

TE Vwgh Erkenntnis 2005/3/17 2004/16/0246

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.03.2005

Index

32/06 Verkehrsteuern;

Norm

GrEStG 1987 §4 Abs1;

GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;

GrEStG 1987 §5 Abs1;

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2004/16/0247 E 17. März 2005 2004/16/0248 E 17. März 2005 2004/16/0249 E 17. März 2005

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger und Dr. Thoma als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde des G in L, vertreten durch Dr. Heinz Pratter, Rechtsanwalt in 8430 Leibnitz, Kadagasse 5, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 16. März 2004, Zl. RV/0455-G/02, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Am 29. September 1997 hatte Karl M. an die G. Außenhandels GmbH, L, folgendes, auszugsweise wiedergegebenes schriftliche "Anbot" gestellt:

"-

1 -

Herr Karl M. verkauft und übergibt an die 'G.

Außenhandels GmbH' aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ 531 KG O die im beigehefteten Lageplan rot umrandeten Flächen der Grundstücke 395/1, 396/1 und 397/1 im Ausmaß von 6371 m2.

Die oben angeführten Grundstücke werden in neun Parzellen ... aufgeteilt ...

Die Zufahrt zu den neun Grundstücken erfolgt über den neu errichteten Weg, welcher bereits in jedem

Grundstückspreis enthalten ist.

-
2 -

Der Anbotnehmer ist seinerseits berechtigt, dieses Anbot, auch nur bezogen auf Teilflächen an Grundstücksflächen auszuüben, andererseits gilt dieses Anbot auch für von dem Anbotnehmer zu nennende dritte Personen.

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Anbot gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger über

- 3 -

Mit diesem Anbot bleibt der Anbotgeber dem Anbotnehmer bis einschließlich 1-12-1999 im Wort.

Bis zu diesem Termin hat der Anbotnehmer bzw. ein oder mehrere an seiner Stelle tretende natürliche oder juristische Personen dieses Anbot mittels eingeschriebenen Briefes an dem Anbotgeber anzunehmen.

Die Annahme gilt als rechtzeitig, wenn ..."

Am 5. August 1999 bot Karl M. der G. Außenhandels GmbH auch das Grundstück Nr. 397/9 der obbezeichneten Liegenschaft in gleicher Weise an.

Im Jahre 1998 bewarb die L. Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH in Zeitungsannoncen diese Grundstücke inklusive einem Fertigteilhaus der G. Außenhandels GmbH zum Verkauf.

Am 22. Februar 1999 unterfertigten der Beschwerdeführer und seine Ehegattin als "Bauherrn/Besteller/Grundeigentümer" einerseits und die G. Außenhandels GmbH andererseits eine "Auftragsbestätigung - Bauvertrag" betreffend Errichtung des Haustyps "E" auf der Baustelle G um eine Vertragssumme von insgesamt S 2.042.600,--.

Mit Kaufvertrag vom 8. und 10. März 1999 erwarben der Beschwerdeführer und seine Ehegattin von Karl M. je zur Hälfte das Grundstück Nr. 397/7 der obgenannten Liegenschaft im Ausmaß von 600 m² sowie je 1/18 Miteigentumsanteil an einer näher bezeichneten Wegparzelle um einen Betrag von S 240.000,-- sowie gegen Aufschließungskosten von S 22.300,--.

Mit Bescheid vom 27. Mai 1999 setzte das Finanzamt Leibnitz die Grunderwerbsteuer unter Heranziehung der Beträge des Kaufvertrages als Bemessungsgrundlagen fest.

Mit Bescheid vom 17. Dezember 2001 nahm das Finanzamt Graz-Umgebung das Verfahren betreffend die Grunderwerbsteuer des Rechtsvorganges "Kaufvertrag mit M. Karl" gemäß § 303 Abs. 4 BAO wieder auf und setzte die Grunderwerbsteuer für diesen Rechtsvorgang mit 3,5 % der Bemessungsgrundlage von S 1.161.950,-- , sohin mit dem Betrag von S 40.668,-- fest. Begründend führte die Behörde aus, im vorliegenden Fall sei von der G. Außenhandels GmbH offensichtlich bereits vor dem Grundstückkaufvertrag eine Vereinbarung bezüglich der Bebauung des zu erwerbenden Grundstückes getroffen worden. Darauf weise u.a. hin, dass der Bauvertrag mit 22. Februar 1999 datiert sei. Hiebei werde auch auf die Verflechtung zwischen der für den Verkauf der Grundstücke zuständigen Firma L. Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH hingewiesen. Im Zeitpunkt des Grundstückkaufes habe damit die Absicht festgestanden, ein mit dem ausgesuchten Haustyp bebautes Grundstück zu erwerben. Dass in der Vertragsurkunde darauf kein Bezug genommen worden sei, sei im vorliegenden Fall ohne Belang, weil schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang gewährleistet gewesen sei, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten werde. Entscheidend sei der gemeinsame Wille von Veräußerer- und Erwerberseite, dass dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukomme.

