

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in den Beschwerdesachen des Bf, vertreten durch V über die Beschwerden gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien jeweils vom 29. Oktober 2008, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Den Beschwerden wird teilweise Folge gegeben und die angefochtenen Bescheide werden gemäß § 279 Abs. 1 BAO abgeändert wie folgt:

1.) Hinsichtlich des Erwerbes von FH:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 27.217,37 somit in Höhe von **€ 544,35** (gerundet gemäß § 204 Abs. 1 BAO) festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig, da der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

2.) Hinsichtlich des Erwerbes von TH:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 27.217,37 somit in Höhe von **€ 544,35** (gerundet gemäß § 204 Abs. 1 BAO) festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig, da der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 29. April 2008 übergaben die Ehegatten FuT H ihrem Sohn, dem nunmehrigen Beschwerdeführer (dieser in der Folge kurz Bf genannt) den

ihnen je zur Hälfte gehörige land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in P mit einem Gesamtflächenausmaß von 18,4816 Hektar zur Sicherung ihres Lebensunterhaltes und weiteren Bewirtschaftung.

Als Gegenleistung dafür verpflichtete sich der Übernehmer/Bf neben der Einräumung von Wohn- u.ä. Rechten die Darlehensverbindlichkeiten der Übergeber gegenüber dem Land Niederösterreich und der Raiffeisenbank zu übernehmen und die Übergeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der Einheitswert des übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes war zum Übergabsstichtag mit 2.325,52 festgestellt und der übersteigende Wohnungswert mit € 14.752,58.

Mit Bescheiden je vom 29. Oktober 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber dem Bf Grunderwerbsteuer in Höhe von jeweils € 616,37 vorläufig fest.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Grundstücke wurde jeweils die Befreiung gemäß § 5a iVm § 4 NeuFöG (zur Überprüfung der Behaltefristen) vorläufig gewährt. Hinsichtlich des Wohnungswertes ermittelte das Finanzamt die jeweils auf diesen entfallende Gegenleistung in Höhe von € 30.818,57 wobei sich die Gegenleistung zusammensetzte aus: 1.) den den Übergebern eingeräumten Rechten, deren Kapitalwert (§16BewG) in Höhe von € 40.906,34 ermittelt worden war und 2.) dem aushaftenden Darlehen des Landes Niederösterreich in Höhe von € 14.927,74 und dem aushaftenden Darlehen der Raiffeisenbank in Höhe von € 25.235,38.

In den gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrachten Berufungen wird begehrt bei Ermittlung der Gegenleistung das Darlehen des Landes Niederösterreich entsprechend der Bestimmungen des § 14 BewG mit einem geringeren Wert als dem Nennwert anzusetzen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 9. Jänner 2009 versagte das Finanzamt die Abzinsung des Darlehens, im Wesentlichen mit der Begründung, dass für die Übergabe ein Übergabspreis vereinbart worden sei und soferne ein fester Kauf/Übergabspreis vereinbart sei wäre eine Bewertung nach § 14 (3) BewG ausgeschlossen.

Mit Schriftsatz vom 3. Februar 2009 beehrte der Bf die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Nun waren die gegenständlichen Berufungen am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es sind die Rechtssachen somit als Beschwerden im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

#### **Über die Beschwerde 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 GrEStG ist die Steuer zu berechnen: (1) vom Wert der Gegenleistung (2) Z. 2 vom Einheitswert wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird.

§ 5 GrEStG zählt auf, was u.a. Gegenleistung ist und bestimmt in Abs. 2 Z. 1, dass zur Gegenleistung auch Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt gehören.

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 - in der für die gegenständlichen Fälle geltenden Fassung BGBl. I/2003/71 - ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

Was die Übertragung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in den Beschwerdefällen betrifft, so hat das Finanzamt die Steuerbefreiung gemäß § 5a iVm § 4 NeuFöG (zur Überprüfung der Behaltefristen) vorläufig gewährt und es wurde den Steuerfestsetzungen die Gegenleistung jeweils nur insofern zu Grunde gelegt, als diese auf den Wohnungswert entfällt.

Nun ist sowohl unstrittig, dass der Grunderwerbsteuer zu unterziehende Erwerbsvorgänge vorliegen, als auch dass der Übernehmer Schulden zu übernehmen hat, die einen Teil der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer darstellen.

Strittig ist ausschließlich die Bewertung der vertraglich übernommenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem Land Niederösterreich.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2007, ZI. 2007/16/0028 ausgeführt, dass übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben darstellen. 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. In einem früheren Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof weiters dargetan, dass eine unverzinsliche Forderung immer dann vorliegt, wenn der Gläubiger für die Hingabe des Darlehensbetrages keine Zinsen erhält (VwGH vom 11.04.1991, ZI. 90/16/0079).

