vom 19. Juli / 4. September 2000 und die Endabrechnung vom 29. September 2000, sowie auf die Tatsache, dass gegenüber der Baubehörde bereits im Jahr 1999 die QF_KEG und die O_KEG aufgetreten seien, welchen die Baubewilligungen bereits am 22. April 1999 und am 4. Juni 1999 erteilt worden seien.

Mit dem Antrag auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragte die Bw. die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 284 BAO und die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat gemäß § 282 BAO.

Im Vorlageantrag meinte die Bw., dass es im konkreten Fall absolut wirklichkeitsfremd sein würde, anzunehmen, dass die Bw. als Käuferin aller hier gegenständlichen Wohnungen nicht in der Lage gewesen wäre, einen tatsächlichen Einfluss auf die planerische Gestaltung der einzelnen Wohnungen auszuüben. Immerhin habe im hier relevanten Zeitraum Personalunion zwischen den Vorständen der Bw. und den Komplementären der Handels-KEGs bestanden, welche wiederum die Gesellschafter der ARGEn dargestellt hätten.

Die Entscheidung war bis zur Beendigung der beim Verwaltungsgerichtshof zur Zl. 2006/13/0128 ua. bzw. 2008/16/0029 anhängigen Verfahren ausgesetzt.

Mit Eingabe vom 8. August 2011 wurden der Antrag auf mündliche Verhandlung und Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat zurückgenommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gegenstand der Grunderwerbsteuer ist nicht erst das Erfüllungsgeschäft, sondern schon das Verpflichtungsgeschäft. Der Grunderwerbsteuer unterliegt nicht die Beurkundung des Kaufvertrages über eine Liegenschaft, sondern das mit der Einigung über Kaufpreis und Kaufgegenstand zustande gekommene Rechtsgeschäft selbst (vgl. VwGH 21.3.2002, [2001/16/0429](#)).

Nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sind alle Aufwendungen eines vertraglich an ein bestimmtes Objekt gebundenen Käufers Teil der grunderwerbsteuerrechtlich relevanten Gegenleistung und damit Bemessungsgrundlage der Steuer.

Insbesondere dann, wenn ein Erwerber an ein vom Verkäufer (oder von einem mit diesem zusammenarbeitenden Dritten) vorgegebenes Objekt gebunden ist, ist ein Kauf mit Gebäude

(oder Wohnung) anzunehmen, auch wenn über die Herstellung des Gebäudes (bzw. der Wohnung) ein gesonderter Vertrag geschlossen wird.

Ein gewichtiger Aspekt gegen die Annahme der Bauherrenschaft eines Grundstückserwerbers ist der Umstand, dass nicht er, sondern der Veräußerer oder eine andere Person gegenüber der Baubehörde als Bauwerber aufgetreten ist (VwGH 8.9.2010, [2008/16/0029](#)).

Auch wenn zwischen den Vorständen der Bw. und den Komplementären der Handels_KEGs, also der Verkäuferinnen eine Personalunion gegeben war, die Bw. als Vermittlerin tätig war und in Prospekten, Internetauftritten etc. Dritten gegenüber als Bauherrin Wohnungen zum Verkauf angeboten hat und allenfalls der D. einen Bauauftrag zur Sanierung der ihr (noch) nicht gehörigen Liegenschaft erteilt hat, ändert dies nichts an den tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten, nämlich

dass die D. zum Zeitpunkt des von der Bw. behaupteten Bauauftrages bereits als Generalunternehmerin vorgesehen war,

dass die Verkäuferinnen, die zum Zeitpunkt des von der Bw. behaupteten Bauauftrages noch Eigentümerinnen waren, weiterhin als Bauwerberinnen aufgetreten sind,

dass entsprechend den oben dargestellten Unterlagen aus dem Bauakt im Jahr 1999 mit der Sanierung begonnen wurde und das bereits seit damals bestehende Bauvorhaben im September 2000, also in zeitlicher Nähe zum Abschluss des Kaufvertrages, jedenfalls im Umfang der verrechneten Bauleistungen abgeschlossen wurde und

dass sämtliche Benützungseinheiten zum Zeitpunkt des Abschluss des Kaufvertrages bereits vermietet waren und die Bw. in die bestehenden Mietverträge an Stelle der Verkäuferinnen eingetreten ist.

