



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des X, vertreten durch Dr. Edmund Kitzler, 3950 Gmünd, Stadtplatz 43, vom 16. April 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 8. April 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage beträgt 135.622,78 €. Die Grunderwerbsteuer wird davon mit 3,5% in Höhe von 4.746,80 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 30. Dezember 2008 erwarb der Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, von Frau Y. die Hälfte der Liegenschaft EZ XY, auf der zwei Pfandrechte zugunsten der Raiffeisen Bausparkasse GesmbH und eines zugunsten des Landes Niederösterreich intabuliert waren.

Im Punkt III des Vertrages wurde als Kaufpreis ein Barkaufspreis von 130.000,00 € vereinbart. Weiters wurde Folgendes bestimmt: „Zusätzlich zum vorstehend angeführten Barkaufpreis übernimmt der Käufer mit Stichtag 1. Jänner 2009 sämtliche auf der Vertragsliegenschaft sichergestellten Darlehen in seine alleinige Rückzahlungs- und Verzinsungspflicht, und zwar unter Schad- und Klagloshaltung der Verkäuferin.“

Festgehalten wurde sodann, dass die beiden Darlehen der Raiffeisen Bausparkasse mit 15.368,10 € und 7.556,48 € und das Darlehen des Landes Niederösterreich mit 14.193,59 € aushaften und dass der Bw. hinsichtlich der von ihm in seine alleinige Rückzahlungs- und Verzinsungspflicht übernommenen Darlehen bereits als Solidarschuldner haftet.

Im letzten Absatz des Punktes III findet sich folgende Vereinbarung: „Weiters wird festgehalten, dass vom oben angeführten Barkaufpreis von 130.000,00 € ein Teilbetrag von 20.000,00 € auf die vom Käufer übernommenen und im Vertragsobjekt verbliebenden Möbel und Einrichtungsgegenstände entfällt.“

Mit Bescheid vom 8. April 2009 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien für diesen Rechtsvorgang die Grunderwerbsteuer mit 5.149,13 € fest. Dabei ging es von einer Bemessungsgrundlage von 147.118,17 € aus, die sich ergibt, wenn dem Barkaufspreis von 130.000,00 € unter Abzug des Inventars von 20.000,00 € alle drei Darlehen im Betrag von 37.118,17 € zugeschlagen werden.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass nur eine Bemessungsgrundlage von 110.000,00 € angenommen hätte werden dürfen. Die einverleibten Darlehen würden keine Gegenleistung darstellen, weil der Bw. bereits als Solidarschuldner von Anfang an hafte und die Übernahme der Darlehen nur eine Konkretisierung der bereits bestehenden Solidarschuldnerschaft darstelle. Sämtliche Möbel und Einrichtungsgegenstände seien vom Bw. übernommen worden und es handle sich um ein voll eingerichtetes und möbliertes Haus, sodass der angenommene Teilbetrag von 20.000,00 € jedenfalls angemessen sei.

Am 29. September 2009 erging ein Ergänzungsvorhalt des Finanzamtes, wonach um Übersendung einer detaillierten Inventarliste und um weitere Angaben hinsichtlich Laufzeit, Verzinsung und Ratenzahlungen bezüglich des Landesdarlehens ersucht wurde.

Mit Schreiben vom 3. November 2009 wurde eine umfangreiche Aufstellung übermittelt, die sämtliche übernommenen Möbel und Gegenstände zum Inhalt hatte und einen Betrag von 28.415,00 € auswies. Festgestellt wurde weiters, dass nur 20.000,00 € im Kaufvertrag ausgewiesen worden seien, weil hinsichtlich einiger Möbel und Fahrnisse von einer Zubehöreeigenschaft ausgegangen werden könne. Die angeforderte Bankbestätigung wurde ebenfalls vorgelegt und die Ansicht neuerlich bekräftigt, dass die Übernahme der Darlehen keine Gegenleistung darstelle.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

In einem Vorhalt vom 10. Februar 2011 äußerte der Unabhängige Finanzsenat seine Bedenken hinsichtlich der Bewertung des übernommenen Inventars, gab seine Einschätzung bekannt und lud den Bw. ein, eine Stellungnahme abzugeben. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG).

