



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des ST, Adr, vertreten durch Dr. Günter Schmid, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Mozartstraße 4, vom 3. August 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 9. Juli 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 13. April 2010 hat ST je zur Hälfte mit seiner Ehegattin die Eigentumswohnung W 31 auf der Liegenschaft XY, gekauft. Als Kaufpreis wurde in Punkt III des Vertrages ein abzugsfrei zu entrichtender Betrag von 120.435,96 € vereinbart.

Die Käufer verpflichten sich den Kaufpreis in der Form zu begleichen, dass sie

1. anstelle der Verkäufer in das Darlehensverhältnis mit dem Land OÖ, welches zum Stichtag 31. Mai 2010 mit 48.077,30 € aushaftet, eintreten und
2. den restlichen Kaufpreis von 72.358,66 € überweisen.

In der Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG (Gre 1) wird von den Erwerbern als Gegenleistung die Barzahlung in Höhe von 72.358,66 € und die übernommene Hypothek Land OÖ in Höhe von 48.077,30 € angegeben.

Für diesen Rechtsvorgang hat das Finanzamt ST mit Bescheid vom 9. Juli 2010 vom halben Kaufpreis Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 2.107,63 € vorgeschrieben.

Dagegen richtet sich die gegenständliche Berufung des ST, nunmehriger Berufungswerber, =Bw, weil bei richtiger rechtlicher Beurteilung das Landesdarlehen abzuzinsen gewesen wäre. Nach einer abweislichen Berufungsvorentscheidung hat der Bw die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Zif. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

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

Nach § 5 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs. 1 Zif 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der §§ 1053 ff ABGB. Demnach wird durch den Kaufvertrag eine Sache um eine bestimmte Summe Geldes einem anderen überlassen. In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zur Gegenleistung gehört somit jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt.

Strittig ist im gegenständlichen Fall allein die Frage, was im Falle der Übernahme eines Wohnbauförderungsdarlehens durch die Käufer als Wert der Gegenleistung anzusetzen ist.

Diesbezüglich hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2007, 2007/16/0028, entschieden:

Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Bei der Ermittlung der Gegenleistung kommt die Abzinsung eines in Teilzahlungen abzustattenden Kaufpreises überhaupt nicht in Betracht, weil die Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden und daher dann nicht gilt, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart worden ist. Denn nach § 5 GrEStG bildet der Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage. Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Forderung anstelle oder als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises abtretungsweise oder wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (vgl. die in Fellner,

Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

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, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG. Verpflichtet sich also der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. So bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, d.h., die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl. wiederum die in Fellner, aaO, unter Rz 69 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

In seinem Erkenntnis vom 11. April 1991, Zlen. 90/16/0079, 0080, führte der Verwaltungsgerichtshof zu einem Fall, in dem die Käufer einer Liegenschaft ein von der Verkäuferin aufgenommenes Darlehen übernahmen, aus, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel sei, von der nur in Ausnahmefällen - nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen - eine Abweichung zulässig sei. Als "besondere Umstände" seien solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen. Der Verwaltungsgerichtshof habe schon wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig sei, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss leiste. Im damaligen Beschwerdefall billigte der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz, den Nennwert des von den Käufern übernommenen Darlehens als Teil der Gegenleistung der Bewertung zu Grunde zu legen.

Aus dieser gefestigten Judikatur des VwGH (siehe dazu auch ausführlich: UFS am 5. September 2008, RV/3539-W/07) lässt sich somit zusammenfassend erschließen, dass als Gegenleistung und Bemessungsgrundlage für die GrEST bei einem Kauf grundsätzlich der festbetragbestimmte (= nominelle) Kaufpreis maßgebend ist. Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes im Zuge des Kaufes überdies, dem Veräußerer gegenüber eine Schuld zu übernehmen, so ist für die Bewertung der Gegenleistung zu unterscheiden, ob er die Schuld ohne Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis (= zusätzlich zum Kaufpreis), oder in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis übernimmt.

Übernimmt der Käufer eine Schuld des Verkäufers **ohne** Anrechnung auf den Kaufpreis, ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten und zusätzlich die Schuld zu übernehmen. Wert der Gegenleistung ist in diesem Fall der nominelle Kaufpreis und die nach dem Bewertungsgesetz zu bewertende Schuld. Nur in diesem Fall kommt eine Abzinsung in Frage.

Übernimmt hingegen der Käufer eine Schuld des Verkäufers **in** Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis, ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten, eine gesonderte Bewertung der übernommenen Schuld findet nicht statt, da sie in Anrechnung auf den Kaufpreis, im Kaufpreis "aufgeht". Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Zif. 1 GrESTG ist in diesem Fall der Kaufpreis, der bestimmte Betrag, der nicht weiter bewertet wird, da er eben durch die Vertragsteile nominell als Leistungsverpflichtung bestimmt wurde. Hierbei ist es gleichgültig, ob der Käufer die Schuld des Verkäufers als private (befreiende) Schuldübernahme, unter Schuldbeitritt oder als Erfüllungsübernahme übernimmt.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des Kaufvertrages vom 13. April 2010, Punkt III, handelt es sich im konkreten Fall um einen festbetragbestimmten Kaufpreis, welcher für die Wohnung W 31 samt PKW-Abstellplatz in Höhe von 120.435,96 € beziffert 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. Aus eben diesem Grund hat der Bw in seiner Abgabenerklärung den nicht abgezinsten Betrag des übernommenen Landesdarlehens auch selbst als Gegenleistung bezeichnet.

Darüber hinaus wird von den Parteien lediglich festgelegt, in welcher Form dieser Kaufpreis zu bezahlen ist, nämlich durch Darlehensübernahme und Barzahlung. Dabei werden die Darlehensbeträge der Wohnbauförderung mit ihrem Wert zum Stichtag 31. Mai 2010 auf den vereinbarten Kaufpreis angerechnet und bloß der sich hieraus ergebende „restliche Kaufpreis“ = rechnerische Differenzbetrag ist in bar zu entrichten. Daraus erhellt, dass es zu keiner zusätz-

lichen Schuldübernahme durch die Bw kommt, sondern die **Schuldübernahme in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis** erfolgt.

Wenn aber die Schulden in Anrechnung auf den festbetragbestimmten Kaufpreis übernommen werden, bildet wie oben ausgeführt der nominelle Kaufpreis den Wert der Gegenleistung und ist mit dem im Vertrag genannten Betrag als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, auch wenn wie im Gegenstandsfalle bei dem vom Bw übernommenen Darlehen des Landes OÖ eine lange Laufzeit sowie niedrige Verzinsung gegeben sein sollten. Eine Abzinsung im Sinne des § 14 Abs. 1 Bewertungsgesetz ist nicht gerechtfertigt. Letztlich kommt es nicht darauf an, wie der vereinbarte, festbetragbestimmte Kaufpreis abgestattet wird.

Danach ist das Finanzamt im Recht, wenn es den halben nominalen Kaufpreis von 60.217,98 € als die im Berufungsfall maßgebende Gegenleistung und somit als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer angenommen hat. War doch dieser Kaufpreis der Wert, den der Bw dem Veräußerer versprochen hat, um den Kaufgegenstand zu erhalten. Eine Abzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens des Landes OÖ kommt diesfalls nicht in Betracht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 29. März 2011