jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Beschluss 2025/2/27 Ra 2022/16/0101

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2025

Index

32/06 Verkehrsteuern

Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1

1. GrEStG 1987 § 5 heute
2. GrEStG 1987 § 5 gültig ab 17.07.1987

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn):
Ra 2022/16/0102 B 27.03.2025

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma und die Hofrätin Dr. Reinbacher sowie den Hofrat Dr. Bodis als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Kittinger, LL.M., über die Revision der S M P in L, vertreten durch die Edthaler Leitner-Bommer Schmieder & Partner Rechtsanwälte GmbH in 4020 Linz, Kapuzinerstraße 38, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 25. August 2022, Zl. RV/7103433/2016, betreffend Grunderwerbsteuer (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerberin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1
Mit dem angefochtenen Erkenntnis setzte das Bundesfinanzgericht gegenüber der Revisionswerberin die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von 350/1.000 Miteigentumsanteilen an einem näher genannten, bebauten Grundstück - ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 1,548.103,37 € - mit 54.183,62 € fest. Das Bundesfinanzgericht sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig sei.
2

In der Begründung führte das Bundesfinanzgericht - auf das Wesentliche zusammengefasst - aus, die Revisionswerberin habe mit fünf weiteren Erwerbern einen Miteigentumsvertrag auf Basis des ihnen von der Projektgesellschaft (I AG) vorgelegten Projektplans - mit einer voraussichtlichen Gesamtinvestitionssumme von 4,000.000 € - unterfertigt. Den Erwerbern sei von Anfang an ein bereits fertig geplantes Bauprojekt unterbreitet worden, für das vom Abriss des bestehenden Altgebäudes über Planung und Neubau des zu errichtenden Gebäudes bis hin zur Hausverwaltung und Erstvermietung sowie steuerlichen Betreuung der Miteigentümergemeinschaft während der von 2013 bis zum 31. März 2017 dauernden Investitionsphase bereits sämtliche Kooperationspartner und die auf diese entfallenden Honorare festgestanden seien. Ziel der Erwerber sei es nicht nur gewesen, in ein neu zu errichtendes Gebäude zu investieren, sondern darüber hinaus einen möglichst gewinnbringenden Einsatz ihres Kapitals durch die spätere Vermietung zu bewirken.
3
Mit Teilnahmeerklärung vom 11. September 2013 habe die Revisionswerberin gegenüber der I AG erklärt, 350/1.000 Miteigentumsanteile an der näher genannten Liegenschaft erwerben zu wollen. Die Revisionswerberin habe erklärt, dass die von ihr zu übernehmenden anteiligen Investitionskosten voraussichtlich 1,400.000 € (exkl. USt) betrügen, wobei sie 329.000 € an Eigenkapital aufbringen werde. Weiters habe die Revisionswerberin erklärt, an den Bauherrenversammlungen teilzunehmen, in denen die Rechtsbeziehungen der Bauherren untereinander geregelt und die Aufträge zur Durchführung und Finanzierung der Instandsetzung des Objekts und aller damit zusammenhängenden Geschäfte erteilt werden sollten. Die Revisionswerberin habe den Kaufvertrag über die Miteigentumsanteile am 10. Oktober 2013 unterfertigt.
4
Die konstituierende Miteigentümerversammlung habe in unmittelbarer zeitlicher Nähe zum Abschluss des Kaufvertrags stattgefunden (Unterzeichnung auf Verkäuferseite am 13. Dezember 2013; konstituierende Miteigentümerversammlung am 16. Dezember 2013). In dieser seien von der Miteigentümergemeinschaft nicht nur die Beauftragung der Planung und des Baus des zu errichtenden Gebäudes, sondern auch die Beauftragung der „sonstigen Leistungen“ beschlossen worden. Die von der Miteigentümergemeinschaft ebenfalls am 16. Dezember 2013 beauftragte I GmbH & Co KG habe am 18. Dezember 2013 (der Steuerberatungsvertrag sei undatiert) namens der Miteigentümergemeinschaft die den strittigen Kosten zugrundeliegenden Verträge über die „sonstigen Leistungen“ abgeschlossen. Ausgehend von der in der Projektunterlage ausgewiesenen - näher aufgeschlüsselten - voraussichtlichen Gesamtinvestitionssumme von 4,000.000 € entsprächen die von der Revisionswerberin laut ihrer Teilnahmeerklärung vom 11. September 2013 zu übernehmenden Investitionskosten von voraussichtlich 1,400.000 € einer Beteiligung im Ausmaß von 35% am Gesamtprojekt. Ein Teil dieser von der Revisionswerberin laut Teilnahmeerklärung anteilig zu übernehmenden Gesamtinvestitionskosten entfielen neben den Bau-, Planungs- und Vertragserrichtungskosten, deren Einbeziehung in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nicht mehr strittig sei, auf die „sonstigen Kosten“ (Wirtschaftlichkeitsanalyse, Auftrag/Wirtschaftliche Betreuung, Treuhandschaft, Hausverwaltung/Erstvermietung, steuerliche Vertretung, Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung/Förderungsabwicklung, Eintragungsgebühr, Pfandrecht, Gebühren, Bauzeitzinsen, Reserve).
5
Auch wenn die Revisionswerberin im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht „verpflichtet“ gewesen sei, die „sonstigen Leistungen“ in Anspruch zu nehmen, so sprächen doch der Umstand, dass Basis ihrer Teilnahmeerklärung eine 35%ige Beteiligung an der Gesamtinvestitionssumme gewesen sei sowie die Tatsache, dass sie sämtliche „sonstigen Leistungen“ in Anspruch genommen habe, dafür, dass sie von Anfang an die anteiligen Gesamtinvestitionskosten als jene Leistung angesehen habe, die zum Erwerb des Miteigentumsanteils aufzubringen sei. Die Revisionswerberin habe auf Grundlage der bereits die „sonstigen Leistungen“ ausweisenden Projektunterlage ihre Kaufentscheidung getroffen und auch anlässlich der konstituierenden Miteigentümerversammlung die entsprechenden Beschlüsse zum Abschluss der den „sonstigen Leistungen“ zugrundeliegenden Verträge gefasst. Die Bewerbung des Bauherrnmodells mit dem sämtliche „sonstige Leistungen“ umfassenden Investitionsplan spreche dafür, dass das Angebot darauf ausgerichtet gewesen sei, den Interessenten ein “Komplettpaket“ anzubieten. Dass dieses von den Interessenten auch als ein solches verstanden worden sei, ergebe sich schon aus den in der

