

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache Ün, Adr, vertreten durch Stb gegen den Bescheid des FA GVG vom 19.04.2013, ErfNr. 203.485/2011, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Hingewiesen wird zunächst darauf, dass ab 1. Jänner 2014 das Bundesfinanzgericht an die Stelle des unabhängigen Finanzsenates getreten ist. Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Üg (Übergeberin) und Ün (Übernehmer) waren Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ. Diesbezüglich war im Grundbuch für die Bank ein Pfandrecht bis zum Betrag von 47.000 € eingetragen.

Mit **Notariatsakt vom 7. Juli 2011** hat Üg infolge Aufhebung der Lebensgemeinschaft ihre ideelle Hälfte an der Liegenschaft um einen Übergabspreis von 63.000 € an Ün übergeben.

Im Punkt Fünftens des Übergabsvertrages wird bezüglich des grundbücherlich sichergestellten Darlehens bei der Bank festgehalten, dass der Übernehmer für dieses Darlehen in gesamter Höhe bereits solidarisch haftet und diesbezüglich keine weitere Gegenleistung vorliegt.

Der Schriftenverfasser hat für diesen Übergabsvertrag die Grunderwerbsteuer (GrESt) ausschließlich vom Übergabspreis mit 2.205 € selbst berechnet.

Über Ergänzungsersuchen des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (GVG) wurde der Schuldschein mit der Bank vom 15. Dezember 2005 vorgelegt, worin sowohl Üg als auch Ün als Darlehensnehmer aufscheinen.

In seinem Punkt XI (Solidarhaftung) wird ausgeführt, *mehrere Darlehensnehmer haften zur ungeteilten Hand. Jeder von ihnen kann das Darlehen allein beheben, Willenserklärungen abgeben und annehmen und Rückzahlungen auf das Darlehen leisten.*

Außerdem wurde der aushaftende Darlehensstand per 7.7.2011 in Höhe von 46.943,39 € bekannt gegeben.

Mit **Festsetzungsbescheid gemäß § 201 BAO vom 19. April 2013** hat sodann das GVG die Hälfte des offenen Darlehens als sonstige Leistung der Bemessungsgrundlage zugerechnet und daher die GrESt von einer Gesamtgegenleistung in Höhe von 86.471,70 € mit 3.026,51 € festgesetzt.

Dagegen richtet sich die gegenständliche **Beschwerde** des Übernehmers Ün, nunmehriger Beschwerdeführer, = Bf., **vom 19. April 2013**, weil die Vorschreibung einer zusätzlichen GrESt zu Unrecht erfolgt sei. Es liege keine vertragsmäßige Darlehensübernahme vor, weil der Bf. bereits vor Abschluss des Übergabsvertrages für die gesamte Darlehensverbindlichkeit solidarisch, somit ohnehin zu 100 % gehaftet habe.

Nach einer abweislichen Berufungsvorentscheidung des GVG hat der Bf. die Vorlage seiner Beschwerde beantragt und hat das GVG sodann am 16. Juli 2013 die Beschwerde dem UFS zur Entscheidung vorgelegt.

Über Aufforderung durch das BFG hat der Bf. ergänzt:

Außervertragliche Vereinbarungen mit der Übergeberin hinsichtlich der Rückzahlung der Schuld habe es nicht gegeben.

Nach der Übergabe sei die Tilgung jedoch vereinbarungsgemäß alleine vom Bf. erfolgt. Eine Schad- und Klagloshaltung sei nicht erfolgt, weil gegenüber der Bank lediglich der Liegenschaftseigentümer hafte.

Es sei also keinerlei diesbezügliche Gegenleistung zu erblicken.

### **Beweiswürdigung**

Dieser Sachverhalt ist aufgrund des Akteninhaltes, insbesondere der vorgelegten Urkunden (Übergabsvertrag, Schuldschein) und der Bankbestätigung erwiesen. Im Übrigen wird der Sachverhalt und die Steuerberechnung nicht bestritten, sondern ausschließlich die Bemessungsgrundlage in rechtlicher Hinsicht in Zweifel gezogen.

### **Rechtslage**

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der GrESt, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

## Erwägungen

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Dies ist jede nur denkbare Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird bzw. alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Verpflichtet sich etwa der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende **Innenverhältnis** maßgebend, das heißt, 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 (VwGH 29.11.2011, 2011/16/041).

"Übernommene sonstige Leistungen" i.S. dieser Bestimmung sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, die sich also im Vermögen des Verkäufers und zu dessen Gunsten auswirken. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als sonstige Leistungen gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG (VwGH 30.5.1994, 93/16/0121 und VwGH 20.8.1998, 95/16/0334).

Der Vermögensvorteil für den Verkäufer liegt in diesem Falle darin, dass er durch die Schuldübernahme des Käufers von der wirtschaftlichen Belastung im Sinne des § 1404 ABGB (Erfüllungsübernahme) in gleicher Weise entlastet erscheint, wie wenn ihm der Käufer die Zahlung des vom Verkäufer geschuldeten Betrages als Teil des Kaufpreises verspricht. Der Verkäufer, der zwar seinem Gläubiger gegenüber Schuldner bleibt, wird wirtschaftlich von der Schuld durch die Verpflichtung des Käufers befreit, weil ihm dieser nach der zitierten Bestimmung dafür haftet, dass ihn der Gläubiger nicht in Anspruch

nimmt (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz. 70 unter Hinweis auf VwGH 15.12.1978, 2890/78).

