



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Norbert Hillerbrandt, 3340 Waidhofen an der Ybbs, Unterer Stadtplatz 10, vom 3. April 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. März 2009, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 18. November 2008 wurde zwischen bs als Verkäuferin einerseits und den Ehegatten FuEF - diese in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt - als Käufer andererseits ein Kaufvertrag betreffend ein gefördertes Wohnungseigentumsobjekt abgeschlossen.

Es wurde ein Barkaufpreis von € 33.162,01 vereinbart und weiters verpflichteten sich die Käufer zur Schuldübernahme laut Punkt II. 2. des Vertrages.

Punkt II. 2. lautet: "Ob den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen haftet zu C-LNr.1a auf Grund Schuldschein 1978-07-27 das PFANDRECHT von S 2.799.000,-- samt 0,5 % Zinsen, 9 % Verzugszinsen und S 279.900,-- und zu C-LNr.2a das VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß WBFG 1968 je für das Land Niederösterreich.

Dieses Pfandrecht haftet in Ansehung der gegenständlichen Anteilen derzeit mit € 16.837,99 (Euro sechzehntausendachthundertsiebenunddreißig 99/1 00) aus. Die Käufer treten gemäß § 1405 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung in dieses bestehende Schuldverhältniss ein und verpflichten sich, dieses Darlehen samt Anhang zurückzuzahlen und

---

gegebenenfalls zu verzinsen und die Verkäuferin hinsichtlich dieser Forderung samt Anhang vollkommen klag- und schadlos zu halten. Für den Fall, dass das vorangeführte Darlehen von den Käufern nicht übernommen werden kann, sind diese verpflichtet, dieses Darlehen vorzeitig zur Gänze zurückzubezahlen.“

Auf Grund dieses Vertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheiden vom 9. März 2009 für jeden der Erwerbsvorgänge die Grunderwerbsteuer im Betrag von je € 875,- fest, wobei die Gegenleistung wie folgt ermittelt wurde:  
anteiliger Barkaufpreis € 16.581,- zuzüglich  
anteilig übernommene Verbindlichkeit im aushaftenden Betrag von € 8.419,-.

In den Berufungen wurde im Wesentlichen die Abzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Niederösterreich und die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer begehrt. In Einem wurde die Erklärung des Landes Niederösterreich vom 19. Dezember 2009, mit der der Schuldübernahme durch die Bw. zugestimmt wurde, vorgelegt.

Das Finanzamt wies die Berufungen mit Berufungsverentscheidungen vom 29. April 2009 ab.

Mit Schriftsätze vom 13. Mai 2009 begehrten die Bw. die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz.

#### ***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 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

§ 5 Abs. 1 Z. 1 leg.cit bestimmt als Gegenleistung bei einem Kauf den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 8 Abs. 1 entsteht die Steuerschuld, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

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 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.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der §§ 1053 ff ABGB. Demnach muss der Kaufpreis bestimmbar sein und kann wohl auch aus einem nominalen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen.

Dass es sich beim hier gegenständlichen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, ist unbestritten ebenso auch, dass die Schuldübernahme der hypothekarisch sichergestellten Forderung zugunsten des Landes Niederösterreich einen Teil der Gegenleistung darstellt und somit grundsätzlich in die Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer einzubeziehen ist.

Streit besteht ausschließlich darüber, mit welchem Wert diese Schuldübernahme anzusetzen ist.

Im gegenständlichen Fall erachtet der unabhängigen Finanzsenat die Abzinsung des in Frage stehenden Darlehens für nicht zulässig.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages (am 18. November 2008) – das ist auch der Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld - war die Verkäuferin noch nicht aus der Schuld gegenüber dem Land Niederösterreich entlassen. Die Bw. waren zu diesem Zeitpunkt lediglich der Verkäuferin gegenüber verpflichtet, die dieser grundsätzlich obliegenden Verpflichtungen in Bezug auf das Darlehen des Landes Niederösterreich zu übernehmen. Es war zu diesem Zeitpunkt noch völlig ungewiss, ob die Bw. das Darlehen überhaupt übernehmen können oder dieses nicht sogar vorzeitig zur Gänze zurückzahlen müssten. Eine (privative) Schuldübernahme lag damit aber im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld - der auch maßgeblich für die Bewertung ist - nicht vor und somit auch keine Gründe, die eine Bewertung der Schuld gemäß § 14 Abs. 3 BewG bzw. § 14 Abs. 1 BewG (Satzteil: „besondere Umstände begründen einen geringeren Wert“) zuließen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 2. Oktober 2009