



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/3343-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vertreten durch Dr. Herwig Reilinger, 3830 Waidhofen an der Thaya, Bahnhofstraße 4, vom 16. September 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 5. September 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der Bescheid wird gemäß § 289 (2) BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt:

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 1987 mit 2% vom Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (§ 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 1987) in Höhe von

€ 24.636,- = € 492,72

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von  
€ 59.635,21 = € 1.192,70

ergibt insgesamt **€ 1.685,42**

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 10. Juli 2008 übergab Frau C ihrer Tochter - diese in der Folge auch Berufungswerberin (Bw.) genannt, die ihr zur Gänze gehörige Land- und Forstwirtschaft in W zur weiteren Bewirtschaftung.

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

Der Einheitswert des übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes war zum Übergabestichtag mit € 24.636,09 festgestellt und der übersteigende Wohnungswert mit € 30.013,88.

Mit Bescheid vom 5. September 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber der Bw. Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.732,41 (€ 492,72 + € 1.239,69) fest.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Grundstücke erhob das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert.

Hinsichtlich des Wohnungswertes ermittelte das Finanzamt die auf diesen entfallende Gegenleistung in Höhe von € 61.984,71, wobei sich die Gegenleistung zusammensetzte aus:

- 1.) den der Übergeberin eingeräumten Rechten, deren Kapitalwert (§16BewG) in Höhe von € 146.269,45 ermittelt worden war und
- 2.) dem aushaftenden Darlehen des Landes Niederösterreich in Höhe von € 17.133,58

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrauchten Berufung wird begehrt bei Ermittlung der Gegenleistung das Darlehen des Landes Burgenland entsprechend der Bestimmungen des § 14 BewG mit einem geringeren Wert als dem Nennwert nämlich in Höhe von € 11.265,58 anzusetzen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 29. September 2008 versagte das Finanzamt die Abzinsung des Darlehens, im Wesentlichen mit der Begründung, dass für die Übergabe ein Übergabspreis in Höhe von € 17.133,58 vereinbart worden sei und soferne ein fester Kauf/Übergabspreis vereinbart sei wäre eine Bewertung nach § 14 (3) BewG ausgeschlossen.

Mit Schriftsatz vom 7. Oktober 2008 begehrte die Bw. die Vorlage der Berufung 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 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 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.

Was die Übertragung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Berufungsfall betrifft, so hat das Finanzamt die Steuerbemessung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG vom Einheitswert vorgenommen und der Steuerfestsetzung die Gegenleistung nur insoferne zu Grunde gelegt, als diese auf den Wohnungswert entfällt.

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

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2007, Zl. 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, 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, 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.

Im Berufungsfall haben die Vertragsparteien

tatsächlich lediglich eine Schuldübernahme des ausstehenden Darlehensbetrages unter Schad- und Klaglosbehaltung der Übergeberin vereinbart, ohne dass ein Übergabspreis zu leisten gewesen wäre und es hat sich die Übernehmerin verpflichtet die Übergeberin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Weiters handelt es sich bei dem hier zu beurteilenden (Wohnbauförderungs)darlehen um ein gering verzinsliches Darlehen für das der Gläubiger 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.

Damit aber ist dem Berufungsbegehren zu entsprechen.

Unter Ansatz des abgezinsten Darlehens ermittelt sich der Wert der von der Bw insgesamt zu erbringenden Gegenleistung mit € 157.535,03.

## Berechnung

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Gegenleistung                   | €          |
| Wohn- u. ä. Recht kapitalisiert | 146.269,45 |
| WBF-Darlehen abgezinst          | 11.265,58  |
|                                 | 157.535,03 |

Berechnung der auf den Wohnungswert entfallenden Gegenleistung X:

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Einheitswerte               | fiktive Verkehrswerte            |
| Einheitswert I: € 24.636,09 | Einheitswert I x 2 = € 49.272,18 |
| Wohnungswert: € 30.013,88   | Wohnungswert x 1 = € 30.013,88   |
|                             | SUMME: € 79.286,06               |

Die Gegenleistung, die auf den Wohnungswert entfällt ermittelt sich (im Wege einer Proportionsrechnung) wie folgt:

$$79.286,06 : 157.535,03 = 30.013,88 : X$$

und beträgt somit ( $X =$ ) € 59.635,21 und ist mit diesem Betrag der Berechnung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 15. Jänner 2013