

TE Vwgh Erkenntnis 2004/9/30 2004/16/0081

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.09.2004

Index

32/06 Verkehrssteuern;

Norm

GrEStG 1987 §5 Abs1;

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 Dipl. Ing. F in W, vertreten durch Dr. Helmut Destaller, Dr. Gerald Mader und Dr. Walter Niederbichler, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Grazbachgasse 5, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Graz, vom 25. Februar 2004, Zl. RV/0292-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

Wie den vorgelegten Verwaltungsakten zu entnehmen ist, unterfertigten der Beschwerdeführer als Auftraggeber und die N. & Co GesmbH als Auftragnehmerin am 7. Oktober 1997 zwei jeweils als "Vertrag über die Lieferung und Montage von Forma-Häusern" titulierte Urkunden betreffend die "Baustellenadresse W, S straße 3, Parz. 3". Die eine Urkunde weist als "Leistungsbeschreibung" "Grundstück mit Weganteil (~635 m²) ... (einschließlich Straßenerrichtung, Vermessung und Planung)" und einen Gesamtpreis von S 350.575,- auf, die andere als "Leistungsbeschreibung" "Lt. Angebot bzw. Leistungsbeschreibung Typ Aktionshaus 2000 Massiv, Ausbauhaus" und einen Preis von S 1.301.760,- und lautet unter der Rubrik "Zahlungsbedingungen" "Lt. Vertragsbedingungen + zusätzl. Förderungszusage f. Bauen in Gruppen". Schließlich unterfertigten die Vertragsteile am 14. Februar 1998 eine weitere solche Urkunde über ein "Keller-Selbstbaupaket" um einen Gesamtpreis von S 240.200,-.

Am 8. April 1998 suchten der Beschwerdeführer und seine Ehegattin um Erteilung der Baubewilligung für dieses Bauvorhaben an, die am 30. April 1998 erteilt wurde. In dem diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichplan war die Firma N. & Co GesmbH als Planer und Bauführer genannt.

Am 29. Mai 1998 schlossen Margarete F. als Verkäuferin einerseits und der Beschwerdeführer sowie seine Ehefrau als Käufer andererseits einen Kaufvertrag über das Eigentum am Grundstück Nr. 931/1 Baufläche KG W um einen Preis

von S 280.500,- sowie über einen näher bezeichneten Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 931/4 um einen Kaufpreis von S 30.420,-.

Mit Bescheid vom 22. Juni 2001 setzte das Finanzamt Graz-Umgebung Gebühren und Verkehrsteuern die Grunderwerbsteuer - abweichend von der Selbstbemessung im Betrag von S 5.663,- - auf einer Bemessungsgrundlage von S 964.856,- in der Höhe von S 33.770,- fest, weil neben den Anschaffungskosten für das Grundstück auch die Baukosten für das Haus der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen gewesen seien.

In der dagegen erhobenen Berufung vertrat der Beschwerdeführer den Standpunkt, er sei im vorliegenden Fall als Bauherr anzusehen, weil er die bauliche Gestaltung seines Hauses selbst bestimmt und das Baurisiko getragen habe sowie das finanzielle Risiko habe tragen müssen; der Lieferant des Fertigteil-Ausbauhauses sei nicht der Organisator für die Errichtung des Hauses gewesen. Das Fertigteil-Ausbauhaus sei nur ein kleiner Teil des Gesamtkonzeptes gewesen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 16. November 2001 wies die Erstbehörde die Berufung als unbegründet ab, worauf der Beschwerdeführer die Entscheidung über die Berufung durch die belangte Behörde beantragte.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Begründend führte sie einleitend aus:

"Erhebungen des Finanzamtes bei der Firma N. & Co GmbH, der Firma F. Haus, der Gemeinde W. sowie beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung haben ergeben, dass die Firma F. Haus gegenüber der Gemeinde W. als Organisator eines Bauvorhabens auf der noch im Eigentum der Verkäuferin stehenden Liegenschaft der EZ 40 KG W. aufgetreten ist. Dieses Grundstück wurde in einem Teilungsverfahren in mehrere Grundstücke geteilt. Die Firma N. & Co GmbH stellte beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung einen Antrag auf Prüfung der Förderungswürdigkeit des Projektes W. zur Errichtung von Eigenheimen in der Gruppe (10 Häuser). Diesem Antrag wurde am 4. Juni 1998 stattgegeben.