Teilnahmeerklärung ausgewiesenen anteiligen Investitionskosten, die sich auf die Gesamtinvestitionssumme bezögen. Für das Bundesfinanzgericht bestehe kein Zweifel, dass kein Interessent Miteigentümer der Liegenschaft hätte werden können, ohne gleichzeitig das Gesamtkonzept anzunehmen. Es sei nicht vorstellbar, dass der Einzelne die Erstbeauftragung der Hausverwaltung oder die Förderungsabwicklung nicht in Anspruch nehme, müsste er sich doch ansonsten um diese Leistungen selbst kümmern und sich mit den übrigen Miteigentümern bzw. im Falle der Förderungsabwicklung mit der zuständigen Behörde abstimmen. Eine derartige Vorgehensweise decke sich nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts nicht mit der Lebenserfahrung und könne mit den damit einhergehenden praktischen und rechtlichen Schwierigkeiten als ausgeschlossen betrachtet werden. Auch die Revisionswerberin habe in ihrer Stellungnahme vom 18. Februar 2022 festgehalten, dass bei Leistungen für die Miteigentümergemeinschaft als Ganzes (Hausverwaltung für das Gesamtobjekt, Steuerberatung für die Vermietungsgemeinschaft) individuelle Aufträge nicht möglich seien. Gleiches müsse nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts auch für jene Leistungen (Wirtschaftlichkeitsanalyse, Aufgaben des Bevollmächtigen, wirtschaftliche Betreuung) gelten, welche mit dem Bauprojekt so eng verbunden seien, dass sie nur für die Miteigentümergemeinschaft in ihrer Gesamtheit erbracht werden könnten.