Der Behauptung der Bw. sie habe stets die Absicht gehabt, unsanierte und unausgebaute Wohnungen zu erwerben, sie selbst zu sanieren und auszubauen, um sie dann weiter zu verkaufen oder aber langfristig zu vermieten, steht entgegen, dass die Bw. in das bereits seit längerer Zeit bestehendes Sanierungskonzept der Verkäuferinnen betreffend die erworbenen Liegenschaft eingetreten und die Sanierungskosten in zeitlichem und sachlichen Zusammenhang mit dem Erwerb Liegenschaft übernommen hat, sodass die der Bw. im September 2000 von der Generalunternehmerin vereinbarungsgemäß verrechneten Baukosten in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen waren.

Im Übrigen wird auf den angefochtenen Bescheid und die Berufungsvorentscheidung verwiesen.

Wenn die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen ohne abgabenbehördliche Festsetzung der Abgabe zulassen, ist ein Abgabenbescheid gemäß [§ 201 BAO](#) nur zu erlassen, wenn der Abgabepflichtige die

Einreichung einer Erklärung, zu der er verpflichtet ist, unterlässt oder wenn sich die Erklärung als unvollständig oder die Selbstberechnung als nicht richtig erweist. Die Erlassung solcher Festsetzungsbescheide liegt gemäß [§ 201 BAO](#) in der auf Grund des [§ 323 Abs. 11 BAO](#) hier anzuwendenden Fassung vor [BGBl. I Nr. 97/2002](#) für bis zum 31. Dezember 2002 entstandene Abgabenansprüche nicht im Ermessen der Behörde. Wird der Abgabenbehörde die Unrichtigkeit der Selbstbemessung bekannt, so ist sie verpflichtet, einen solchen Bescheid zu erlassen. Die bezughabenden Erwerbsvorgänge wurden sämtliche vor dem 31. Dezember 2002 verwirklicht, sodass die Abgabenansprüche jeweils vor diesem Zeitpunkt entstanden sind.

Aus den oben dargelegten Gründen hat sich die Selbstberechnung von dem im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis als unrichtig erwiesen, sodass die bescheidmäßig zusammengefasste Festsetzung der Grunderwerbsteuer von der gesamten Gegenleistung (Kaufpreis samt Sanierungskosten) zu Recht erfolgte.

Der Vollständigkeit halber wird bemerkt, dass aus der vorliegenden Datei "Brf S. Schätzungsguta 000621.doc" welche im Zuge des oa. Verfahrens beim Finanzamt für den 1. Bezirk vom Server der Vertragsparteien bzw. deren Gesellschafter gezogen wurde, hervorgeht, dass die M. GmbH an den Architekten DI Wolfgang S. am 21. Juni 2000 ua. betreffend "Schätzungsgutachten 1100 Wien Straße" ein Schreiben gerichtet hat, in welchen betreffend dieses Objektes ausgeführt ist, dass seit Oktober 1998 insbesondere Wohneinheiten auf Kat. A saniert und teilweise zusammengelegt worden seien und dies vor allem die Wohneinheiten Top 10-11, Top 12-13, Top 18, Top 25-27, Top 28-29 und Top 32-33 betreffe und dass weiters aus der aus derselben Quelle stammenden Datei "ba-bilanz D. 12-99.doc" hervorgeht, dass in der Beilage zum Jahresabschluss der D. zum 31. Dezember 1999 "Projektaufwendungen Str." von S 588.976,52 und unter "Sonstige Forderungen" eine "Abgrenzung Erlöse Str." von S 859.000,00 ausgewiesen sind.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 23. Dezember 2011