Einer auf der Baustelle aufgestellten Werbetafel war Folgendes zu entnehmen:

'Hier entsteht eine F. Haus Wohnanlage mit 10 Massivhäusern, Grundstücksgröße ca. 550 m², provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger, Bausparkassenfinanzierung, erhöhte Wohnbauförderung, Auskünfte und Beratungen ..., Finanzierungen ...'

Der Text einer Einschaltung in einer lokalen Zeitung vom Jänner 1998 lautete auszugsweise wie folgt:

Die Firma F. Haus errichtet in W. eine Eigenheimsiedlung mit 10 Massivhäusern aus dem Naturbaustoff 'Leca'. Die Grundparzellen haben eine Größe von ca. 550 m². der Baubeginn ist für das Frühjahr 1998 geplant. Das Projekt entspricht den Bestimmungen für Wohnen in Gruppen, eine erhöhte Wohnbauförderung kann in Anspruch genommen werden. Neben dem Lageplan war dem Inserat ein Leistungs-, Kostenaufstellungs- sowie ein Finanzierungsbeispiel zu entnehmen."

Nach weiterer Darstellung des Verwaltungsgeschehens führte die belangte Behörde fallbezogen aus, der Kaufvertrag über das ausgesuchte Fertigteilhaus sei rund sieben Monate vor dem gegenständlichen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen worden. Das Haus habe als Bauort "Wohnanlage ..." aufgewiesen. Gleichzeitig mit diesem Vertrag sei ein Vorvertrag über das gegenständliche Grundstück abgeschlossen worden. Angesichts dieser Umstände müsse ohne jeden Zweifel davon ausgegangen werden, dass im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes die Absicht des Beschwerdeführers festgestanden habe, ein mit dem ausgesuchten Fertigteilhaus bebautes Grundstück zu erwerben. Durch den zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse sei im vorliegenden Fall gewährleistet gewesen, dass er das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten werde. Diese Tatsache stelle ein gewichtiges Indiz gegen die Annahme der Bauherrnereignenschaft des Beschwerdeführers dar. Im vorliegenden Fall sei der Umstand ohne Belang, dass in den Vertragsurkunden jeweils aufeinander kein Bezug genommen worden sei, weil schon durch den zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet gewesen sei, dass der Erwerber das Grundstück jedenfalls nur im bebauten Zustand erhalten werde.

Zu der ins Treffen geführten Tragung des finanziellen Risikos durch den Beschwerdeführer werde ausgeführt, dass in der Auftragsbestätigung vom 14. Oktober 1997 betreffend ein Erwerb des Fertigteilhauses für den vereinbarten Gesamtkaufpreis eine Preisgarantie bis zum 7. Oktober 1998 eingeräumt worden sei. Die Einräumung dieser Preisgarantie und damit der Ausschluss des Risikos einer Verteuerung bis zu diesem Zeitpunkt werde ebenfalls als ein