6

Anders als bei der Hausverwaltung und der Förderungsabwicklung erscheine es bei der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung hingegen nicht als lebensfremd, dass einer der zukünftigen Miteigentümer eine individuelle und keine von der Projektgesellschaft vermittelte Finanzierung in Anspruch nehme, ihm die Teilnahme am Projekt aber dennoch nicht verweigert werde. Das Bundesfinanzgericht gehe daher davon aus, dass der „innere Zusammenhang“, wie er etwa bei der Zusatzleistung der Erstbeauftragung der Hausverwaltung oder der Steuerberatung gegeben sei, zwischen der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung und dem Grunderwerb nicht vorliege. Daraus könne aber nicht abgeleitet werden, dass auch die mit der (Fremd-)Finanzierung im Zusammenhang stehenden Kosten (Bauzeitzinsen und Gebühren sowie Eintragungsgebühren) in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Grunderwerb stünden, handle es sich hier doch um Kosten zum Erwerb des gesamten erst zu schaffenden Projekts. Dass die Verträge über die einzelnen „sonstigen Leistungen“ erst nach Abschluss des Kaufvertrags geschlossen worden seien, hebe den zeitlichen und sachlichen Zusammenhang der einzelnen „sonstigen Leistungen“ mit dem Grunderwerb nicht auf.

7

Das Bundesfinanzgericht gehe vor dem Hintergrund der getroffenen Feststellungen, insbesondere der Ausgestaltung der Projektunterlage und der Teilnahmeerklärung, dem planerischen Gesamtkonzept sowie den nicht einmal behaupteten und auch nicht feststellbaren Ablehnungen einzelner (sonstiger) Leistungen von einem „inneren Zusammenhang“ zwischen den von der Revisionswerberin in Anspruch genommenen (sonstigen) Leistungen - ausgenommen der „Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung“ jedoch abzüglich der auf die Förderungsbeschaffung entfallenden Kosten - und dem Grundstückserwerb aus. Diese Kosten seien daher Teil der Gegenleistung nach § 5 GrEStG.Das Bundesfinanzgericht gehe vor dem Hintergrund der getroffenen Feststellungen, insbesondere der Ausgestaltung der Projektunterlage und der Teilnahmeerklärung, dem planerischen Gesamtkonzept sowie den nicht einmal behaupteten und auch nicht feststellbaren Ablehnungen einzelner (sonstiger) Leistungen von einem „inneren Zusammenhang“ zwischen den von der Revisionswerberin in Anspruch genommenen (sonstigen) Leistungen - ausgenommen der „Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung“ jedoch abzüglich der auf die Förderungsbeschaffung entfallenden Kosten - und dem Grundstückserwerb aus. Diese Kosten seien daher Teil der Gegenleistung nach Paragraph 5, GrEStG.

8

Die gegen dieses Erkenntnis erhobene außerordentliche Revision legte das Bundesfinanzgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens dem Verwaltungsgerichtshof vor.

9

Nach Einleitung des Vorverfahrens erstattete die belangte Behörde eine Revisionsbeantwortung.

10

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie

von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

11

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist nach § 34 Abs. 3 VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist nach Paragraph 34, Absatz 3, VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

12

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

13

Die Revisionswerberin führt zur Zulässigkeit der Revision zunächst im Wesentlichen an, die angefochtene Entscheidung weiche von der - näher angeführten - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, weil die vom Bundesfinanzgericht als Teil der Bemessungsgrundlage angesehenen Kosten - etwa für an die Miteigentümergemeinschaft erbrachte „Zusatzleistungen“ - rechtlich und tatsächlich nicht notwendig gewesen seien, um das Grundstück im gewollten Zustand zu erwerben. Der Erwerbswille der Revisionswerberin sei zwar auf eine baulich fertiggestellte und vermietbare „Wohnung“ gerichtet gewesen, es habe aber keine rechtliche - und keine faktische - Verpflichtung bestanden, die angebotenen Zusatzleistungen anzunehmen. Zudem seien die Zusatzleistungen erst nach Unterfertigung der Kaufverträge in der ersten Bauherrenversammlung in Auftrag gegeben worden. Die Annahme der Zusatzleistungen sei nicht „unabdingbar“ gewesen, die Erwerber hätten auch eine abweichende Beauftragung von Zusatzleistungen durchführen können und dies wäre kein Ausschlussgrund für die Teilnahme am Projekt gewesen. Das Bundesfinanzgericht sei daher mit der Auslegung des „unmittelbaren Zusammenhangs“ zwischen einer Leistung und dem Erwerb des Grundstücks im Ergebnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen.

