



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn M.D., G.K., vertreten durch Rechtsanwälte K.H., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 21. Jänner 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 3.597,23
[3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von S 1.414.245,11 (entspricht € 102.777,20)
= Grunderwerbsteuer S 49.499,-- (entspricht € 3.597,23)].

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 29. September bzw. 4. Oktober 2000 wurde zwischen der S.Z.. und Herrn M.D., dem Berufungswerber, ein Anwartschaftsvertrag abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages war die Wohnung Nr. x, ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenabstellplatz des von der S.Z.. auf der Liegenschaft EZ y errichteten Wohnhauses.

Laut Vertrag setzt sich der vorläufige und unverbindliche Kaufpreis aus den Grundkosten in der Höhe von S 170.732,-- (€ 12.407,58) und den Baukosten in der Höhe von S 1.350.476,-- (€ 98.142,92) zusammen. Die Finanzierung der Gesamtkosten in der Höhe von S 1.521.208,-- (€ 110.550,50) erfolgt durch Eigenmittel in der Höhe von S 370.437,-- (€ 26.920,71) und dem Hypothekardarlehen gemäß § 11 NÖ WFG in der Höhe von S 1.150.771,-- (€ 83.629,79).

Der Punkt „VI. Wohnbauförderung“ dieses Vertrages lautet:

„Der Wohnungseigentumsbewerber hat insbesonders zur Kenntnis genommen, daß der Annuitätenzuschuß, welcher auf seine künftige Wohnung entfällt, vom Land Niederösterreich aufzukündigen ist, wenn die Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Wohnungseigentumsbewerbers regelmäßig verwendet wird.“

Er hat ferner zur Kenntnis genommen, daß er den Annuitätenzuschuß nur dann erhält, wenn er dem Kreis der begünstigten Personen angehört, d.h. daß das Familieneinkommen die im Gesetz genannte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Der Wohnungseigentumsbewerber nimmt zur Kenntnis, daß auf dem zur Wohnung gehörigen Grundanteil grundbürgerlich zugunsten des Landes Niederösterreich ein Veräußerungsverbot eingetragen ist, sodaß der Weiterverkauf der Wohnung der Zustimmung des fördernden Landes bedarf. Der Wohnungseigentumsbewerber stimmt der Aufnahme dieser gesetzlichen Bestimmungen in den künftigen Kaufvertrag zu.“

Der Wohnungseigentumsbewerber hat auch zur Kenntnis genommen, daß er zum Zeitpunkt des Bezuges der gegenständlichen Eigentumswohnung nachweisen muß, daß er seine letzte geförderte Wohnung aufgegeben hat, weiters, daß er während der Laufzeit des Annuitätenzuschusses ebenso wie sein Ehegatte und die noch unversorgten Kinder keine Rechte an einer anderen geförderten Wohnung besitzen darf, sowie daß die Einschaltung von Vermittlerbüros anläßlich der Weitergabe oder der sonstigen Veräußerung der Wohnung unzulässig ist.“

Mit Bescheid vom 19. Jänner 2001 wurde dem Berufungswerber vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien die Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang vorläufig mit S 53.242,00 vorgeschrieben. Die Grunderwerbsteuer wurde von den Gesamtkosten in der Höhe von S 1.521.208,-- berechnet. Die Vorschreibung erfolgte vorläufig, da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss war.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass ein gering verzinsliches Darlehen übernommen worden sei, welches abzuzinsen wäre. Diese Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Berufungsvorentscheidung vom 12. März 2001 im Wesentlichen mit der Begründung, dass es sich um ein normal verzinsliches Darlehen handle, für welches vom Land ein Zinsenzuschuss gewährt werde und deshalb keine Abzinsung vorzunehmen sei, als unbegründet abgewiesen.

Mit Eingabe vom 6. Juli 2004 wurde die Gesamtkostenabrechnung vom 23. Mai 2003 übersendet und ausgeführt, dass laut Mitteilung der Verkäuferin der mit € 55.329,91 ursprünglich aushaftend gewesene Kredit durch einen jährlichen konstanten nicht rückzahlbaren Zuschuss des Landes Niederösterreich gefördert werde. Die Laufzeit des Hypothekardarlehens betrage 50 Jahre und die Verzinsung derzeit 2,875 %. Die Gesamtkonstruktion wäre einheitlich zu betrachten, weshalb das Darlehen abzuzinsen sei. Laut der beigelegten Gesamtkostenabrechnung stehen den Belastungen folgende Gutschriften gegenüber:

Belastungen:

Grundkosten	€	12.535,16
-------------	---	-----------

Baukosten	€	90.242,04
Summe	€	102.777,20

Gutschriften:

Darlehen LHB NÖ m. AZ	€	55.329,91
Darlehen LHB NÖ o. AZ	€	24.847,34
Eigenmittel	€	26.920,71
Summe	€	107.097,96

Damit ergibt sich ein Guthaben von € 4.320,76.