wesentliches Indiz für den Ausschluss der Bauherrenstellung angesehen. Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer im Bauansuchen als Bauwerber ausgewiesen sei und um die Benützungsbewilligung angesucht hätte, komme beim vorliegenden Sachverhalt keine wesentliche Bedeutung zu, zumal im Einreichplan unter "Planung" die Firma N. & Co GesmbH aufscheine. Mit dem Vorbringen, namhafte Eigenleistungen selbst erbracht zu haben bzw. die bauausführenden Unternehmer selbst koordiniert zu haben, werde ebenfalls nicht aufgezeigt, dass der Beschwerdeführer als Bauherr aufgetreten sei. Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer bei der Gestaltung des Hauses an keinerlei Vorgaben des Grundeigentümers gebunden gewesen wäre und es in seiner Entscheidung gelegen wäre, aus welchen Werkstoffen und an welcher Stelle des Grundstückes das Haus errichtet werden sollte, könne keine Bedeutung beigemessen werden, weil im Vertrag über die Lieferung des Fertigteilhauses und in der in der Folge ergangenen Auftragsbestätigung als Baustellenadresse eindeutig "Wohnanlage ... Parzelle 3" angeführt worden sei. Damit komme klar zum Ausdruck, dass das Haus an einem Ort auf dieser bestimmten Parzelle errichtet werden sollte. Mit dem Vorbringen, der Lieferant des Fertigteil-Ausbauhauses wäre nicht als "Organisator" anzusehen gewesen, missverstehe der Beschwerdeführer die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Im vorliegenden Fall sei lediglich der zu Tage getretene sachliche Zusammenhang zwischen Liegenschaftserwerb und Erwerb des Fertighauses maßgebend. Nach den von der Erstbehörde getroffenen Sachverhaltsfeststellungen sei die Absicht des Beschwerdeführers von vornherein auf den Erwerb eines Fertighaus, wie solche von verschiedenen Unternehmungen auf dem Markt mittel medialer Darstellungen und Musterhäusern angeboten werden, gerichtet gewesen. Dabei sei ihm von der Fertigteilhausfirma zur Errichtung eines Fertighauses nach einem bestimmten Muster gleichzeitig auch ein geeignetes Grundstück angeboten worden. Es liege auf der Hand, dass ein Unternehmen, das Fertighäuser anbiete, auch für eine Bereitstellung eines geeigneten Grundstückes Vorsorge treffe (sofern es den Willen des Bauwerbers entspreche). Der Grundstückserwerber sei sowohl hinsichtlich Planung als auch hinsichtlich der Auftragsvergabe gebunden und an den Grundstückserwerb gleichzeitig die Auftragsvergabe gekoppelt gewesen. Die Bauabwicklung sei durch die Firma N. & Co GmbH erfolgt. Das Baurisiko sei daher offenkundig nicht beim Erwerber gelegen. 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 bereits gestellten Grundstück davon auszugehen, dass auch der Werkvertrag in den Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen sei. Entscheidend sei, dass dem Erwerber das Grundstück letztlich bebaut zukomme. Ein Käufer sei nur dann als Bauherr anzusehen, wenn er auf die bauliche Gestaltung des Hauses, und zwar auf die Gestaltung der Gesamtkonstruktion Einfluss nehmen könne. Dass eine derartige Einflussnahme auf die Gesamtkonstruktion aber nicht möglich gewesen sei, sei schon deshalb offenkundig, weil zum Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrages die Planung bereits abgeschlossen gewesen sei, weshalb auch eine individuelle Verbauungsmöglichkeit ausgeschlossen gewesen sei. Im gegenständlichen Fall sei somit der Erwerb des Fertighauses und des Grundstückes in einem derart engen sachlichen Zusammenhang gestanden, dass ein einheitlicher Vorgang gegeben sei. Besonders werde dies im konkreten Fall durch den Umstand verdeutlicht, dass der Beschwerdeführer den Auftrag zur Errichtung des Fertighauses bereits vor der Errichtung der Urkunde über den Erwerb des Grundstückes erteilt habe. Im vorliegenden Fall seien die Voraussetzungen für die Zuerkennung der Bauherreneigenschaft für den Beschwerdeführer nicht erfüllt gewesen, weshalb die in der Berufung vorgetragene Einwendungen hinsichtlich Tragung des Baurisikos, des finanziellen Risikos sowie hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeit ins Leere gingen.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen, Rechtswidrigkeit seines Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften relevierenden Beschwerde erachtet sich der Beschwerdeführer in seinem Recht darauf verletzt, in die Bemessungsgrundlage zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer nicht auch Kosten für die Errichtung des Gebäudes einzubeziehen.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

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

In der Beschwerde wird der im Abgabenverfahren vertretene Standpunkt aufrecht erhalten, der Beschwerdeführer sei als Bauherr anzusehen, weil er auf die bauliche Gestaltung des Hauses habe Einfluss nehmen können und das Baurisiko sowie das finanzielle Risiko getragen habe.

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 Grundstückes 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 Organisations vorgegebenes Gebäude gebunden ist, dann ist ein Kauf mit herzustellendem Gebäude anzunehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, dass über Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung unterschiedliche Vertragsurkunden abgeschlossen wurden (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 31. März 1999, Zl. 99/16/0066, und vom 15. März 2001, Zl. 2000/16/0082, mwN, sowie Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern Bd. II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 88a zu § 5 GrEStG).

