



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Adr, vertreten durch Dr. Plankel, Dr. Mayerhofer, Mag. Ganahl, Rechtsanwälte, 6850 Dornbirn, Am Rathauspark, vom 3. November 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 2. Oktober 2009 betreffend Abweisung eines Antrages auf Neufestsetzung der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Auf Grundlage eines Kaufvertrages vom 16.2.2009 erwarb die Berufungswerberin gemeinsam mit MK zu gleichen Teilen eine Liegenschaft in H. Die Grunderwerbsteuer wurde durch ihre steuerlichen Vertreter im Wege der Selbstberechnung beim Finanzamt angemeldet und entrichtet.

Der Kaufvertrag war unter **Punkt III.** wie nachstehend formuliert:

Kaufpreis:

Als Kaufpreis wird einvernehmlich ein Betrag von 245.000,00 € vereinbart.

Davon entfällt auf das Inventar (Einbauküche, Badezimmerverbau) ein Betrag von 10.000,00 €.

Der Kaufpreis wird wie folgt berichtigt:

- 1. Die Käufer erklären, die Voraussetzungen nach den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien der Vorarlberger Landesregierung zu erfüllen und übernehmen sie das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Vorarlberg zu dem am Tag der Übergabe/Übernahme aushaftenden Betrag von 92.658,71 €.....
- 2. Der restliche Kaufpreis (€ 245.000,00 abzüglich Darlehensübernahme in Höhe von € 92.658,71, sohin € 152.341,29) ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat auf das vom Vertragsverfasser RA Mag. SG eingerichtete Anderkonto Nr. X bei der Y-Bank AG zu erfolgen.....

Im August 2009 langte beim Finanzamt ein Antrag der Berufungswerberin ein, in dem sie wiederholte, laut Kaufvertrag sei das zum Stichtag 16.2.2009 mit 92.658,71 € aushaftende, hypothekarisch sichergestellte Wohnbauförderungsdarlehen übernommen worden. Sie stelle nunmehr den Antrag, das Darlehen gemäß den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes abzuzinsen, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer neu festzusetzen und den zuviel an Grunderwerbsteuer bezahlten Betrag zu Händen ihrer steuerlichen Vertreter zurückzuüberweisen.

Das Finanzamt erließ daraufhin einen abweisenden Bescheid. Begründend führte es unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 28.6.2007, 2007/16/0028, aus, bei Kaufverträgen, in denen als Kaufpreis ein Fixpreis vereinbart sei, sei die Grunderwerbsteuer vom vereinbarten Kaufpreis zu berechnen.

Die Berufungswerberin focht den Bescheid mit Berufung an. Sie erläuterte durch ihre steuerlichen Vertreter, dass sie die Voraussetzungen nach den geltenden Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien erfülle und sie das am Übernahmetag in einem Betrag von 92.658,71 € aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen (anteilig) übernommen habe. Der restliche Kaufpreis in Höhe von 152.341,29 € sei binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung zur Zahlung fällig gewesen. Es sei daher durch die Käuferin/Berufungswerberin eine den Verkäufern obliegende Schuld übernommen worden und seien diese von der Entrichtung der Schuld befreit worden. Die Schuld sei entsprechend den Bestimmungen des § 14 BewG 1955 abzuzinsen. Der Berufung möge stattgegeben werden, in eventu sei sie der Abgabenbehörde II. Instanz vorzulegen, in eventu sei der angefochtene Bescheid aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an die Abgabenbehörde I. Instanz zurückzuverweisen.

Die Berufung wurde der Abgabenbehörde II. Instanz ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung, aber unter Anschluss einer Stellungnahme eines Vertreters der Abgabenbehörde I. Instanz zur Entscheidung vorgelegt. In der Stellungnahme wurde dargelegt, es sei ein Kaufpreis von 245.000,00 € vereinbart worden. Von diesem seien 10.000,00 € für übernommenes Inventar in Abzug gebracht worden. Bei der Konstellation 2 Verkäufer, 2 Käufer habe jeder Käufer je zwei Viertelanteile erworben. Die Selbstberechnung

der Grunderwerbsteuer sei dementsprechend gemäß § 11 GrEStG zutreffend in Höhe von 3,5% von 58.750,00 €, dh mit 2.056,25 € (Anm.: 2 x pro Käufer) erfolgt. Zur aufgeworfenen Streitfrage bestehe eine eindeutige Rechtsprechung, die besage, dass bei Vereinbarung eines festen Kaufpreises eine in Anrechnung darauf übernommene Schuld nicht zu einer geringeren Bewertung des Kaufpreises führen könne. Als Gegenleistung sei der nominale Kaufpreis maßgebend. Der Vertreter der Abgabenbehörde I. Instanz verwies nochmals auf das Erkenntnis des VwGH vom 28.6.2007, 2007/16/0028 und die darauf basierende Rechtsprechung des UFS.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 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.