Diesen Bescheid focht der Beschwerdeführer "in der über die seinerzeitige Festsetzung mit S 4.590,-- hinausgehende Grunderwerbsteuerfestsetzung von S 36.078,--" an. Der Beschwerdeführer vertrat darin den Standpunkt, als Bauherr auf die bauliche Gestaltung des zu erwerbenden Eigenheimes Einfluss genommen zu haben und das Baurisiko sowie das finanzielle Risiko getragen zu haben.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 26. April 2002 wies die Erstbehörde die Berufung als unbegründet ab, woraufhin der Beschwerdeführer die Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragte.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Begründend führte

diese Behörde im Wesentlichen aus, im Zuge von finanzbehördlichen Ermittlungen sei festgestellt worden, dass es sich beim gegenständlichen Grundstück um eines von neun neu parzellierten Grundstücken der eingangs genannten Liegenschaft handle. Die L. Wirtschaftsberatungs GmbH sei als Projektträger aufgetreten. Dem Projektentwurf (Prospekt in der Fassung Oktober 1997) sei zu entnehmen, dass die Gesamtplanung von dieser in Kooperation mit der G. Außenhandels GmbH durchgeführt worden wäre. Dabei werde darauf hingewiesen, dass die grafische Ausarbeitung lediglich eine Grundvariante darstellte, die in jeder Hinsicht individuell angepasst bzw. neu erarbeitet werden könnte. Mit der Bauausführung wäre die G. Außenhandels GmbH beauftragt. Dabei läge eine ruhig gelegene Fläche von über 6.300 m² zu Grunde, die in neun Bauparzellen aufgegliedert wäre. Danach folge eine Aufstellung der Grundstückskosten für jede einzelne der neun Parzellen und eine Kostenübersicht für Anschluss- und Aufschließungskosten sowie für Haustypen verschiedener Varianten und Ausbaustufen.

Es sei nicht von Bedeutung, wenn sich der Anspruch auf Übereignung des Grundstückes und jener auf Errichtung des Gebäudes gegen verschiedene Personen richte. Entscheidend sei vielmehr, dass der den Anspruch auf Übereignung des Grundstücks begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht einbezogen sei, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet sei, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in dem zukünftigen (bebauten) Zustand zu verschaffen. Die Bauherrenrolle sei in einem solchen Vertragsgeflecht dem jeweiligen Initiator des Projektes zuzuordnen. Für die grunderwerbsteuerliche Beurteilung sei demnach der Zustand des Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden solle, das müsse nicht notwendig der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandene Zustand sein. Gegenstand eines Kaufvertrages könne ohne weiteres auch eine zukünftige oder eine Sache sein, hinsichtlich welcher zur Erfüllung des Vertrages bestimmte Eigenschaften durch den Verkäufer bzw. Bauorganisator erst geschaffen werden müssten. Die L. Wirtschaftsberatungs GmbH habe in Kooperation mit der G. Außenhandels GmbH eindeutig die Rolle eines Bauorganisators eingenommen. Diese hätten die Planung, das Bauverfahren und die Gesamtprojektierung einschließlich der Vermarktung dieser Wohnhausanlage im eigenen Namen durchgeführt und auch die Professionisten beauftragt. Es sei um Begutachtung der Förderungswürdigkeit für den Bau von "Eigenheim in Gruppen" ersucht worden sowie über beider Antrag ein Gutachten des Energiebeauftragten des Landes Steiermark erstellt worden. Die G. Außenhandels GmbH habe auf Grund der Vereinbarung vom 29. September 1997 die Verwertungsbefugnisse über sämtliche Parzellen erlangt. Im Prospekt der L. Wirtschaftsberatungs GmbH sei die Eigenheimanlage in mehreren Ausbaustufen für zwei Haustypen inklusive Grundstück angeboten und auch die Preisermittlung dargestellt worden. Im Übrigen werde in diesem Prospekt darauf hingewiesen, dass es sich bei der grafischen Darstellung um eine Grundvariante handelte, die in jeder Hinsicht individuell angepasst und neu erarbeitet werden könnte. Demnach sei "eindeutig zu erkennen, dass der Gesamtwillen auf den Erwerb eines bebauten Grundstückes gerichtet" gewesen sei. Ebenso wie in den Fällen, in denen der Erwerber an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept der Bebauung des Grundstückes gebunden sei, so sei auch im Fall des Erwerbes eines Fertighauses zur Errichtung auf einem dazu bereitgestellten Grundstück davon auszugehen, dass auch der Bauvertrag in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen sei. Gegenstand des vorliegenden Erwerbsvorganges sei somit das mit einem bestimmten Fertighaus (vom Beschwerdeführer ausgesucht und "geplant") bebaute Grundstück. Der Erwerb des Fertigteilhauses und der Erwerb des Grundstückes hätten in einem derart engen und sachlichen Zusammenhang gestanden, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben sei. Besonders verdeutlicht werde dies im gegenständlichen Fall durch den Umstand, dass der Beschwerdeführer den Bauauftrag bereits vor der Errichtung der Urkunde über den Erwerb des Grundstückes erteilt habe. Des Weiteren spreche auch die Tatsache der Fixpreisvereinbarung im Zusammenhang mit den übrigen Umständen gegen die Ansicht des Beschwerdeführers. Der im Bauvertrag vereinbarte Preis sei als Abgeltung für die im Gesamten erbrachten Bauleistungen des Unternehmers zu verstehen und im Vertrag sei keine Rechnungslegung für einzelne Leistungen wie z.B. Bau des Dachstuhles oder Heizungs- und Sanitärinstallation vorgesehen. Kostensteigerungen während der vereinbarten Bauzeit träfen nicht den Beschwerdeführer. Damit liege hier keine typische Tragung des finanziellen Risikos durch den Beschwerdeführer vor, der das Risiko der planmäßigen Ausführung auf den Verkäufer und Organisator überwälzt habe, was gegen die Bauherreneigenschaft des Erwerbers spreche. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer ein einheitliches Angebot, nämlich zum Erwerb des Grundstückes in Verbindung mit einem von der G. Außenhandels GmbH zu errichtenden Haus, angenommen habe. Schon die Ausführungen des Beschwerdeführers auf Grund der Anfrage (des Finanzamtes) vom 28. November 2000 machten dies deutlich:

