



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vertreten durch Dr. Eberhard Wölfer, 8380 Jennersdorf, Hauptstraße 52, vom 30. April 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. April 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Die Bescheide werden gemäß § 289 (2) BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt  
hinsichtlich des Erwerbsvorganges mit HZ:

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  
€ 2.450,- = € 49,-

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von  
€ 51.327,94 = € 1.026,56  
ergibt insgesamt **€ 1.075,56**

hinsichtlich des Erwerbsvorganges mit RZ:

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  
€ 2.450,- = € 49,-

Gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von  
€ 51.327,94 = € 1.026,56  
ergibt insgesamt **€ 1.075,56**

## Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 18. Februar 2008 übergaben Herr HZ und Frau RZ ihrem Sohn – dieser in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt – ihren gesamten Liegenschaftsbesitz ins Alleineigentum.

Als Gegenleistung dafür verpflichtete sich der Übernehmer neben der Einräumung von Wohn- u.ä. Rechten Darlehensverbindlichkeiten der Übergeber gegenüber dem Land Burgenland zu übernehmen und sie diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Mit Bescheiden vom 11. April 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber dem Bw. die Grunderwerbsteuer hinsichtlich des Erwerbsvorganges mit dem Vater und hinsichtlich des Erwerbsvorganges mit der Mutter jeweils gesondert fest.

Bei Bemessung der Grunderwerbsteuer ging das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien von einem Einheitswert der übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke von € 4.900,- aus und einem Einheitswert für den Wohnungswert (sonstiges bebautes Grundstück) von € 25.900,- aus.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Grundstücke erhob das Finanzamt die Grunderwerbsteuer jeweils vom anteiligen Einheitswert hinsichtlich des Wohnungswertes ermittelte das Finanzamt die auf diesen jeweils entfallende anteilige Gegenleistung, wobei sich die Gegenleistung zusammensetzte aus:

1.) den den Übergebern eingeräumten Rechten, die die Vertragsparteien mit monatlich € 500,- bewertet hatten, woraus das Finanzamt unter Zuhilfenahme des vom BMF erstellten und der Allgemeinheit zugänglichen Berechnungsprogrammes für die Bewertung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen „<http://www.bmf.gv.at/service/Anwend/Steuerberech/Par16/Par16.aspx>“ den kapitalisierten Gesamtwert in Höhe von € 92.546,27 ermittelte.

2.) dem aushaftenden Darlehen des Landes Burgenland in Höhe von € 111.939,60

In den gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrachten Berufungen wird begehrt bei Ermittlung der Gegenleistung das Darlehen des Landes Burgenland entsprechend der Bestimmungen des § 14 BewG mit einem geringeren Wert als dem Nennwert anzusetzen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 11. Juni 2009 versagte das Finanzamt die Abzinsung des Darlehens, mit der Begründung, dass dieses Darlehen mit 3% verzinst sei und somit kein geringverzinsliches Darlehen vorliege.

Mit Schriftsatz vom 9. Juli 2008 begehrte der Bw. die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz. Gleichzeitig wurde ein Tilgungsplan für das Darlehen des Landes Burgenland vorgelegt, aus dem u.a. eine Verzinsung von 0,5% ersichtlich ist.

### ***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 berufsgegenständlichen 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 in den Berufungsfällen betrifft, so hat das Finanzamt die Steuerbemessung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 2 GrEStG vom Einheitswert vorgenommen und der jeweiligen Steuerfestsetzung die (anteilige) Gegenleistung nur insofern zu Grunde gelegt, als diese auf den Wohnungswert entfällt.

Nun ist sowohl unstrittig, dass der Grunderwerbsteuer zu unterziehende Erwerbsvorgänge vorliegen, als auch dass der Übernehmer 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 den Bw.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem 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, 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, ZI. 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 eine Schuldübernahme durch den Übernehmer vereinbart und es hat sich dieser 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 Übergabsvertrages 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 ist dem Berufungsbegehren zu entsprechen.

Die Bewertung der übernommenen Schuld erfolgte unter Zuhilfenahme des vom BMF erstellten und der Allgemeinheit zugänglichen

Berechnungsprogrammes „<http://www.bmf.gv.at/service/Anwend/Steuerberech/Par14/Par14.aspx>“ und wurde aus der Summe der einzeln abgezinsten Tilgungsraten in Höhe von € 48.952,65 ermittelt.

Unter Ansatz des abgezinsten Darlehens ermittelt sich der Wert der vom Übergeber insgesamt zu erbringenden Gegenleistung mit € 141.498,92.

### Berechnung

Gegenleistung	€
Wohn- u.ä.Recht kapitalisiert	92.546,27
WBF-Darlehen abgezinst	48.952,65
	141.498,92
anteilige Gegenleistung pro Erwerbsvorgang	70.749,46

**X**

Einheitswerte anteilig	fiktive Verkehrswerte
Einheitswert I: € 2.450,---	Einheitswert I x 2 = € 4.900,---
Wohnungswert: € 12.950,---	Wohnungswert x 1 = € 12.950,---
	SUMME: € 17.850,---

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

$$17.850 : 70.749,46 = 12.950 : X$$

und beträgt somit (X =) € 51.327,94 und ist mit diesem Betrag jeweils der Berechnung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: Berechnungsblätter

Wien, am 3. April 2009