



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Robert Sonnleitner, 2620 Neunkirchen, Fabriksgasse 6, vom 16. März 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 4. März 2009, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der Bescheid wird gemäß § 289 (2) BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt

gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von

€ 58.816,15 = **€ 1.176,32**

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 12. November 2008 übergab Herr GE seinem Sohn, dieser in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt, die dem Übergeber gehörige Liegenschaft EZ 1, Baufläche samt Haus, sowie 1/10 Anteil an der Liegenschaft EZ 2 alle KG S.

Als Gegenleistung behielt sich der Übergeber für sich und seine Gattin das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im übergebenen Haus vor. Dieses bewerteten die Vertragsparteien mit monatlich € 290,- und es ergab sich daraus ein nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes kapitalisierter Betrag von € 49.274,96. In Punkt Fünftens verpflichtete sich der Bw. weiters, zur Übernahme der auf der Liegenschaft, EZ 1. aushaftenden Darlehen des Landes Niederösterreich und dazu den Übergeber hinsichtlich

dieser Darlehen schad- und klaglos zu halten. Die Vertragsparteien hielten diesbezüglich fest, dass der Bw. die Darlehen zu den ihm bereits bekannten urkundlichen Bedingungen mit den aushaftenden Beträgen in seine alleinige Zahlungs-, Haftungs- und Verzinsungspflicht übernimmt und als persönlicher Schuldner in die Schuldverhältnisse mit dem Land Niederösterreich eintritt .

Es handelte sich dabei um 2 Darlehen des Landes Niederösterreich, die im Zeitpunkt der Übergabe insgesamt mit einem Betrag von € 14.302,77 aushafteten.

Mit Bescheid vom 4. März 2009 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien ausgehend von einer Gegenleistung in Höhe von € 63.577,73 (die sich zusammensetzte aus dem kapitalisierten Wohnrecht und den aushaftenden Darlehen des Landes Niederösterreichs) die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.271,55 fest.

In der gegen den Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wird die Abzinsung der Darlehen des Landes Niederösterreich begehrt.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 30. März 2009 wies das Finanzamt die Berufung ab.

Mit Schriftsatz vom 21. April 2009 beehrte der Bw. die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrESTG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrESTG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

§ 5 GrESTG zählt auf, was u.a Gegenleistung ist.

Nach übereinstimmender herrschender Ansicht von Lehre und Rechtsprechung (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 5f; mit umfangreichen Judikaturhinweisen) ist unter einer Gegenleistung jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes erhält.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die

bundesrechtlich geregelten Abgaben (die Grunderwerbsteuer war und ist eine gemeinschaftliche Bundesabgabe) sowie für ...

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

Nach § 14 Abs. 3 leg. cit. 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.

Im Berufungsfall ist sowohl unstrittig, dass ein der Grunderwerbsteuer zu unterziehender Erwerbsvorgang vorliegt, als auch dass der Übernehmer Schulden zu übernehmen hat, die einen Teil der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer darstellen.

Zu klären ist ausschließlich, mit welchem Wert die Darlehen des Landes Niederösterreich in die Bemessungsgrundlage aufzunehmen sind.

Nun sind Forderungen oder Schulden nach den Bestimmungen des BewG grundsätzlich mit dem Nennwert zu bewerten, doch ist eine Abweichung von diesem Prinzip zulässig, wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Als besondere Umstände sind solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen. 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.

Nachdem gesetzlich festgelegt ist, dass unverzinsliche befristete Kapitalforderungen mit dem abgezinsten Betrag, d.h. dem entsprechend niedrigeren Gegenwartswert anzusetzen sind, ist es zwangsläufig, dass auch bei niedrig verzinsten befristeten Kapitalforderungen entsprechend zu verfahren und der dafür geltende niedrigere Gegenwartswert anzusetzen ist. Insbesondere dann, wenn es sich um langfristige Darlehen handelt, kann eine sehr niedrige Verzinsung einen Umstand darstellen, der gemäß § 14 Abs. 1 BewG einen niedrigeren Wert als den Nennwert begründet. Der Wert derartiger Forderungen und Schulden wird mit einem Betrag angesetzt, der nach Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen bis zur Fälligkeit verbleibt.

Im gegenständlichen Fall trifft es zu, dass der Bw. Darlehen zu besonderen Kreditkonditionen - abweichend von üblichen - übernommen hat. Es war vertraglich festgehalten, dass der Bw.

diese Darlehen zu den ihm bekannten Konditionen übernimmt und den Übergeber diesbezüglich schad- und klaglos hält. Bei den hier zu beurteilenden Darlehen handelt es sich um langfristige und gering verzinsliche Wohnbauförderungsdarlehen - von denen das eine mit 0,5% und das andere mit 2,5% verzinst ist. Teil der Gegenleistung ist somit die Übernahme von Darlehen, für die besondere Konditionen gelten und die somit in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG mit einem geringeren Wert als dem Nennwert zu bewerten sind.

Damit ist dem Berufungsbegehren zu entsprechen.

Die Bewertung der übernommenen Schuld erfolgte unter Zuhilfenahme des vom BMF erstellten und der Allgemeinheit zugänglichen Berechnungsprogrammes "<http://www.bmf.gv.at/service/Anwend/Steuerberech/Par14/Par14.aspx>" und wurde – hinsichtlich des Darlehens, mit unterschiedlichen Tilgungsraten - aus der Summe der einzeln abgezinsten Tilgungsraten ermittelt.

Unter Ansatz der abgezinsten Darlehen ermittelt sich der Wert der vom Bw. insgesamt zu erbringenden Gegenleistung mit € 58.816,15.

Wohnungsgebrauchsrecht kapitalisiert	€ 49.274,96
WBF-Darlehen abgezinst	€ 7.282,55
WBF-Darlehen abgezinst	€ 2.258,64
	€ 58.816,15

In Anbetracht der obigen Ausführungen war spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: Berechnungsblätter

Wien, am 23. Februar 2010