



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der C.G., Adresse, vertreten durch Rechtsanwalt.X, vom 28. April 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 3. April 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Ausgehend von einer Gegenleistung von 25.366,56 € wird die Grunderwerbsteuer in Höhe von 507,33 € festgesetzt. Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und der festgesetzten Abgabe sind der Berufungsvorentscheidung vom 8. Mai 2006 bzw. den nachstehenden Ausführungen zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches. Auf die bereits eingetretene Fälligkeit wird hingewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 20. Juni 2005 schenkte O.G. seiner Ehefrau C.G. den Hälfteanteil an einer Liegenschaft. Nach Punkt IV. dieses Vertrages übernahm die Geschenknehmerin anteilig die Pfandrechte CLNr 2, 3 und 7. Mit ergänzendem Schreiben wurden die aushaftenden Kontostände mitgeteilt.

Das Finanzamt sah in diesem "Schenkungsvertrag" eine gemischte Schenkung verwirklicht und schrieb (neben Schenkungssteuer) mit Bescheid vom 3. April 2006 gegenüber C.G. (im Folgenden: Bw) ausgehend von einer Gegenleistung von 25.508,11 € gemäß § 7 Z 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer in Höhe von 510,16 € vor. Die Gegenleistung wurde wie folgt ermittelt und begründet:

"übernommene Verbindlichkeiten (abgezinst)	7,897,81 €
übernommene Verbindlichkeiten (aushaftend)	17.610,30 €
Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG	25.508,11 €
Begründung: Das niedrig verzinsten Darlehen wurde mit 56 % des aushaftenden Betrages angesetzt."	

Die gegen diesen Grunderwerbsteuerbescheid gerichtete Berufung bekämpft die angesetzte Gegenleistung ausschließlich mit dem Argument, das Wohnbauförderungsdarlehen hätte mit der Hälfte des aushaftenden Betrages von 28.206,48 €, somit mit 14.103,24 € und nicht mit dem abgezinsten Betrag von 7.897,81 € in die Ermittlung der Gegenleistung einbezogen werden müssen, bestehe doch für eine Abzinsung keinerlei rechtliche Grundlage. Zusammen mit der Hälfte der beiden anderen aushaftenden Verbindlichkeiten von 10.104,80 € (Bauspardarlehen) bzw. 24.832,70 € (Fremdwährungskredit), somit 17.468,75 €, ergebe sich eine grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung von 31.571,99 €. Dieser Betrag sei dann bei der Ermittlung des schenkungssteuersteuerpflichtigen Erwerbes vom Wert des Grundstückes von 52.651,47 € abzuziehen.

Mit Berufungsvorentscheidung bestätigte das Finanzamt die Rechtmäßigkeit der erfolgten Abzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens, folgte aber dem Berufungsvorbringen insoweit, dass nunmehr das Bauspardarlehen und der Fremdwährungskredit mit 17.468,75 € in die Berechnung einbezogen wurden. Ausgehend von einer dadurch sich ergebenden Gegenleistung von 25.366,56 € (7.897,81 € + 17.468,75 €) wurde gemäß § 7 Z 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer mit 507,33 € festgesetzt. Als Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass unter 3 % verzinsten Darlehen gemäß § 14 BewG abzuzinsen seien. Bei einem seit 1990 laufenden Darlehen betrage der Abzinsungsfaktor 56 %.

Die Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage ihrer Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung replizierend wurde eingewendet, da es sich bei diesem Wohnbauförderungsdarlehen nicht um ein unverzinsliches Darlehen handle, sei eine Abzinsung nach § 14 BewG unrichtig. Es treffe auch nicht zu, dass dieses Wohnbauförderungsdarlehen mit weniger als 3 % pA verzinst werde, betrage doch ab dem 16. Jahr der Zinssatz für das Förderungsdarlehen 3,5 %.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 zweiter Satz GrEStG 1987 sind Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, nur insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt. Das vom Gesetz verwendete Wort "insoweit" bedeutet,

dass für den entgeltlichen Teil allein Grunderwerbsteuer, und für den unentgeltlichen Teil (Differenz zwischen dem dreifachen Einheitswert und der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung) allein Schenkungssteuer erhoben wird.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht allein Streit darüber, ob bei der Ermittlung der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung das Wohnbauförderungsdarlehen vom Finanzamt zu Recht mit dem abgezinsten Wert von 7.897,81 € und nicht mit dem (halben) aushaftenden Betrag von 14.103,24 € angesetzt worden ist. Außer Streit blieb hingegen die betragsmäßige Richtigkeit des abgezinsten Betrages als solche.

