



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat 7

GZ. RV/1032-G/09

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Horst Pechar, Rechtsanwalt, 8160 Weiz, Schulgasse 1, vom 5. Oktober 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 25. September 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 15./23.12.2008 erwarben die Ehegatten PH und CH (in der Folge kurz Bw. genannt) von der SG, je zur Hälfte 250/2878 Anteile an der EZGB. Mit diesen Anteilen soll Wohnungseigentum an der Wohnung Top 8 verbunden werden. Des Weiteren erwarben die Ehegatten je zur Hälfte 10/2878 Anteile an der selben EZ, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz Nr. 23 sowie 16/2878 Anteile an der selben EZ, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz Nr. 31 untrennbar verbunden werden soll.

Lt. Pkt. 4.1. dieses Kaufvertrages wurde ein Fixpreis in Höhe von 161.328,99 € vereinbart. Der Kaufpreis, welcher von den Käufern je zur Hälfte getragen wird, setzte sich dabei zusammen wie folgt:

| | |
|--|-------------|
| a) offene Kapitalmarktdarlehen | 62.703,51 € |
| geleistete Annuitätenzuschüsse des Landes Steiermark inkl. Verzinsung | 39.969,16 € |
| aushaftendes verzinstes Darlehen des Landes Steiermark | 32.767,02 € |
| b) Anrechnung | |
| ba) der bereits von den Käufern geleisteten und zum 31.12.2008 aushaftenden Finanzierungsbeiträge für Grund- und Aufschließungskosten | 19.674,03 € |
| bb) der bereits von den Käufern geleisteten nicht geförderten Baukosten | 740,63 € |
| c) Zahlung eines Barbetrages von | 2.474,64 € |
| d) Zahlung eines Barbetrages für 2. KFZ-Abstellplatz | 3.000,-- € |

Über Verlangen des Finanzamtes wurde der Tilgungsplan betreffend das Landesdarlehen für die gegenständliche Wohnung beigebracht.

Mit Bescheid vom 25.9.2009 setzte das Finanzamt für die Bw. die Grunderwerbsteuer fest, dabei ausgehend vom anteiligen gesamten Kauf-(Fix)preis.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass betreffend das geförderte Darlehen des Landes Steiermark nicht vom offenen Schuldenstand als Bemessungsgrundlage auszugehen sei, sondern vom abgezinsten Teilbetrag.

Das Finanzamt legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

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 dagegen zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten.

Streit besteht im konkreten Fall ausschließlich darüber, mit welchem Wert die Übernahme des Landesdarlehens in der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer anzusetzen ist.

Mit der im gegenständlichen Fall relevanten Frage, was Wert der Gegenleistung in Fällen eines Schuldnerwechsels ist, hat sich der Verwaltungsgerichtshof ausführlich in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2007, 2007/16/0028 auseinandergesetzt 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 Bewertungsgesetz 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.

Aber 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, gehören zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. 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, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird.

Bemessungsgrundlage ist somit grundsätzlich der Wert der Gegenleistung. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis im Sinn eines festbetragbestimmten Entgeltes (= nomineller Kaufpreis) einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Wurde zwischen den Vertragsteilen eines Kaufvertrages ein nomineller Kaufpreis vereinbart, so ist der nominelle Kaufpreis der Wert der Gegenleistung. Verpflichtet sich der Erwerber

eines Grundstückes 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 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 Z 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.

Im gegenständlichen Kaufvertrag haben die Vertragsparteien in seinem Punkt 4.1. zweifelsfrei einen festbetragbestimmten Kaufpreis vereinbart (*„der Kaufpreis (Fixpreis) der Wohnung beträgt 161.328,99 €“*), welcher offenbar nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dem tatsächlichen Wert des Kaufgegenstandes entsprochen hat. Diesen Kaufpreis haben die Ehegatten dem Veräußerer versprochen, um den Kaufgegenstand zu erhalten.

Die rechnerische Aufschlüsselung (*„der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen“*) des nominellen Kaufpreises in Schuldübernahmen und Barkaufpreis bringt zwingend zum Ausdruck, dass das übernommene Landesdarlehen im aushaftenden Nominale auf den vereinbarten Kaufpreis angerechnet wurde und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag anderweitig von den Ehegatten aufgebracht und an den Verkäufer entrichtet werden musste. Es ist daher tatsächlich keine Schuldübernahme neben dem bzw. zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis erfolgt.

Wenn aber die Schulden in Anrechnung auf den festbetragbestimmten Kaufpreis übernommen wurden, bildet - wie oben ausgeführt - der nominelle Kaufpreis den Wert der Gegenleistung und ist vom Finanzamt zu Recht die Hälfte des im Vertrag genannten Betrages von 161.328,99 € als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer herangezogen worden, auch wenn bei dem von der Bw. anteilig übernommenen Landesdarlehen eine lange Laufzeit sowie niedrige Verzinsung gegeben ist. Eine Abzinsung ist diesfalls nicht gerechtfertigt, was

der UFS bereits in zahlreichen Entscheidungen zu gleichgelagerten Sachverhalten ausgesprochen hat.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage war daher vom im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von 161.328,99 € zur Hälfte, das sind 80.664,49 €, als maßgebliche Gegenleistung bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auszugehen, da es sich um den Wert handelt, den die Bw. versprochen hat, um die betreffenden Liegenschaftsanteile zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass die Bw. einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen Landesdarlehens aufbringt.

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 19. Juli 2010