Die aus Anlass des Erwerbes einer Liegenschaft vom Erwerber übernommene auf der Liegenschaft haftende Hypothek bildet dann einen Teil der Gegenleistung und ist in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn sich der Erwerber vertraglich verpflichtet hat, den Veräußerer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (VwGH 22.3.1973, 1402/72). Sie stellt eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 dar.

Im gegenständlichen Fall haben Üg und Ün aufgrund des Schuldscheines vom 15. Dezember 2005 als Darlehensnehmer solidarisch für das Darlehen bei der Bank gehaftet. Die Behauptung des Bf., nur der Liegenschaftseigentümer hafte gegenüber der Bank, ist daher nicht nachvollziehbar. Auch wenn der Bf. bereits ab der Zuzählung des Darlehens selbst Solidarschuldner war und gegenüber der Bank - neben der Übergeberin - zur Rückzahlung der gesamten Verbindlichkeit schon verpflichtet war, so steht fest, dass auch die Übergeberin Solidarschuldnerin hinsichtlich der gesamten Verbindlichkeit war und gemäß Punkt 5. des Übergabsvertrages hat die Übergeberin auch noch im Zeitpunkt der Übergabe für dieses Darlehen in gesamter Höhe solidarisch gehaftet.

Gemäß § 891 ABGB haftet jede einzelne Person für das Ganze, wenn mehrere Personen ein und dasselbe Ganze zur ungeteilten Hand dergestalt versprechen, dass sich einer für alle, und alle für einen ausdrücklich verbinden. Es hängt dann von dem Gläubiger ab, ob er von allen, oder von einigen Mitschuldern das Ganze, oder nach von ihm gewählten Anteilen; oder ob er es von einem einzigen fordern wolle. Selbst nach erhobener Klage bleibt ihm, wenn er von derselben absteht, diese Wahl vorbehalten; und, wenn er von einem oder dem andern Mitschuldner nur zum Teile befriedigt wird; so kann er das Rückständige von den übrigen fordern.

Im Innenverhältnis hat der Bf. offenbar die persönliche Schuld der Übergeberin auf sich genommen und hat er die Übergeberin von ihrer Verpflichtung, Rückzahlungen an die Bank zu leisten, im Innenverhältnis befreit. Die Entlassung der Übergeberin aus dieser, ihrer Schuld wird zwar im Übergabsvertrag nicht ausdrücklich ausgesprochen, doch erfolgt die Tilgung nach der Übergabe - nach seinen eigenen Angaben "vereinbarungsgemäß" - alleine durch den Bf. In wirtschaftlicher Hinsicht hat sich der Bf. somit offenkundig, wenn auch bloß mündlich, verpflichtet, die Schuld durch Rückzahlung zu tilgen. Indem er die Rückzahlung tatsächlich leistet, entlastet er somit faktisch die Übergeberin hinsichtlich ihrer Solidarhaftung.

Übernimmt bei Veräußerung einer Liegenschaft der Erwerber ein auf der Liegenschaft haftendes Pfandrecht, so ist dies gemäß § 1408 ABGB im Zweifel als Schuldübernahme zu verstehen.

Darüber hinaus ist ein Mitschuldner zur ungeteilten Hand, der die ganze Schuld abgetragen hat gemäß § 896 ABGB grundsätzlich berechtigt, von den übrigen Ersatz zu fordern. Dadurch, dass vereinbarungsgemäß ein solcher Ersatz nicht eingefordert wird,

hat der Bf. die Übergeberin hinsichtlich der Verbindlichkeiten gegenüber der Bank schad- und klaglos gehalten und ist die Übergeberin im Innenverhältnis jedenfalls zur Gänze von der Schuld und jeglichen Regressleistungen - selbst wenn sie von der Bank nicht aus der Haftung entlassen werden sollte - befreit. Damit hat sich aber der Bf. zur Erbringung von Leistungen gegenüber Dritten verpflichtet, die sich im Vermögen der Übergeberin durch Befreiung von der sie treffenden Verpflichtung zur Abdeckung der sie zweifellos treffenden Bankschulden auswirkt.

Das Finanzamt ist somit zu Recht, entgegen der im Übergabsvertrag geäußerten Rechtsansicht, von einer Gegenleistung ausgegangen, die neben dem Barkaufpreis auch die Hälfte des aushaftenden Bankdarlehens umfasst (vgl. dazu auch UFS 9.10.2012, RV/3785-W/10 sowie UFS 10.8.2011, RV/0664-G/09).

Dem übrigen Beschwerdevorbringen sind die eindeutigen zivilrechtlichen Bestimmungen entgegenzuhalten:

Gemäß § 839 ABGB werden gemeinschaftliche Lasten nach dem Verhältnis der Anteile ausgemessen. Im Zweifel wird jeder Anteil als gleich groß angesehen; wer das Gegenteil behauptet, muss es beweisen.

Gemäß § 888 ABGB wird eine Schuld, wenn zwei Personen jemandem eben dasselbe Recht zu einer Sache versprechen, nach den Grundsätzen der Gemeinschaft des Eigentumes geteilt.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen Judikatur des VwGH erfolgt, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde.

Linz, am 13. April 2015