



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Rudolf Pölzer, 3240 Melk, Herrenstraße 7, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. November 2007, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Abgabenerklärung vom 1. März 2003 erklärte die Siedlungs-AG gegenüber dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) die Annahme eines Anbots des Berufungswerbers (Bw.) vom 11. Februar 2005 auf Abschluss eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages betreffend die Wohnung Nr. 6 im Haus 2 in der Wohnhausanlage K..

Unter Pkt. 2. des Angebotes ist festgehalten, dass für die bezeichnete Wohnung Fixkosten lt. WGG, somit insgesamt ein Fixpreis von € 181.585,00 verrechnet werden.

Weiters ist im Anbot festgehalten, dass Gesamteigenmittel in Höhe von € 11.500,00 vorgeschrieben würden und die übrige Finanzierung durch ein Bauspardarlehen und ein Wohnbauförderungsdarlehen erfolge.

In der Abgabenerklärung ist ausgeführt, dass die endgültige Festsetzung der Darlehen bei der Endabrechnung erfolge.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 22. März 2005 setzte das FAG auf Grund obiger Erklärung gegenüber dem Bw. Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Gegenleistung von € 170.393,58 vorläufig fest. Dabei ging das FAG von einem Kaufpreis von € 11.500,00 und im Übrigen von übernommenen Verbindlichkeiten aus, wobei das Wohnbauförderungsdarlehen mit einem abgezinsten Betrag angesetzt wurde.

Nach Errichtung des Kaufvertrages wurde die Grunderwerbsteuer mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 15. November 2007 endgültig gemäß § 7 Z 3 GrEStG mit 3,5% von einer Gegenleistung in Höhe von € 181.585,00, somit mit € 6.355,48 festgesetzt.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete sich der Bw. unter Hinweis auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise dagegen, dass das geringverzinsliche Wohnbauförderungsdarlehen nicht abgezinst wurde.

Dazu erklärte der Bw., dass aus dem Anbot klar ersichtlich sei, dass der Bw. anstelle der Verkäuferin in die Darlehensverbindlichkeit als Schuldnerin eingetreten sei. Da die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt die Förderungswürdigkeit bereits überprüft habe, sei das Land Niederösterreich bereits zu diesem Zeitpunkt verpflichtet gewesen, dieser Schuldübernahme zuzustimmen.

Gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung brachte der Bw. einen Vorlageantrag ein. Begründend führte der Bw. im Wesentlichen aus, dass die Abgabenbehörde übersehe, dass es sich bei dem Begriff „fester Kaufpreis“ bzw. Fixkosten“ wie er im Anbot verwendet werde, um einen Begriff des WGG handle, und der Begriff „Fixpreis“ bzw. „Fixkosten“ im Sinne des WGG auf den Barkaufpreis (Bareigenmittel) zu reduzieren sei.

Als Teil der Gegenleistung habe der Berufungswerber das pfandrechtlich sichergestellte Wohnbauförderungsdarlehen gemäß § 1405 ABGB (privativ) schuldzuübernehmen. Diese Verpflichtung ergebe sich eindeutig aus dem zwischen dem Bw. und der GEDESAG abgeschlossenen Kaufvertrag (Anwartschaftsvertrag, sowie Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag).

Im konkreten Fall ergebe sich eindeutig, dass die Hypothek von der Käuferin zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis privativ schuldübernommen worden sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass der Bw. das oben dargestellte Anbot der Siedlungs-AG am 14. Februar 2005 angenommen hat. Wie der Bw. selbst ausführt, handelt es sich dabei um einen Kaufvertrag. Ein von der Urkunde abweichender Vertragsinhalt wurde nicht behauptet, sodass von diesem auszugehen ist.

Mit der Angabe der Fixkosten lt. WGG und des Fixpreises wurde der Kaufpreis ziffernmäßig bestimmt.

Beim gegenständlichen Wohnbauförderungsdarlehen handelt es sich um ein Förderungsdarlehen des Landes Niederösterreich. Die Siedlungs-AG als Bauträgerin und Verkäuferin erhielt vom Land die vollen Darlehensvaluta.

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer soweit sich ein solcher Rechtsvorgang auf inländische Grundstücke bezieht.

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung - von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 leg. cit. zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 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, 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, welcher aus einem nominellen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen kann.

Dass es sich beim hier gegenständlichen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, ist unbestritten.

Die für das Zustandekommen eines Kaufvertrages erforderliche Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis (§ 1054 ABGB) ist erfolgt, wobei der Kaufpreis zur Gänze ziffernmäßig bestimmt wurde.

Zu einem gleichgelagerten Fall hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 Folgendes ausgeführt:

"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).

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 abwichen. 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".

Wie aus diesem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes klar hervorgeht, ist bei einem vertraglich ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis eine Bewertung des Kaufpreises gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist.

Am Wesen eines Kaufvertrages und der Bestimmtheit des Preises ändert es auch nichts, wenn die Kontrahenten vereinbaren, daß Teile des Kaufpreises mit irgendwelchen Beträgen verrechnet werden; es wird nur die Auffassung der E. SZ 12/99 bezweifelt, der Kaufpreis sei auch dann genügend bestimmt, wenn sich ein Käufer verpflichtet, die Gläubiger des Verkäufers zu befriedigen (M a y e r - Maly in Klang aaO 223). Es ändert aber gewiß nichts am Charakter eines Kaufvertrages, wenn der Erwerber die Verpflichtung übernimmt, die

Rückbezahlung eines bürgerlich sichergestellten Darlehens vertragsgemäß zu übernehmen und den Verkäufer schad- und klagslos zu halten. Er hat dann die mit dem Darlehensgeber vereinbarten bestimmten Rückzahlungsbeträge an Stelle des Verkäufers an den Darlehensgeber kraft Schuldübernahme in bar zu leisten (OGH 23. 3. 1976, 5 Ob 4/76).

Für Zwecke der Grunderwerbsteuer ist es daher gleichgültig, ob der Käufer - in Anrechnung auf den Kaufpreis – eine Darlehensschuld des Verkäufers als befreiende Schuldübernahme, unter Schuldbeitritt oder als Erfüllungsübernahme bzw. Hypothekenübernahme gemäß § 1408 ABGB übernimmt, oder dem Verkäufer die Annuitäten ersetzt.

Im Übrigen hatte die Verkäuferin einen Anspruch auf den vollen Kaufpreis. Die Geringverzinslichkeit erfolgte zu Lasten des Landes Niederösterreich.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 27. September 2010