14

Wie der Verwaltungsgerichtshof zum - weitgehend wortidenten - Revisionsvorbringen in seinem Beschluss vom 20. Dezember 2023, Ra 2023/16/0033, auf den gem. § 43 Abs. 2 und 9 VwGG verwiesen wird, bereits ausgesprochen hat, sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Kaufpreis hinzutretende Leistungen des Erwerbers - an den Veräußerer oder an Dritte - immer dann als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen, wenn sie in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen - somit „inneren“ - Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks stehen. Anders als auch im vorliegenden Fall die Revisionswerberin meint, kommt es daher nicht darauf an, ob diese Leistungen „objektiv zwingend notwendig“ oder „unabdingbar“ sind, sondern nur darauf, ob sie in einem inneren oder finalen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb stehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsgegenstand und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem

Willen der jeweils vertragschließenden Parteien zivilrechtlich ihrem Bestand nach voneinander abhängig sein sollen. Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstücks in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist.Wie der Verwaltungsgerichtshof zum - weitgehend wortidenten - Revisionsvorbringen in seinem Beschluss vom 20. Dezember 2023, Ra 2023/16/0033, auf den gem. Paragraph 43, Absatz 2 und 9 VwGG verwiesen wird, bereits ausgesprochen hat, sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Kaufpreis hinzutretende Leistungen des Erwerbers - an den Veräußerer oder an Dritte - immer dann als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen, wenn sie in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen - somit „inneren“ - Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks stehen. Anders als auch im vorliegenden Fall die Revisionswerberin meint, kommt es daher nicht darauf an, ob diese Leistungen „objektiv zwingend notwendig“ oder „unabdingbar“ sind, sondern nur darauf, ob sie in einem inneren oder finalen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb stehen. Für die Frage nach der finalen Verknüpfung zwischen Erwerbsgegenstand und Gegenleistung ist es unerheblich, ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragschließenden Parteien zivilrechtlich ihrem Bestand nach voneinander abhängig sein sollen. Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung im Sinne des Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstücks in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist.

15

Soweit die Revisionswerberin vorbringt, die Ablehnung einzelner der angebotenen Zusatzleistungen wäre kein Ausschlussgrund für die Teilnahme der Erwerber am Projekt gewesen, ist auf die Ausführungen des Bundesfinanzgerichts zu verweisen, wonach sich eine derartige Vorgehensweise nicht mit der Lebenserfahrung decke und dies aufgrund der damit einhergehenden praktischen und rechtlichen Schwierigkeiten als ausgeschlossen betrachtet werden könne.

16

Die Revisionswerberin räumt in der Revision selbst ein, dass ihr Erwerbswille auf eine baulich fertiggestellte und vermietbare „Wohnung“ gerichtet gewesen sei. Das Bundesfinanzgericht führt diesbezüglich aus, Ziel der Erwerber sei es nicht nur gewesen, in ein neu zu errichtendes Gebäude zu investieren, sondern darüber hinaus einen möglichst gewinnbringenden Einsatz ihres Kapitals durch spätere Vermietung zu bewirken. Vor diesem Hintergrund hat es ausführlich und schlüssig dargelegt, weshalb es von einem inneren Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und den von der Revisionswerberin in Anspruch genommenen (sonstigen) Leistungen - mit Ausnahme der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung - ausgegangen ist. Diese Beurteilung stößt auf keine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifenden Bedenken.

17

Die Revisionswerberin wendet weiters ein, frühere Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes seien noch zu „alten“, anders ausgestalteten Bauherrenmodellen ergangen und daher nicht (mehr) einschlägig. Im vorliegenden Revisionsfall sei bereits aufgrund der Beauftragung der Zusatzleistungen erst nach Abschluss der Kaufverträge eine Einbeziehung der damit verbundenen Kosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht mehr zulässig. Der Verwaltungsgerichtshof habe dies im Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, 2013/16/0078, das bereits zum „neuen Bauherrenmodelltypus“ ergangen sei, bestätigt, indem er nur die Planungs- und Baukosten, nicht aber die Kosten für Zusatzleistungen als Teil der Bemessungsgrundlage angesehen habe.