Laut Grundbuch ist die Liegenschaft zu Gunsten der Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft wie folgt belastet:

Schuldschein vom 3. September 1999: Pfandrecht € 2.659.825,73, 15 % Z, 19,5 % VuZZ, NGS € 398.973,86,

Schuldschein vom 4. Mai 2005: Pfandrecht € 1.606.626,97, 15 % Z, 19,5 % VuZZ, NGS € 240.994,05 und

Schuldschein vom 15. Jänner 2001: Pfandrecht € 109.081,92, 15 % Z, 19,5 % VuZZ, NGS € 16.362,29.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde mit Bescheid vom 21. Jänner 2005 die Grunderwerbsteuer endgültig mit € 3.748,39 festgesetzt. Berechnet wurde die Grunderwerbsteuer von einer Gegenleistung in der Höhe von S 1.473.700,06 (entspricht € 107.097,96).

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die Summe der Grund- und Baukosten € 102.777,20 betrage und das Darlehen durch den Annuitätenzuschuss mit einem zinsenlosen Darlehen gleichzustellen wäre.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung – von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist – bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen. Dass die übernommene Darlehensschuld eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG darstellt wird vom Berufungswerber nicht bestritten. Die Berufung richtet sich allein dagegen, dass das übernommene Darlehen in der Höhe von € 55.329,91 bei der Ermittlung

der Bemessungsgrundlage mit dem Nennwert und nicht mit einem abgezinsten Betrag berücksichtigt wurde.

Gemäß § 1 Abs. 1 BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich – wie im Fall des Grunderwerbsteuergesetzes – nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben (damit für die Grunderwerbsteuer) sowie für.....

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.

Auf Grund des § 14 Abs. 3 BewG in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennbetrages bis zur Fälligkeit verbleibt.

Der Berufungswerber übersieht zunächst, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel ist, von der nur in Ausnahmefällen – nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen – eine Abweichung zulässig ist. Als „besondere Umstände“ sind solche anzusehen, die vom Normalfall – gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen – erheblich abweichen (vgl. VwGH 23. 4. 1974, 1093/73 und 11. 4. 1991, 90/16/0079).

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig ist, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss (Annuitätenzuschuss) leistet (VwGH 4. 10. 1963, 555/63, 26. 10. 1964, 304/64, 11. 4. 1991, 90/16/0079 und 19. 3. 2003, 2002/16/0083, siehe auch Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 38 zu § 5 GrEStG).

Bereits in dem angeführten Erkenntnis vom 4. Oktober 1963 hat der Verwaltungsgerichtshof weiters dargetan, dass eine unverzinsliche Forderung immer nur dann vorliegt, wenn der Gläubiger für die Hingabe des Darlehensbetrages keine Zinsen erhält. Dabei ist es unerheblich, ob der Darlehensgeber Zinsen vom Darlehensnehmer oder von dritter Seite bekommt. Zahlt für den Darlehensschuldner ein Dritter die Zinsen, dann bewirkt dieser Umstand nicht die Zinsenfreiheit des hingebenen Darlehens. Ein solches Darlehen wird dadurch nicht zu einem unverzinslichen Darlehen.

Darlehen, zu denen von dritter Seite bei ihrer Tilgung Zuschüsse gewährt werden, sodass der Schuldner entweder gar keine Zinsen zu entrichten hat oder die Zinslast nicht in voller Höhe trägt, sind wie voll verzinsliche Darlehen zu behandeln. Durch die Gewährung des Annuitätenzuschusses liegen beim Darlehen selbst keine besonderen Umstände vor, welche einen höheren oder geringeren Wert begründen würden. Das übernommene Darlehen ist daher mit dem Nennwert anzusetzen.

Im Hinblick auf die Gesamtkostenhöhe wurde der Berufung stattgegeben und die Bemessungsgrundlage entsprechend den tatsächlichen Belastungen laut der Gesamtkostenabrechnung mit S 1.414.245,11 (entspricht € 102.777,20) festgesetzt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 3. Oktober 2007