Ausgehend von diesen Grundsätzen kann der Beurteilung der belangten Behörde, die auch - der Höhe nach nicht strittige - Kosten für die Errichtung des Gebäudes in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezog, nicht entgegengetreten werden. Die besagte Verknüpfung der Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb erhellt schon aus dem zeitlichen und persönlichen Zusammenhang der am 7. Oktober 1997 abgeschlossenen Verträge über das "Grundstück mit Weganteil (~635 m²) ... (einschließlich Straßenerrichtung, Vermessung und Planung)" sowie über das "Aktionshaus 2000 Massiv, Ausbauhaus", mag auch in weiterer Folge der Auftragsumfang an den Bauführer, die Firma N. & Co GesmbH, um Arbeiten zur Errichtung eines Kellers ("Selbstbaupaket") erweitert worden sein, was jedoch der Verknüpfung von Grundstückskauf und Errichtung des Hauses keinen Abbruch tat. Diese Verknüpfung gelangte in weiterer Folge auch dadurch zum Ausdruck, dass vorerst im April 1998 die Baubewilligung für das Bauvorhaben erwirkt wurde und erst sodann im Mai d.J. der Kaufvertrag über das Grundstück, auf dem das Haus errichtet werden sollte, sowie über einen Miteigentumsanteil, der offensichtlich gemeinsamen Teilen der Wohnanlage dienen sollte, abgeschlossen wurde.

Der Beschwerdeführer tritt auch den eingangs wiedergegebenen Feststellungen der belangten Behörde, wonach die Firma N. & Co GesmbH gegenüber der Gemeinde W und der Steiermärkischen Landesregierung als Organisator eines Bauvorhabens von Eigenheimen in einer Gruppe von zehn Häusern aufgetreten sei, nicht entgegen. In diesem Zusammenhang ist illustrativ auf eine in den vorgelegten Verwaltungsakten einliegende Kopie aus einem Mitteilungsblatt der Marktgemeinde W zu verweisen, wonach die Firma "F-Haus" in W eine Eigenheimsiedlung mit zehn Massivhäusern aus näher bezeichnetem Baustoff errichte. Die Grundparzellen hätten eine Größe von ca. 550 m², der Baubeginn sei für das Frühjahr 1998 geplant. Einem Lageplan der Wohnsiedlung sowie einer Skizze einer Ansicht eines Hauses vom Typ "A 2000" sowie ein Leistungs- und Kostenaufstellungs-Beispiel sind angeschlossen, in welchem der Preis für ein Grundstück mit etwa 550 m² sowie der Preis für die Errichtung eines "F-Massiv-Ausbauhauses" genannt sind, wodurch die finale Verknüpfung von Grundstückskauf und Errichtung des Gebäudes indiziert wird.

Dass der Beschwerdeführer - wie in der Beschwerde behauptet - auf die Größe, den Grundriss und die Auswahl des Baustoffes Einfluss genommen habe, steht der Annahme eines Zusammenhanges zwischen Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung ebenfalls nicht entgegen. Die Behauptung, er habe "den Keller sowie die Fundamentplatte selbst errichtet", findet sich erstmals - und damit als unzulässige Neuerung - in der Beschwerde und lässt überdies die finale Verknüpfung von Grundstückskauf und der Errichtung wesentlicher Teile des Gebäudes unberührt.

Soweit der Beschwerdeführer schließlich vorbringt, er habe die gesamte Ausstattung und alle Installationen des Hauses selbst angekauft, organisiert und vorgenommen, geht das Vorbringen insofern in Leere, als die belangte Behörde die diesbezüglichen Kosten unstrittig nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit einbezog; dieser Umstand steht dem Konnex von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung (wenn auch nur in einem eingeschränkten Ausstattungsumfang) ebenso wenig entgegen wie die behauptete nachträgliche Änderung des Auftragsumfanges an die Firma N. & Co GesmbH, zumal der Beschwerdeführer aus letzterem auch keine Änderung der

Bemessungsgrundlage ableitet.

Ausgehend von der im Beschwerdefall indizierten, auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellenden Verknüpfung von Grundstückskauf und Gebäudeerrichtung mangelt es der unter dem Gesichtspunkt eines Verfahrensmangels gerügten unterlassenen Erhebung der aktuellen örtlichen Verhältnisse bei den Nachbarn des Beschwerdeführers der Relevanz.

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

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

Wien, am 30. September 2004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2004:2004160081.X00

Im RIS seit

27.10.2004

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at