18

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es für die Beantwortung der Frage, welche durch den Erwerber erbrachten Leistungen Teil der Gegenleistung nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind, nicht auf den „Typus“ des jeweiligen „Bauherrenmodells“ an, sondern ausschließlich - wie bereits dargelegt - auf das Vorhandensein eines inneren Zusammenhangs mit dem Grundstückserwerb. In dem von der Revisionswerberin angeführten Erkenntnis (VwGH 30.1.2014, 2013/16/0078) - mit dem sowohl eine Partei- als auch eine Amtsbeschwerde abgewiesen wurden - hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der Behandlung der Amtsbeschwerde ausschließlich zur Frage Stellung genommen, ob die als Teil der Bemessungsgrundlage eingestuften Investitionskosten in Höhe ihres tatsächlichen Anfalls oder in ihrer

ursprünglich prognostizierten Höhe berücksichtigt werden müssen. Die Frage der Einbeziehung sonstiger Nebenkosten - etwa die Kosten für die Hausverwaltung oder für die steuerliche Beratung - wurde hingegen vom Verwaltungsgerichtshof nicht thematisiert, weil die Amtsbeschwerde die Beurteilung der (damaligen) belangten Behörde (des unabhängigen Finanzsenats), wonach jene Beträge in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile gestanden seien, nicht in Zweifel gezogen hatte.Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es für die Beantwortung der Frage, welche durch den Erwerber erbrachten Leistungen Teil der Gegenleistung nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG sind, nicht auf den „Typus“ des jeweiligen „Bauherrenmodells“ an, sondern ausschließlich - wie bereits dargelegt - auf das Vorhandensein eines inneren Zusammenhangs mit dem Grundstückserwerb. In dem von der Revisionswerberin angeführten Erkenntnis (VwGH 30.1.2014, 2013/16/0078) - mit dem sowohl eine Partei- als auch eine Amtsbeschwerde abgewiesen wurden - hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der Behandlung der Amtsbeschwerde ausschließlich zur Frage Stellung genommen, ob die als Teil der Bemessungsgrundlage eingestuften Investitionskosten in Höhe ihres tatsächlichen Anfalls oder in ihrer ursprünglich prognostizierten Höhe berücksichtigt werden müssen. Die Frage der Einbeziehung sonstiger Nebenkosten - etwa die Kosten für die Hausverwaltung oder für die steuerliche Beratung - wurde hingegen vom Verwaltungsgerichtshof nicht thematisiert, weil die Amtsbeschwerde die Beurteilung der (damaligen) belangten Behörde (des unabhängigen Finanzsenats), wonach jene Beträge in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile gestanden seien, nicht in Zweifel gezogen hatte.

19

Was die - von der Revisionswerberin als entscheidend angesehene - zeitliche Abfolge der jeweiligen Schritte zur Umsetzung des Projekts betrifft, wird auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach bei Einbindung der Grundstückskäufer in ein bereits geplantes Bauprojekt - aufgrund eines ihnen vorgegebenen, allenfalls auch auf mehrere Urkunden sowie auf mehrere Vertragspartner aufgespalteten „Vertragsgeflechts“ - die damit zusammenhängenden Kosten bzw. Leistungen der Erwerber (insbesondere die Baukosten) Teil der Bemessungsgrundlage sind. In derartigen Fällen ist der - auch im vorliegenden Revisionsfall vom Bundesfinanzgericht angenommene - innere Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und den sonstigen Leistungen der Erwerber evident. Auf die zeitliche Abfolge der jeweiligen Vertragsabschlüsse kommt es in diesen Fällen daher nicht an (vgl. zu alldem nochmals VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033, mwN).Was die - von der Revisionswerberin als entscheidend angesehene - zeitliche Abfolge der jeweiligen Schritte zur Umsetzung des Projekts betrifft, wird auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach bei Einbindung der Grundstückskäufer in ein bereits geplantes Bauprojekt - aufgrund eines ihnen vorgegebenen, allenfalls auch auf mehrere Urkunden sowie auf mehrere Vertragspartner aufgespalteten „Vertragsgeflechts“ - die damit zusammenhängenden Kosten bzw. Leistungen der Erwerber (insbesondere die Baukosten) Teil der Bemessungsgrundlage sind. In derartigen Fällen ist der - auch im vorliegenden Revisionsfall vom Bundesfinanzgericht angenommene - innere Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und den sonstigen Leistungen der Erwerber evident. Auf die zeitliche Abfolge der jeweiligen Vertragsabschlüsse kommt es in diesen Fällen daher nicht an vergleiche , zu alldem nochmals VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033, mwN).

