



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Köhler Draskovits Strolz GmbH, Rechtsanwälte GmbH, 1060 Wien, Amerlingstraße 19, vom 8. August 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. Juli 2007, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2006, abgeschlossen zwischen der X gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m. b. H. (kurz „X“) als Verkäuferin einerseits und den Ehegatten Mag. GD und MD (in der Folge Berufungswerber = Bw.) genannt), als Käufer andererseits, erwarben die Bw. jeweils zur Hälfte und insgesamt 304/1512 Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum an Reihenhaus A mit der Grundstücksadresse B.

Punkt III. dieses Vertrages lautet:

1. Die Berichtigung bzw. Zusammensetzung der Kaufpreise erfolgt wie folgt:

Baranteil	€	17.187,60
Anteil an WBF/Land	€	59.403,43

Finanzierungsbeitrag	€	87.891,42
Summe	€	164.482,45

2. Der Bar Kaufpreis/Baranteil ist bei Unterschriftsleistung zur Zahlung fällig.

Die Finanzierungsbeiträge wurden bereits an die Verkäuferin bezahlt.

Die jeweiligen Anteile an der Wohnbauförderung werden von den Käufern zu den bekannten Bedingungen übernommen.

Stichtag für die Übernahme des WBF/Land ist der 1.10.2006.

Die Käufer verpflichten sich die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Über Anfrage des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien wurde bekanntgegeben, dass es sich bei den gewährten Wohnbauförderungsdarlehen um Objektförderungen handle, dass das Land von den Schuldübernahmen informiert worden war und einer grundbücherlichen Einverleibung für die Bw. mit Erklärung vom 23. Mai 2007 zugestimmt hatte. Eine Entlassung des Schuldners gegenüber dem Land war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

In der Folge setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für diese Erwerbsvorgänge mit Bescheiden je vom 10. Juli 2007 die Grunderwerbsteuer jeweils mit € 2.878,44 fest. Bemessungsgrundlage war jeweils die anteilige Gegenleistung in Höhe von € 82.241,22, das WBF/Darlehen war dabei nicht abgezinst worden.

Dagegen wurde Berufung erhoben und die Abzinsung des WBF-Darlehens begehrt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. August 2007 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab.

Mit Schriftsatz vom 12. September 2007 wurde die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 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.

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

Gemäß § 8 Abs. 1 leg.cit entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

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.

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.

Auf Grund 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.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs.1 Z. 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der §§ 1053 ff ABGB. Demnach muss der Kaufpreis bestimmbar sein und kann wohl auch aus einem nominellen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen. Gemäß §§ 1053 ff ABGB wird durch den Kaufvertrag eine Sache um eine bestimmte Summe Geldes einem anderen überlassen. Nach Mayer-Maly in Klang, Kommentar zum ABGB², IV/2, 235, 236 dient der Abgrenzung von Kauf und Tausch dass der Kaufpreis in barem Gelde bestehen muss. Der Charakter des Kaufvertrages geht nicht verloren, wenn der versprochene Geldbetrag nicht in bar, sondern im Wege des bargeldlosen Zahlungsverkehrs dem Gläubigerkonto gutgeschrieben wird oder sonst Sachen als Leistung an Zahlungsstatt iSd § 1414 gegeben werden. Ein Ausfluss des Bargeldgebots ist das Nennwertprinzip.

Dass es sich beim hier gegenständlichen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, ist unbestritten ebenso auch, dass die Schuldübernahme der hypothekarisch sichergestellten Forderung zugunsten des Landes einen Teil der Gegenleistung darstellt und somit grundsätzlich in die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer einzubeziehen ist.

Streit besteht ausschließlich darüber, mit welchem Wert diese Schuldübernahme anzusetzen ist.

Mit der Frage der Bewertung in Fällen eines Schuldnerwechsels im Zuge von Kaufvereinbarungen hatte sich der Verwaltungsgerichtshof u.a. in seinem Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 auseinanderzusetzen und hat dabei unter anderem festgestellt: "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 1987 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 1987. 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 Z. 1 GrEStG 1987, 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 1987 wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes)."

Aus den Ausführungen des Erkenntnisses i.Z.m. der in diesem Erkenntnis angeführten Vorjudikatur lässt sich erkennen, dass als eine der Kernfragen auch zu klären ist, woraus der nominelle Kaufpreis (hinsichtlich dessen eine Bewertung abweichend vom Nennwert nicht zulässig ist) besteht. Nun kann als solcher sicher nicht nur jener Betrag verstanden werden, der im Kaufvertrag ausdrücklich als Kaufpreis bezeichnet ist, sondern es wird dieser vielmehr aus dem gesamten Vertragsgeflecht zu erkennen sein.

Im gegenständlichen Fall erachtet der unabhängigen Finanzsenat die Abzinsung des in Frage stehenden Darlehens aus folgenden Gründen für nicht zulässig.

Die „X“ war Schuldnerin des in Streit gezogenen Darlehens. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages - das ist auch der Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld - war damit die „X“ nicht aus der Schuld gegenüber dem Land entlassen. Der Bw. war zu diesem Zeitpunkt lediglich der Verkäuferin gegenüber verpflichtet die dieser obliegenden Verpflichtungen in Bezug auf das Darlehen des Landes zu tragen. Eine (privative) Schuldübernahme lag damit aber nicht vor und somit auch keine Gründe, die eine Bewertung der Schuld gemäß § 14 Abs. 3 BewG bzw. § 14 Abs. 1 BewG (Satzteil: "besondere Umstände begründen einen geringeren Wert") zuließen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 19. Dezember 2012