Ist die Steuer von der Gegenleistung zu erheben, ist diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2-17 BewG) zu bewerten (§ 1 Abs. 1 BewG; und Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 22 zu § 5 GrEStG 1987 und die dort zitierte hg. Rechtsprechung). Nach § 14 Abs. 1 BewG sind Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Als besondere Gründe, die einen höheren oder geringeren Wert als den Nennwert begründen, kommen beispielsweise außergewöhnlich hohe oder geringe Verzinslichkeit, Unverzinslichkeit, lange Laufzeit in Betracht. Der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen und Schulden ist nach § 14 Abs. 3 BewG zu ermitteln.

Eine sehr niedrige Verzinsung kann, insbesondere dann, wenn es sich um langfristige Darlehen handelt, einen Umstand darstellen, der gemäß § 14 Abs. 1 BewG einen niedrigeren Wert (als den Nennwert) begründet. Nach § 23 Abs. 2 Wohnbauförderungsgesetz 1984 beträgt die Darlehenslaufzeit zwischen 25 und 50 Jahren. Nach § 4 des vorgelegten Schuldscheines liegt in den ersten zehn Jahren die Verzinsung bei 0,5 %, vom 11. Jahr bis zum 20. Jahr bei 1 %, vom 21. Jahr bis zum Auslaufen eines allenfalls vorhandenen, zur Finanzierung des Gebäudes notwendigen, hypothekarisch sichergestellten Kapitalmarktdarlehens bei 2 % und ab dem Auslaufen des Kapitalmarktdarlehens, spätestens jedoch ab dem 26. Jahr für die Dauer der Restlaufzeit bei 5 % des gewährten Darlehens. Bei dieser Sachlage ist unbedenklich davon auszugehen, dass es sich bei dieser langen Vertragsdauer und der umgelegt auf die Vertragsdauer niedrigen Zinshöhe jedenfalls um besondere Umstände im Sinn des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die ein Abweichen vom Nennwert rechtfertigen. Die vom Finanzamt vorgenommene Abzinsung des ausstehenden Wohnbauförderungsdarlehens ist daher gerechtfertigt. Aus Vereinfachungsgründen kann laut Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 43 zu § 5 GrEStG 1987 die Bewertung sämtlicher Darlehen im Bereich des geförderten Wohnbaues (z.B. auch nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984) in der Weise erfolgen, dass bei einer Restlaufzeit von bis zu 18 Jahren 56 % des aushaftenden Restkapitals anzusetzen ist. Der vom Finanzamt abgezinsten Wert des Wohnbauförderungsdarlehens von 7.897,81 € (= 56 % von 14.103,24 €)

blieb hinsichtlich des betragsmäßigen Ansatzes unbestritten. Auch die Abgabenbehörde zweiter Instanz sieht keine Veranlassung, dessen Richtigkeit in Zweifel zu ziehen. Das Wohnbauförderungsdarlehen wurde somit zu Recht vom Finanzamt nur in dem abgezinsten Wert von 7.897,81 € in die Ermittlung der Gegenleistung einbezogen. Das Berufungsvorbringen vermochte somit keine Rechtswidrigkeit dieses Wertansatzes aufzuzeigen. Allerdings wurde der bisher auf Grund eines Rechenfehlers unrichtig gewesene Ansatz des Bauspardarlehens (1/2 von 10.104,80 €) und des Fremdwährungskredites (1/2 von 24.832,70 €) in der Berufungsvorentscheidung betragsmäßig richtig gestellt und diese beiden Verbindlichkeiten mit 17.468,75 € (bisher: 17.610,30 €) bei der Ermittlung der Gegenleistung berücksichtigt. In die Entscheidung des vorliegenden Berufungsfalles war diese Richtigstellung zu übernehmen und ausgehend von der Gegenleistung in Höhe von 25.366,56 € (abgezinstes (halbes) Wohnbauförderungsdarlehen 7.897,81 € + (halbes) aushaftendes Bauspardarlehen 5.052,40 € + (halber) aushaftender Fremdwährungskredit 12.416,35 €) gemäß § 7 Z 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer mit 507,33 € festzusetzen.

Im Ergebnis war somit der Berufung teilweise stattzugeben.

Innsbruck, am 16. Februar 2007