



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw, vom 30. September 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 3. September 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Der Bescheid hat zu lauten:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 3 GrEStG mit 3,5 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 86.732,50 € mit 3.035,64 € festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin erwarb mit Kaufvertrag vom 19.5.2008 gewisse Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft. Der für das gegenständliche Verfahren maßgebende Vertragspunkt V. lautet:

Hinsichtlich des Kaufpreises wird vereinbart:

1. Die kaufende Vertragspartei übernimmt die Verpflichtung, die verkaufende Vertragspartei vollkommen schad- und klaglos zu halten, mit allen Nebenverpflichtungen in ihr ausschließliches und persönliches Zahlungsversprechen die grundbürgerlich sichergestellte Forderung des Landes Oberösterreich in den Nominalbeträgen von 778.599,00 S und 98.444,00 S je samt Anhang, mit dem zum 31.5.2008 aushaltenden Betrag von 39.850,00 €.
2. Die kaufende Vertragspartei hat vor Vertragsunterfertigung den Teilkaufpreis von 37.000,00 € bezahlt, worüber die verkaufende Vertragspartei quittiert.

3. Die kaufende Vertragspartei verpflichtet sich, den Restbetrag von 103.000,00 € binnen drei Wochen ab Vertragsunterfertigung beim Schriftenverfasser treuhändig zu hinterlegen.  
Es ergibt sich somit ein Kaufpreis von 179.850,00 €.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer von der Gesamtgegenleistung fest. Nach der Begründung ist bei Vereinbarung eines Fix-, Pauschal- o.ä.-kaufpreises dieser die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass entgegen der Ansicht des Finanzamtes die Abzinsung im Sinne des Berufungsbegehrens durchzuführen sei.

***Über die Berufung 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.

§ 5 GrEStG zählt auf, was ua. 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 dieser Bestimmung – in der für den berufungsgegenständlichen Fall 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.

Strittig ist ausschließlich die Bewertung der vertraglich übernommenen Darlehensverbindlichkeiten durch die Berufungswerberin.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im 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, dh., 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, Zl. 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, dh. 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.

Im Berufungsfall haben die Vertragsparteien eine Schuldübernahme durch die Übernehmerin vereinbart und es hat sich diese verpflichtet, die Übergeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Weiters handelt es sich bei dem hier zu beurteilenden Wohnbauförderungsdarlehen um ein gering verzinsliches Darlehen für das der Gläubiger im Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages 0,5 % Zinsen erhält und auch um ein langfristiges. Es ist somit in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG der Ansatz eines geringeren Wertes gerechtfertigt.

Entgegen der vom Finanzamt vertretenen Ansicht liegt im vorliegenden Fall nicht die Vereinbarung eines Pauschalkaufpreises vor, weshalb der Berufung Folge zu geben und die Abgabe wie im Spruch festzusetzen ist.

Linz, am 16. Juli 2012