

Kauf Grundstück / Haus von unterschiedlichen Vertragspartnern
– Auswirkungen auf Grunderwerbsteuer und Anwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG)?

Es kommt in der Praxis mitunter vor, dass Projekte beworben werden, bei welchen der Erwerber den Grund vom Unternehmer „X“ und das darauf bewilligte Haus vom Unternehmer „Y“ erwerben soll. Nicht selten sind in diesen Fällen die Unternehmen „X“ und „Y“ verbundene Unternehmen, die beispielsweise dieselben Gesellschafter bzw. den gleichen Geschäftssitz aufweisen. In der Bewerbung wird seitens der Unternehmer fallweise auch damit geworben, dass sich durch die Trennung des Grundstückskaufvertrages vom Hausvertrag Grunderwerbsteuerersparnisse für die Erwerber ergäben.

Falsch! Es ist längst ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass derartige Konstruktionen grunderwerbsteuerrechtlich so zu betrachten sind, als hätte der Erwerber Grund und Gebäude aus einer Hand gekauft; Die Grunderwerbsteuerbemessung ist daher auf Basis des Gesamtpreises (Grundstück und Haus) vorzunehmen.

Lässt sich ein verkaufsbereiter Grundstückseigentümer bewusst und gewollt in ein Vertragskonzept einbinden, das sicherstellt, dass nur solche Interessenten Grundstückseigentum erwerben können, die sich an ein im Wesentlichen vorgegebenes Baukonzept binden, so sind auch die betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Als entscheidend hat der Verwaltungsgerichtshof angesehen, dass dann, wenn die Erwerber zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an ein bereits fertig vorgegebenes Konzept gebunden waren und sie sich durch den getätigten Erwerb in ein derartiges Vertragsgeflecht einbinden lassen, über den Erwerb der bloßen Liegenschaftsanteile hinaus der Erwerb des gesamten, erst zu schaffenden Projektes auf Basis eines vorgegebenen Gesamtkonzeptes vorlag; bei einem derartigen Vertragsgeflecht sind auch die das Baukonzept betreffenden Verträge in den grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang einzubeziehen. Ohne Relevanz ist es auch, ob das Vertragswerk in mehrere Urkunden und auf mehrere Vertragspartner des Erwerbers aufgespaltet wird und ob in den Verträgen aufeinander Bezug genommen wird, wenn schon durch den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse gewährleistet war, dass der Erwerber das Grundstück nur in bebautem Zustand erhalten werde.

In derartigen Fällen besteht in der Regel ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen den Erwerbsvorgängen betreffend Grundstück und Haus bzw. ist das Vertragsgeflecht geradezu darauf gerichtet, dem Erwerber als einheitlichen Leistungsgegenstand das Grundstück in dem zukünftigen – bebauten – Zustand zu verschaffen. In einem derartigen Fall gehören zur grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung alle Leistungen des Erwerbers, die dieser an den Grundstücksveräußerer und

auch an Dritte gewährt, um das Eigentum an dem Grundstück in seinem zukünftigen bebauten Zustand zu erwerben.

Ein weiterer sich an derartige Konstruktionen knüpfender Aspekt ist die Frage, ob bei diesen das Bauträgervertragsgesetz anwendbar ist.

Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über ua den Erwerb des (Wohnungs-)Eigentums an zu errichtenden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen. Gemäß § 2 Abs. (4) BTVG liegt ein Bauträgervertrag auch dann vor, wenn zwar der Erwerber sein Recht an der Liegenschaft von einem Dritten erwirbt, dieser Vertrag aber mit dem Vertrag über die Errichtung des Gebäudes, der Wohnung oder des Geschäftsraums eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Eine „wirtschaftliche Einheit“ zwischen den Verträgen kann nach der Rechtsprechung dann angenommen werden, wenn in vertraglicher, zumindest aber in organisatorischer Hinsicht eine so enge geschäftliche Verflechtung zwischen dem Bauträger und dem Liegenschaftseigentümer besteht, dass für den Erwerber der objektiv begründete Eindruck einer praktisch wechselseitigen Bedingtheit beider Verträge entsteht.

In der Praxis wird man daher oftmals zu dem rechtlichen Ergebnis gelangen, dass das BTVG anzuwenden ist (= Sicherung des Erwerbers z.B. durch Zahlung laut Ratenteplan, verpflichtender Haftrücklass für Erwerber, etc.).

Ein Bauträger, der es unterlässt, einen dem BTVG entsprechenden Vertrag zu errichten, begeht zumindest eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe von bis zu € 14.000,00 bzw. € 28.000,00 zu bestrafen.

Dr. Volker Riepl ist Rechtsanwalt in Linz mit Tätigkeitsschwerpunkt im Bauvertrags- und Prozessrecht.

Dr. Volker Riepl
Rechtsanwalt
Leonfeldner Straße 322
4040 Linz
T: + 43 / 732 / 27 27 22
F: + 43 / 732 / 27 27 22 22
E: office@k-v-r.at
W: www.k-v-r.at

Tätigkeitsschwerpunkte:

Bauvertragsrecht
Bauprozessrecht

Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht
Immobilienrecht
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bauträgervertragsrecht
Zivilrecht