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Der grunderwerbsteuerliche Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen und beinhaltet jede geldwerte entgeltliche Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist. Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (siehe die in Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 6 enthaltene VwGH Judikatur).

Die aus Anlass des Erwerbes einer Liegenschaft vom Erwerber übernommene auf der Liegenschaft haftende Hypothek bildet dann einen Teil der Gegenleistung und ist in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn sich der Erwerber vertraglich verpflichtet hat, den Veräußerer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (VwGH 22.3.1973, [1402/72](#)). Sie stellt eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG dar.

Auch wenn beide Parteien Solidarschuldner der Darlehen waren, so haftet grundsätzlich jeder Schuldner für das Ganze und es bleibt dem Gläubiger überlassen, wen er in Anspruch nimmt. Durch die Verpflichtung, die verbücherten Verbindlichkeiten in seine alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen und die Veräußerin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, wurde sie von dieser Verpflichtung befreit und können die Gläubiger die Rückzahlungen von ihr nicht mehr fordern. Der Umstand, dass der Bw. bereits Solidarschuldner der Darlehen ist, kann nichts daran ändern, dass die Veräußerin durch die Entlassung aus der Solidarschuld einen Vermögensvorteil erfährt und ist daher unbeachtlich.

Die Darlehen sind somit grundsätzlich mit ihrem aushaftenden Betrag in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Allerdings sind sie - anders als das Finanzamt es gesehen hat - nur zur Hälfte, also mit 15.622,78 €, als Teil der Gegenleistung in Ansatz zu

bringen, weil der Bw. auch nur die Hälfte der Liegenschaft erworben hat. Das unverzinsten Darlehen des Landes Niederösterreich ist dabei mit seinem gemäß § 14 Abs. 3 BewG abgezinsten Betrag in Höhe von 8.320,99 € (<https://www.bmf.gv.at/service/Anwend/Steuerberech/Par14/Par14.aspx>) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Bewertung des Inventars ist folgendes festzustellen:

Beide Vertragspartner haben die Liegenschaft 1995 je zur Hälfte erworben und waren seit 5. Jänner 1998 in der X-Straße gemeldet, die Abmeldung der Veräußerin erfolgte am 14. Oktober 2009. Die Kredite wurden in den Jahren 1996 und 2000 gemeinsam aufgenommen. Die Inventarliste umfasst Möbel und Einrichtungsgegenstände für ein voll eingerichtetes und möbliertes Haus im bekannt gegebenen Wert von 28.415,00 €, wovon aber nur 20.000,00 € auf nicht als Zugehör (zB Einbauten, Küche, Markise, Pavillion) einzustufende Gegenstände entfallen. In Punkt V „Inventar“ wurde weiters festgehalten, dass die Möbel und Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse, mit Ausnahme von einzeln aufgeführten Möbeln und Einrichtungsgegenständen, die die Veräußerin erhielt, im Alleineigentum des Bw. verbleiben bzw. in dieses übergehen.

In Anbetracht dieser Tatsachen widerspricht es den allgemeinen Lebenserfahrungen, dass die Einrichtung und das bis ins kleinste Detail aufgelistete Inventar des Einfamilienhauses bis zur Auflösung des gemeinsamen Haushaltes zur Gänze nur der Verkäuferin zuzurechnen waren. Zudem ist die Bewertung nicht ausreichend dokumentiert und erscheint teilweise überhöht. Auf Grund all dieser Überlegungen wird im Schätzungswege eine Berücksichtigung des Inventars lediglich mit der Hälfte des angegebenen Wertes, also mit 10.000,00 € als angemessen angesehen.

Dem Bw. wurden diese Bedenken mitgeteilt und er erhob keine Einwendungen. Der Berufung war folglich – wie im Spruch ausgeführt – insgesamt teilweise stattzugeben. Die Grunderwerbsteuer berechnet sich wie folgt:

Bemessungsgrundlage	€
Barkaufpreis	130.000,00
übernommene Kredite	+ 15.622,78
abzügl. Inventar	- 10.000,00
Summe	135.622,78
3,5 % (gerundet nach § 204 BAO)	4.746,80

Graz, am 21. Februar 2011