



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der T, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 29. Jänner 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 3,5 v. H. von € 90.000, sohin im Betrag von € 3.150, festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 2008 haben die Ehegatten T (= Berufungswerberin, Bw) und M von Herrn G dessen 144/821-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W2 samt 2 Abstellplätzen, käuflich erworben. Unter Punkt II. wurde vereinbart:

*"Herr G ... verkauft und übergibt hiermit seine 144/821-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ1 ... an Herrn M ... und Frau T ..., die diese um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis in der Höhe von **€ 180.000** (in Worten ...) kaufen und je zur Hälfte in ihr Eigentum übernehmen.*

Die Bezahlung des Kaufpreises geschieht dergestalt, dass die Käufer das Wohnbauförderungsdarlehen des Landes ... zum Stichtag 31.03.2009 mit einem Saldo in der Höhe von EUR 52.673,82 zur Zahlung in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen, während der

Restkaufpreis in der Höhe von EUR 127.326,18 bis spätestens 15.02.2009 zur Zahlung fällig ist. ..."

Das Finanzamt hat daraufhin ua. der Bw mit Bescheid vom 29. Jänner 2009, StrNr, ausgehend vom hälftigen vereinbarten Kaufpreis € 90.000 sowie von in der Höhe von € 810 geschätzten anteiligen Vertragserrichtungskosten die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 3.178,35 vorgeschrieben. Begründend wurde ausgeführt, da auch der Verkäufer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt habe, seien die diesbezüglichen Kosten zur Hälfte der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen. Da das Wohnbauförderungsdarlehen (kurz: WBF-Darlehen) in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen worden sei, könne dieses nicht abgezinst werden.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, das WBF-Darlehen sei Bestandteil des unter Punkt II. vereinbarten Kaufpreises und sei in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen worden. Bei Berechnung der Steuerbemessungsgrundlage müsse es daher abgezinst werden. Laut Punkt VIII. hätten ausschließlich die Käufer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt, sodass die Vertragserrichtungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden dürften.

Mit Berufungsvorentscheidung wurde der Berufung hinsichtlich der Vertragserrichtungskosten Folge gegeben und die Grunderwerbsteuer im Betrag von € 3.150 festgesetzt. Im Übrigen wurde die Berufung – unter Verweis auf die VwGH-Judikatur sowie Darlegung der Rechtsansicht des bundesweiten Fachbereiches - hinsichtlich der begehrten Abzinsung des WBF-Darlehens abgewiesen, da ein Kaufpreis in Höhe von € 180.000 inkl. der übernommenen Wohnbauförderung vereinbart sei.

Im Vorlageantrag wurde ergänzend vorgebracht, nach Judikatur und Schrifttum komme es entscheidend darauf an, ob im Rahmen der *zusätzlich zum* Kaufpreis erfolgten Übernahme eines WBF-Darlehens tatsächlich eine Schuldübernahme vorliege, die dem Darlehensgeber gegenüber erklärt werden müsse, während der bisherige Schuldner aus seiner Schuld zu entlassen sei. Diese Voraussetzungen lägen gegenständlich vor; das Land habe den Verkäufer laut beiliegender Bestätigung aus dem Darlehensvertrag entlassen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBI 1987/309, idgF, ist die Gegenleistung - von deren Wert die Steuer aufgrund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG), BGBl 1955/148, idGf, gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17) 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.

Aufgrund des § 14 Abs. 3 BewG ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v. H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

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 (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Als Gegenleistung ist daher grundsätzlich der **nominale Kaufpreis** maßgebend. Auch etwa ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Ist beispielsweise die **Abstattung** des Kaufpreises in Teilzahlungen vereinbart, so bildet ebenso der vereinbarte Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon bestehende Schuld als Teil der Gegenleistung übernommen wird (vgl. die in *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH).

Grundsätzlich gehören 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, zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer. Dh. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung gehören als "sonstige Leistung" **neben dem vereinbarten nominalen Kaufpreis** zur Gegenleistung iSd GrEStG 1987. Verpflichtet sich sohin der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen **und** den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wenn sie **ohne Anrechnung** auf den Kaufpreis erbracht wird.

Selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens ist aber im Regelfall - wie oben dargelegt - die Bewertung mit dem Nennwert vorzunehmen. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Bewertung mit einem höheren oder geringeren Wert zulässig, wobei als "besondere Umstände" solche anzusehen sind, die vom Normalfall gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen erheblich abweichen (vgl. zu vor: VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028 mit weiteren Judikaturverweisen).

Es mag im Gegenstandsfalle durchaus zutreffen, dass die Bw ein bestehendes WBF-Darlehen des Veräußerers anteilig zur Zahlung übernommen hat, sohin wie eingewendet eine Schuldübernahme vorliegt, und es sich hiebei zufolge der langen Laufzeit sowie der niedrigen Verzinsung des Darlehens - abweichend von üblichen Kreditkonditionen – um besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die an sich eine Abzinsung eines WBF-Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber anhand des Vertragsinhaltes in Punkt II. eindeutig fest, dass dort der Kaufpreis im Nominale von € 180.000 bestimmt wurde. Dieser festgelegte Kaufpreis stellt jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte. Erst im Anschluss wird von den Parteien vereinbart, in welcher Form dieser Kaufpreis seitens der Bw und ihres Ehegatten zu bezahlen ist ("*Die Bezahlung des Kaufpreises geschieht dergestalt ...*"), nämlich zum Einen durch Übernahme des WBF-Darlehens im aushaftenden Saldo von € 52.673,82 und andererseits durch einen in bar zu leistenden Kaufpreisteil von (restlich) € 127.326,18.

Daraus erhellt, dass das übernommene Darlehen im voll aushaftenden Nominale (€ 52.673,18) auf den vereinbarten Kaufpreis (€ 180.000) **angerechnet** wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag bar an den Verkäufer zu entrichten ist, was wiederum eindeutig erkennen lässt, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von € 180.000 den **Wert der Gegenleistung** darstellt, andernfalls wohl für den Verkäufer ein höherer Restkaufpreis, der bar zu entrichten ist, verblieben wäre.

Dass aber das WBF-Darlehen *in Anrechnung* auf den Kaufpreis zur Zahlung übernommen wurde, wird auch im Berufungsvorbringen in keinster Weise in Abrede gestellt. Entgegen den Ausführungen im Vorlageantrag erfolgte tatsächlich keine Schuldübernahme *neben* dem bzw. *zusätzlich* zum Kaufpreis.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt daher zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von gesamt € 180.000 mit anteilig 50 % als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich hiebei um den Wert handelt, den die Bw und ihr Ehegatte dem Verkäufer versprochen

haben, um den Kaufgegenstand zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass die Bw einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens abstattet bzw. aufbringt. Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt diesfalls nicht in Betracht.

Der Berufungspunkt "Einbeziehung der (geschätzten) Vertragserrichtungskosten in die Bemessung" ist insoferne nicht mehr strittig, als dem bereits in der Berufungsvorentscheidung Folge gegeben wurde.

Es war daher spruchgemäß (dh. gleichlautend wie in der Berufungsvorentscheidung) zu entscheiden.

Innsbruck, am 19. Oktober 2009