Verhandlungen mit der G. Außenhandels GmbH betreffend den Grundstückserwerb, Bezahlung anteiliger Projektierungskosten, Bauvertragsunterzeichnung am 22. Februar 1999 mit der G. Außenhandels GmbH, Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages am 8. März 1999. Weiters gehe aus den vorgelegten Unterlagen eindeutig hervor, dass der Beschwerdeführer weder das Baurisiko noch das finanzielle Risiko zu tragen gehabt habe, da, wie bereits angeführt, mit der G. Außenhandels GmbH ein Fixpreis vereinbart worden sei und die Abrechnung nicht mit den jeweiligen Professionisten, sondern mit dieser Gesellschaft erfolgt sei. Aus all diesen Ausführungen folge, dass dem Beschwerdeführer die Bauherreneigenschaft nicht zugesprochen werden könne. Die Einbeziehung der Hauserrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sei somit zu Recht erfolgt.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, vom Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 4. Oktober 2004, B 558/04 u. a., nach Ablehnung ihrer Behandlung dem Verwaltungsgerichtshof abgetretene, ausschließlich Rechtswidrigkeit des Inhaltes relevierende Beschwerde. Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem Recht, "die Bauherreneigenschaft zu erfüllen bzw. ein unbebautes Grundstück erworben zu haben, im Sinne des § 1 Abs. 1 Zf. 1 GrEStG 1987 als verletzt".

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 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 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 Grundstückes der Rechtserwerb von der Grunderwerbsteuer erfasst wird. Diese Leistungen können also auch an Dritte erbracht werden, insbesondere an einen vom Veräußerer verschiedenen Errichter eines Gebäudes auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die Errichtung des 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. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. etwa zuletzt das hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2005, ZI. 2004/16/0210, mwN, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Bd. II,

3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind dann, wenn Grundstückskäufer auf Grund eines ihnen vorgegebenen Vertragsgeflechtes in ein bereits fertig geplantes Bauprojekt eingebunden sind, auch die Baukosten zur Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 zu zählen. Dass in einem solchen Zusammenhang das Vertragswerk in mehreren Urkunden und auf mehrere Vertragspartner aufgespaltet wird, vermag daran nichts zu ändern (vgl. etwa das zitierte hg. Erkenntnis vom 24. Februar 2005 mwN).

Unter Zugrundelegung der eingangs wiedergegebenen, im Beschwerdeverfahren nicht mehr bestrittenen Tatsachenannahmen der belangten Behörde, insbesondere, dass "der Gesamtwille auf den Erwerb eines bebauten Grundstückes gerichtet" gewesen sei, kann der darauf fußenden rechtlichen Beurteilung der belangten Behörde eines Vertragsgeflechtes zwischen Erwerb der Liegenschaft einerseits und Bauvertrag andererseits nicht entgegen getreten werden. Der Beschwerdeführer, die seine Bauherreneigenschaft in seiner Planungsfreiheit innerhalb der Angebotspalette der G. Außenhandels GmbH und in einem in der Fremdfinanzierung des Projektes gelegenen finanziellen Risiko begründet sieht, zieht damit die besagte finale Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb nicht einmal in Zweifel und ist die Beschwerde schon deshalb nicht geeignet, Bedenken gegen den angefochtenen Bescheid zu erwecken.

Soweit die Beschwerde Überlegungen zu dem Fall anstellt, dass mit einem Fertighaushersteller lediglich eine Reservierungsvereinbarung getroffen werde, und versucht, daraus die Unmaßgeblichkeit der eingangs wiedergegebenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abzuleiten, entfernt sie sich von den wiedergegebenen Tatsachenannahmen der belangten Behörde und damit von einer gesetzmäßigen Ausführung (§ 41 Abs. 1 VwGG).

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 17. März 2005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2004160246.X00

Im RIS seit

15.04.2005

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

© 2026 JUSLINE

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