20

Die Revisionswerberin bringt schließlich vor, die fehlende faktische Notwendigkeit zur Annahme der Zusatzleistungen durch die Erwerber zeige sich „ganz offensichtlich“ anhand der jedem Erwerber individuell angebotenen Fremdfinanzierung der Baumaßnahmen. Nur bei Annahme des Angebots habe jeder Erwerber die Kosten der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung, die Bauzeitzinsen (Kreditzinsen) und Gebühren (Kreditkontogebühren) sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr zu entrichten gehabt. Es hätte aber jeder einzelne Erwerber die freie Möglichkeit einer alternativen Finanzierung (beispielsweise aus Eigenmitteln) gehabt. Das Bundesfinanzgericht habe inkonsequenterweise nur die Kosten für die Vermittlung der Fremdfinanzierung (Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung) aus der Gegenleistung ausgeschieden, nicht aber die eigentlichen Finanzierungskosten (Kreditzinsen, Kreditgebühren und Pfandrechtseintragungsgebühr), obwohl diese die gleiche Ursache hätten, nämlich die Finanzierungsentscheidung jedes einzelnen Erwerbers. Die angebotene Fremdfinanzierung sei weder

rechtlich noch faktisch notwendig gewesen und sei somit in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks gestanden.

21

Das Bundesfinanzgericht hat diesbezüglich die Ansicht vertreten, bei den „Bauzeitzinsen und Gebühren“ sowie den „Eintragungsgebühren“ handle es sich um Kosten zum Erwerb des gesamten erst zu schaffenden Projekts, weshalb diese Kosten im Zusammenhang mit der von der Revisionswerberin in Anspruch genommenen (Fremd-)Finanzierung und somit unmittelbar im Zusammenhang mit dem Grunderwerb stünden (Verweis auf VwGH 28.5.1998, 97/16/0494). Hingegen fehle bei den Kosten der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung ein „innerer Zusammenhang“ mit dem Grunderwerb, weil hier individuelle Finanzierungen einzelner Erwerber nicht lebensfremd erscheinen würden und diesfalls wahrscheinlicher erscheine, dass die Projektgesellschaft den jeweiligen Erwerber nicht von der Teilnahme am Projekt ausgeschlossen hätte.

