



## GRUNDERWERBSTEUER FÜR GEPLANTE GEBÄUDE



**Das Bundesfinanzgericht (BFG) entschied, dass bei Erwerb eines unbebauten Grundstücks auch die Herstellungskosten eines geplanten Gebäudes zu berücksichtigen sind, sofern die Herstellung des Gebäudes in einem finalen Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks steht und der Käufer nicht als Bauherr anzusehen ist.**

Der Grunderwerbsteuer unterliegt der entgeltliche oder unentgeltliche Erwerb von inländischen Grundstücken. Das Grunderwerbsteuergesetz versteht unter einem Grundstück zunächst Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts mitsamt dem Zubehör. Die Grunderwerbsteuer ist vom Wert der Gegenleistung, mindestens vom Grundstückswert zu berechnen. Gegenleistung ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung (und damit Bemessungsgrundlage für die GrESt) auch alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss.

### **Folgender Sachverhalt lag dabei der Entscheidung des BFG zugrunde**

Die Steuerpflichtige erwarb gemeinsam mit ihrem Ehegatten Anteile an einem Grundstück. Im Kaufvertrag verpflichtete sich die Steuerpflichtige auf den erworbenen Anteilen am Grundstück ein Wohnhaus zu errichten, wobei festgelegt wurde, dass auch der Verkäufer auf dem restlichen Teil des Grundstücks ein weiteres Haus bauen durfte. In diesem Vertrag verpflichtete sich die Steuerpflichtige auch zur Übermittlung einer Finanzierungszusage durch eine Bank für den Kaufpreis des Grundstücks und für die Baukosten des Hauses. In weiterer Folge erteilte die Käuferin dem Grundstücksverkäufer, der auch Kataloghäuser anbot, in einem gesonderten Vertrag den Auftrag für die Planung und Errichtung des Hauses zu einer festgelegten Preisobergrenze. Nach Ansicht des Finanzamts waren als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht nur der Kaufpreis für das Grundstück, sondern auch die Herstellungskosten für die Errichtung des Gebäudes zu be-

**rücksichtigen**, da von Beginn an geplant gewesen sei, ein Grundstück zwecks Erwerbs eines Eigenheimes zu erwerben und daher der Grundstückskaufvertrag an den Bauauftrag gekoppelt gewesen sei.

### **BFG bestätigte Finanz**

Das BFG führte hierzu aus, dass für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Erwerbsvorganges der Zustand eines Grundstückes maßgebend ist, in dem dieses erworben werden soll. Voraussetzung für die Einbeziehung der Baukosten ist, dass die **Errichtung des Gebäudes mit dem Grundstückserwerb in einer finalen Verknüpfung steht**. Zur Grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage) gehören in diesen Fällen alle Leistungen des Erwerbers, die dieser an den Grundstücksveräußerer und an Dritte gewährt, um das Eigentum an dem Grundstück in seinem zukünftigen bebauten Zustand zu erwerben.

Für das BFG leitet sich damit ab, dass bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages die Errichtung eines Wohnhauses im Wohnungseigentum durch die Vertragsparteien beabsichtigt und geplant gewesen ist. Das BFG sah auch die Bauherreneigenschaft der Steuerpflichtigen nicht gegeben und schloss sich der Ansicht der Finanzverwaltung an. **Somit unterlagen im gegenständlichen Fall auch die Herstellungskosten des geplanten Gebäudes der Grunderwerbsteuer.**

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1