§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG umschreibt als Gegenleistung bei einem Kauf den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Im § 1 Abs. 1 des BewG wird normiert, dass die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes für die bundesrechtlich geregelten Abgaben gelten.

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.

Gemäß § 14 Abs. 3 BewG ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5% 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 zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; 30.8.1995, 94/16/0085).

Als Gegenleistung ist daher grundsätzlich der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch ein etwa nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Ist beispielsweise die Abstattung des Kaufpreises in Teilzahlungen vereinbart,

so bildet der vereinbarte Kaufpreis als solcher und nicht die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Der Umstand, dass Gegenleistung und Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage bei einem Kauf grundsätzlich der festbetragsbestimmte, dh der nominale, Kaufpreis ist, lässt sich aus der gefestigten Judikatur des VWGH erschließen (siehe Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028, auf welches sich schon die Abgabenbehörde I. Instanz bezogen hat).

Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes im Zuge des Kaufes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen, so ist für die Bewertung der Gegenleistung zu unterscheiden, ob er **a)** die Schuld ohne Anrechnung auf den nominalen Kaufpreis, dh zusätzlich zum Kaufpreis, oder **b)** in Anrechnung auf den nominalen Kaufpreis übernimmt.

In der Variante **a)** ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominalen Kaufpreis zu entrichten und zusätzlich die Schuld zu übernehmen. Der Wert der Gegenleistung setzt sich diesfalls zusammen aus dem festbetragsbestimmten Kaufpreis plus der nach dem Bewertungsgesetz zu bewertenden Schuld (allenfalls § 14 Abs. 1, 3 BewG). Nur in diesem Fall kommt eine Abzinsung in Betracht.

In der Variante **b)** ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominalen Kaufpreis zu entrichten. Eine gesonderte Bewertung der übernommenen Schuld findet nicht statt, da sie **in Anrechnung auf den Kaufpreis** in diesem aufgeht. Gegenleistung iS des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist in diesem Fall der Kaufpreis, ein bestimmter Betrag, der nicht weiter zu bewerten ist, weil er durch die Vertragsteile betraglich fest umschrieben als Leistungsverpflichtung bestimmt wurde. Hierbei ist es gleichgültig, ob der Käufer die Schuld des Verkäufers als privative (befreiende) Schuldübernahme, unter Schuldbeitritt oder als Erfüllungsübernahme auf sich nimmt.

Im Streitfall liegt nach dem eindeutigen Wortlaut des Kaufvertrages vom 16.2.2009, Pkt. III, ein festbetragsbestimmter Kaufpreis von 245.000,00 € vor, hievon entfallen 10.000,00 € auf das Inventar. Der in dieser Höhe durch die Vertragspartner festgelegte Kaufpreis verkörpert jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach ihren Vorstellungen hatte.

Die übernommenen Darlehensbeträge der Wohnbauförderung werden bloß auf den vereinbarten Fixpreis angerechnet, ist doch in Pkt. III, 2., des Vertrages festgehalten, dass der „restliche Kaufpreis“ in Höhe von 152.341,29 € (das sind 245.000 Gesamtkaufpreis minus 92.658,71 Wohnbauförderungsdarlehen) binnen 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung auf ein näher umschriebenes Konto des Rechtsvertreters zu überweisen ist.

Die gewählte Gestaltung zeigt also, dass es zu keiner zusätzlichen Schuldübernahme durch die Berufungswerberin gekommen ist, sondern vielmehr die **Schuldübernahme in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis** erfolgte.

Im Sinne der oben dargelegten Variante **b)** kommt daher eine Abzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens gemäß § 14 BewG nicht in Betracht. Die Art der Abstattung eines festbestimmten Kaufpreises ist nicht von Belang.

Ausgehend von der höchstgerichtlichen Judikatur (auf das mehrfach zitierte, richtungsweisende VwGH-Erkenntnis wird verwiesen) hat sich eine entsprechende, fundierte UFS-Rechtsprechung etabliert. Als Beispiele werden herausgegriffen: UFS 2.9.2008, RV/0453-I/08; 6.2.2009, RV/0664-I/08; 9.9.2010, RV/4257-W/09; 24.3.2011, RV/0279-L/09. Die dargelegte Rechtsauslegung ist auch in der Lehre fest verankert, vgl. etwa *Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 37 und 69 zu § 5*.

Die im Wege der Selbstberechnung pro ein Viertel der Gegenleistung mit 2.056,25 € errechnete Grunderwerbsteuer ist daher gesetzeskonform (245.000 minus 10.000 Inventar durch 4 mal 3,5% = 2.056,25) und die Berufung war spruchgemäß abzuweisen.

Feldkirch, am 10. Oktober 2011