22

Der Revisionswerberin ist zuzugestehen, dass die Begründung des Bundesfinanzgerichts für die unterschiedliche Behandlung der jeweiligen Komponenten der Fremdfinanzierungskosten wenig überzeugend erscheint. Weshalb die Kosten der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung, anders als die „eigentlichen Finanzierungskosten“, nicht im „inneren Zusammenhang“ mit dem Erwerb des Grundstücks stehen sollen, obwohl nach dem festgestellten Sachverhalt die Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzepts und die Übernahme der damit verbundenen Kosten - ebenso wie die Inanspruchnahme der sonstigen angebotenen Nebenleistungen samt der Beauftragung der jeweiligen Anbieter - bereits in der konstituierenden Miteigentümerversammlung vom 16. Dezember 2013 beschlossen wurde, ist nicht nachvollziehbar (vgl. dazu erneut VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033). Abgesehen davon, dass es für das Vorliegen eines „inneren Zusammenhangs“ zwischen den zum Kaufpreis hinzutretenden Leistungen des Erwerbers und dem Erwerb des Grundstücks nicht auf die Wahrscheinlichkeit (ebensowenig wie auf die Notwendigkeit oder Unabdingbarkeit) des Anfallens dieser Leistungen ankommt (sondern nur darauf, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstücks in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist; vgl. etwa VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0015, mwN), sind die Erwägungen des Bundesfinanzgerichts zur Wahrscheinlichkeit des Ausschlusses einzelner Interessenten bei Ablehnung des Finanzierungskonzepts rein spekulativ, weil nicht erkennbar ist, worauf diese Erwägungen gründen. Auch die diesbezüglichen Annahmen des Bundesfinanzgerichts sind widersprüchlich, wenn das Bundesfinanzgericht auf der einen Seite davon ausgeht, dass sich die Ablehnung einzelner Zusatzleistungen negativ auf die übrigen Investoren ausgewirkt und diesfalls die Projektgesellschaft diesen Mehraufwand nicht selbst wirtschaftlich getragen hätte, auf der anderen Seite hinsichtlich der Kosten der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung jedoch annimmt, die Projektgesellschaft hätte bei Nichtinanspruchnahme durch einzelne Investoren den dadurch entstehenden Mehraufwand selbst getragen.Der Revisionswerberin ist zuzugestehen, dass die Begründung des Bundesfinanzgerichts für die unterschiedliche Behandlung der jeweiligen Komponenten der Fremdfinanzierungskosten wenig überzeugend erscheint. Weshalb die Kosten der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung, anders als die „eigentlichen Finanzierungskosten“, nicht im „inneren Zusammenhang“ mit dem Erwerb des Grundstücks stehen sollen, obwohl nach dem festgestellten Sachverhalt die Inanspruchnahme des vorgeschlagenen Finanzierungskonzepts und die Übernahme der damit verbundenen Kosten - ebenso wie die Inanspruchnahme der sonstigen angebotenen Nebenleistungen samt der Beauftragung der jeweiligen Anbieter - bereits in der konstituierenden Miteigentümerversammlung vom 16. Dezember 2013 beschlossen wurde, ist nicht nachvollziehbar vergleiche dazu erneut VwGH 20.12.2023, Ra 2023/16/0033). Abgesehen davon, dass es für das Vorliegen eines „inneren Zusammenhangs“ zwischen den zum Kaufpreis hinzutretenden Leistungen des Erwerbers und dem Erwerb des Grundstücks nicht auf die Wahrscheinlichkeit (ebensowenig wie auf die Notwendigkeit oder Unabdingbarkeit) des Anfallens dieser Leistungen ankommt (sondern nur darauf, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstücks in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist; vergleiche etwa VwGH 13.12.2023, Ro 2021/16/0015, mwN), sind die Erwägungen des Bundesfinanzgerichts zur Wahrscheinlichkeit des Ausschlusses einzelner Interessenten bei Ablehnung des Finanzierungskonzepts rein spekulativ, weil nicht

erkennbar ist, worauf diese Erwägungen gründen. Auch die diesbezüglichen Annahmen des Bundesfinanzgerichts sind widersprüchlich, wenn das Bundesfinanzgericht auf der einen Seite davon ausgeht, dass sich die Ablehnung einzelner Zusatzleistungen negativ auf die übrigen Investoren ausgewirkt und diesfalls die Projektgesellschaft diesen Mehraufwand nicht selbst wirtschaftlich getragen hätte, auf der anderen Seite hinsichtlich der Kosten der Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung jedoch annimmt, die Projektgesellschaft hätte bei Nichtinanspruchnahme durch einzelne Investoren den dadurch entstehenden Mehraufwand selbst getragen.

23

Ergibt sich aber aus dem Gesagten, dass die Finanzierungskosten in ihrem gesamtem Umfang Teil der Gegenleistung nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind (was auch vom Finanzamt in der erstatteten Revisionsbeantwortung vertreten wird), ist die Revisionswerberin durch die angefochtene Entscheidung insoweit nicht beschwert (vgl. etwa VwGH 24.1.2022, Ra 2021/13/0117).Ergibt sich aber aus dem Gesagten, dass die Finanzierungskosten in ihrem gesamtem Umfang Teil der Gegenleistung nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG sind (was auch vom Finanzamt in der erstatteten Revisionsbeantwortung vertreten wird), ist die Revisionswerberin durch die angefochtene Entscheidung insoweit nicht beschwert vergleiche etwa VwGH 24.1.2022, Ra 2021/13/0117).

24

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

Wien, am 27. Februar 2025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RA2022160101.L00

Im RIS seit

01.04.2025

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2025

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at