



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des H, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 29. Oktober 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 16. Oktober 2008 haben die Ehegatten U und H (= Berufungswerber, Bw) von den Ehegatten ST deren insgesamt 149/282-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 2 und Abstellplätzen AP 3 und 4, käuflich erworben. Unter Punkt III. wurde vereinbart:

"Der Kaufpreis für obige Miteigentumsanteile samt dem zu Punkt I. beschriebenen Zubehör wird mit dem pauschalen Betrag von € 314.000 ... vereinbart.

Der Kaufpreis ist zu entrichten wie folgt:

- 1. Durch Übernahme des auf der Liegenschaft haftenden Wohnbauförderungsdarlehens zum Stichtag 31.12.2008. Zu diesem Tage haftet das Darlehen mit ca. € 47.000 aus.*
- 2. Der in bar zu leistende Kaufpreisteil in Höhe von € 267.000 ist bis längstens 15.11.2008 zur Zahlung fällig."*

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 29. Oktober 2008, StrNr, ausgehend vom hälftigen vereinbarten Kaufpreis € 157.000 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 5.495 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, ein Betrag von € 47.000 werde durch Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens getilgt. Im Rahmen der Grunderwerbsteuerbemessung sei dieses Darlehen abzuzinsen und die Grunderwerbsteuer entsprechend zu reduzieren.

Beigebracht wurde ein Tilgungsplan der X-Bank, woraus sich der Zinssatz mit 1 % sowie die Restlaufzeit des Darlehens (bis 30. Juni 2040) mit 31,5 Jahren ergibt.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 27. November 2008 wurde dahin begründet, dass ein Fixkaufpreis vereinbart worden sei. Die Abzinsung des Wohnbauförderung(WBF)-Darlehens wäre nur dann zulässig, wenn eine bestehende Schuld zusätzlich zum Kaufpreis übernommen worden wäre.

Im Vorlageantrag vom 10. Dezember 2008 wurde ergänzend vorgebracht, es sei in der Sache selbst unbedeutend, ob ein bestimmter Kaufpreis X plus die Übernahme des WBF-Darlehens oder ob ein Pauschalkaufpreis vereinbart worden sei, der teils durch das übernommene Darlehen getilgt werde. In beiden Fällen stelle die vergünstigte Darlehensverzinsung einen Vorteil des Käufers dar, der sich in der Grunderwerbsteuerbemessung niederschlage.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, ist die Gegenleistung - von deren Wert die Steuer aufgrund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG), BGBl 1955/148, idgF, gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17) für die bundesrechtlich geregelten Abgaben.

Nach § 14 Abs. 1 BewG sind Kapitalforderungen, die nicht in § 13 bezeichnet sind, und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen.

Aufgrund des § 14 Abs. 3 BewG ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v. H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zur Gegenleistung gehört jene Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Gegenleistung ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Als Gegenleistung ist daher grundsätzlich der **nominale Kaufpreis** maßgebend. Auch etwa ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Ist beispielsweise die Abstattung des Kaufpreises in Teilzahlungen vereinbart, so bildet ebenso der vereinbarte Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon bestehende Schuld als Teil der Gegenleistung übernommen wird (vgl. die in *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH).

Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer. Dh. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung gehören als "sonstige Leistung" neben dem vereinbarten nominalen Kaufpreis zur Gegenleistung iSd GrEStG 1987. Verpflichtet sich sohin der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird.

Selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens ist aber im Regelfall - wie oben dargelegt - die Bewertung mit dem Nennwert vorzunehmen. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Bewertung mit einem höheren oder geringeren Wert zulässig, wobei als "besondere Umstände" solche anzusehen sind, die vom Normalfall gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen erheblich abweichen (vgl. zu vor: VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028 mit weiteren Judikaturverweisen).

Es mag im Gegenstandsfalle durchaus zutreffen, dass der Bw ein bestehendes WBF-Darlehen der Veräußerer anteilig zur Zahlung übernommen hat und es sich hierbei zufolge der langen Laufzeit sowie der niedrigen Verzinsung mit anfänglich 1 % um - abweichend von üblichen Kreditkonditionen - besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die an sich eine Abzinsung eines WBF-Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber, entgegen dem Dafürhalten des Bw, anhand des Vertragsinhaltes in Punkt III. eindeutig fest, dass dort der Kaufpreis im Nominale von gesamt € 314.000 bestimmt wurde. Dieser festgelegte Kaufpreis stellt jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte. Erst im Anschluss wird von den Parteien vereinbart, in welcher Form dieser Kaufpreis seitens des Bw und seiner Ehegattin zur Zahlung fällig bzw. wie er zu entrichten ist, nämlich zum Einen durch Übernahme des WBF-Darlehens im aushaftenden Betrag von € 47.000 und andererseits durch einen in bar zu leistenden Kaufpreisteil von (restlich) € 267.000.

Daraus erhellt, dass das übernommene Darlehen im vollen aushaftenden Nominale (€ 47.000) auf den pauschal vereinbarten Kaufpreis (€ 314.000) angerechnet wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag bar an die Verkäufer zu entrichten ist, was wiederum eindeutig erkennen läßt, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von € 314.000 den **Wert der Gegenleistung** darstellt, andernfalls wohl für die Verkäufer ein höherer Restkaufpreis, der bar zu entrichten ist, verblieben wäre. Zusehends ist daher der Argumentation des Bw, es mache keinen Unterschied, ob die Schuldübernahme neben dem Kaufpreis X oder aber in Anrechnung auf einen pauschal vereinbarten Kaufpreis erfolge, entgegen zu treten.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt vielmehr zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von gesamt € 314.000 mit anteilig 50 % als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich hierbei um den Wert handelt, den der Bw und seine Ehegattin den Verkäufern versprochen haben, um den Kaufgegenstand zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass der Bw einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens abstattet bzw. aufbringt. Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt diesfalls nicht in Betracht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 18. Mai 2009