



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 6. November 2003, ERfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 3. Juli 2003 erwarb die Bw. 108/2294 Anteile an der Liegenschaft EZxKGx, verbunden mit Wohnungseigentum, um den beiderseits vereinbarten Barkaufpreis von € 65.000,00 zuzüglich der Übernahme eines mit € 84.245,85 aushaftenden Pfandrechtes.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 6. November 2003 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) für diesen Kaufvertrag Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG ausgehend von der erklärten Gegenleistung von insgesamt € 149.245,85 mit 3,5%, somit mit € 5.223,60 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. ein, bei dem Betrag von € 84.245,85 handle es sich um das gesamte nicht abgezinste Darlehen, und beantragte neben dem Barkaufpreis die abgezinste Verbindlichkeit zu Grunde zu legen.

Dazu legte die Bw. der Berufung eine Kopie des bereits mit Kaufvertrag vorgelegten Schreibens der Immobilienkanzlei vom 3. Juli 2003 bei.

Aus diesem Schreiben geht neben dem oa. aushaftenden Betrag ua. hervor, dass es sich um ein im Jahre 1990 aufgenommenes, mit 5,25% verzinstes und durch einen Zinsenzuschuss gestütztes Darlehen handelt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. November 2003 wies das FAG die Berufung mit der Begründung, dass gemäß § 14 Abs. 1 BewG Kapitalforderungen und Schulden grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen seien, und dass die Gewährung eines Zinsenzuschusses nichts daran ändere, dass kein unverzinsliches Darlehen im Sinne des § 14 Abs. 3 BewG vorliege, als unbegründet ab.

Dagegen brachte die Bw. einen Vorlageantrag ohne weitere Begründung ein.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrESTG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Auf Grund des § 1 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, ua. für die bundesrechtlich geregelten Abgaben, somit grundsätzlich auch für die Grunderwerbsteuer.

Nach § 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.

Entsprechend dem Abs. 3 leg.cit. sind unverzinsliche Schulden abzuzinsen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof ua. im Erkenntnis vom 11.4.1991, 90/16/0079 dargelegt hat, liegt eine unverzinsliche Forderung immer nur dann vor, wenn der Gläubiger für die Hingabe des Darlehensbetrages keine Zinsen erhält. Dabei ist es unerheblich, ob der Darlehensgeber Zinsen vom Darlehensgeber oder von dritter Seite bekommt. Zahlt für den Darlehensschuldner ein Dritter, die Zinsen, dann bewirkt dieser Umstand nicht die Zinsenfremheit des hingegebenen Darlehens.

Da entsprechend der Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts, zuletzt mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19.3.2003, 2002/26/0083, verzinsliche Darlehen, für welche ein Annuitätenzuschuss gewährt wird, nicht abzuzinsen sind, war dem Antrag auf Abzinsung nicht zu folgen und die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 6. September 2006