Forderungen oder Schulden sind nach den Bestimmungen des BewG grundsätzlich mit dem Nennwert zu bewerten, doch ist eine Abweichung von diesem Prinzip zulässig,

wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Als besondere Umstände sind solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen. Als besondere Gründe, die einen höheren oder geringeren Wert als den Nennwert begründen, kommen beispielsweise außergewöhnlich hohe oder geringe Verzinslichkeit, Unverzinslichkeit, lange Laufzeit in Betracht. Der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen und Schulden ist nach § 14 Abs. 3 BewG zu ermitteln.

Nachdem gesetzlich festgelegt ist, dass unverzinsliche befristete Kapitalforderungen mit dem abgezinsten Betrag, d.h. dem entsprechend niedrigeren Gegenwartswert anzusetzen sind, ist es zwangsläufig, dass auch bei niedrig verzinsten befristeten Kapitalforderungen entsprechend zu verfahren und der dafür geltende niedrigere Gegenwartswert anzusetzen ist. Insbesondere dann, wenn es sich um langfristige Darlehen handelt, kann eine sehr niedrige Verzinsung einen Umstand darstellen, der gemäß § 14 Abs. 1 BewG einen niedrigeren Wert als den Nennwert begründet. Der Wert derartiger Forderungen und Schulden wird mit einem Betrag angesetzt, der nach Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen bis zur Fälligkeit verbleibt.

In den Beschwerdefällen haben die Vertragsparteien neben Wohn- u.ä. Rechten Schuldübernahmen bezüglich der Darlehensverbindlichkeiten der Übergeber gegenüber dem Land Niederösterreich und der Raiffeisenbank unter Schad- und Klagloshaltung der Übergeber vereinbart, ohne dass ein Übergabpreis zu leisten gewesen wäre und es hat sich der Übernehmer verpflichtet die Übergeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Bei der hier zu beurteilenden Schuldübernahmen gegenüber dem Land Niederösterreich handelt es sich um ein langfristiges Darlehen und um ein gering verzinsliches (Wohnbauförderungs)Darlehen für das der Gläubiger 0,5% Zinsen erhält. Es ist somit in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG der Ansatz eines geringeren Wertes gerechtfertigt. Den Beschwerdevorbringen ist damit grundsätzlich zu entsprechen.

Der Bf jedoch geht davon aus, dass der abgezinsten Wert des Darlehens des Landes Niederösterreich € 1.359,79 beträgt.

Gemäß der Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG ist der Betrag zu ermitteln, der nach Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5 vH des Nennwertes bis hin zur Fälligkeit verbleibt. Das BFG hat in seiner Berechnung die Summe der einzeln abgezinsten Tilgungsraten unter Zuhilfenahme des vom BMF erstellten und der Allgemeinheit zugänglichen Berechnungsprogrammes "<http://www.bmf.gv.at/service/Anwend/Steuerberech/Par14/Par14.aspx>" in Höhe von € 5.454,62 (siehe beiliegende Berechnungsblätter) ermittelt. Diese Berechnungsmethode basiert auf der Neufassung der Bestimmung des § 14 BewG.

Unter Ansatz der abgezinsten Darlehen ermittelt sich der Wert der vom Bf insgesamt zu erbringenden Gegenleistung mit € 71.596,34.

Berechnung Gegenleistung in €	
Wohn- u. ä. Recht kapitalisiert	40.906,34
WBF-Darlehen abgezinst	5.454,62
Darlehen Raiffeisenbank aushaftend	25.235,38
	71.596,34
Berechnung der auf den Wohnungswert entfallenden Gegenleistung X:	
Einheitswerte	fiktive Verkehrswerte
Einheitswert I: € 2.325,52	Einheitswert I x 20 = € 46.510,40
Wohnungswert: € 14.752,58	Wohnungswert x 10 = €147.525,80
	SUMME: € 194.036,20

Die Gegenleistung, die auf den Wohnungswert entfällt ermittelt sich (im Wege einer Proportionsrechnung) wie folgt:  $194.036,20 : 71.596,34 = 147.525,80 : X$  und beträgt somit ( $X =$ ) € 54.434,73. Dieser Betrag ist jeweils zur Hälfte sohin mit jeweils € 27.217,37 der Berechnung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen.

Da die Übergeben der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke von einer Befreiungsbestimmung umfasst sind, wobei es unter bestimmten Voraussetzungen noch zu einer Nacherhebung der Grunderwerbsteuer kommen kann, ist zum derzeitigen Zeitpunkt der endgültige Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss. Die Festsetzungen der Grunderwerbsteuer hat dem zu Folge jeweils gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig zu erfolgen.

### **Zulässigkeit einer Revision:**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 Bescheid-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof nicht einheitlich beantwortet wird. Die getroffene Entscheidung entspricht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 11.04.1991, Zl. 90/16/0079).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 2 Berechnungsblätter

