



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Norbert Zeger, 3500 Krems, Obere Landstraße 34, vom 6. Juni 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. Mai 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

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

die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 mit 3,5% von der Gegenleistung in Höhe von € 72.185,56 (gerundet gemäß § 204 BAO) sohin mit **€ 2.526,49** festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Am 20. Februar 2008 wurde zwischen Herrn Ing. R.A. als Verkäufer einerseits und der Berufungswerberin (Bw.) als Käuferin andererseits ein Kaufvertrag betreffend ein gefördertes Wohnungseigentumsobjekt abgeschlossen.

Als Kaufentgelt wurde ein Betrag von € 65.065,- vereinbart zuzüglich der Übernahme der anteiligen pfandrechtlich sichergestellten Forderung des Landes Niederösterreich, welche mit einem Betrag von € 10.431,09 aushaftete.

Mit Bescheid vom 28. Mai 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien für dieses Rechtsgeschäft die Grunderwerbsteuer im Betrag von € 2.642,36 fest, wobei die Gegenleistung wie folgt ermittelt worden war: Barkaufpreis € 65.065,- zuzüglich übernommene Verbindlichkeiten im aushaftenden Betrag von insgesamt € 10.431,09.

In der Begründung führte das Finanzamt aus:

„Der Erwerber hat keine Erklärung gegenüber dem Gläubiger (Land NÖ) betreffend Übernahme eines Darlehens abgegeben. Der Erwerber hat bloß erklärt, künftig den Schuldendienst anstelle der verkaufenden Partei zu übernehmen. Das Darlehen ist daher gem § 14(3) BewG nicht abzuzinsen, es ist der aushaftende Betrag heranzuziehen...

In der gegen diesen Bescheide rechtzeitig eingebrachten Berufung wird die Abzinsung des Darlehens des Landes Niederösterreich begehrt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 5. November 2008 wies das Finanzamt die Berufung ab.

Als Folge dessen beantragte 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 (1) GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

§ 5 (1) 1 GrEStG normiert als Gegenleistung bei einem Kauf den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

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.

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass ein der Grunderwerbsteuer zu unterziehender Erwerbsvorgang vorliegt und 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.

Nun kennt das ABGB verschiedene Arten des Schuldnerwechsels. Diese werden in den Bestimmungen der §§ 1405 ff ABGB geregelt.

Es sind dies:

- 1.) befreiende oder privative Schuldübernahme
- 2.) kumulative Schuldübernahme, Schuldbeitritt
- 3.) kumulative Schuldübernahme, Erfüllungsübernahme und die Hypothekenübernahme
(Zivilrecht.online: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap14>, Zugriff vom 1.12.2008)

ad 1.) befreiende oder privative Schuldübernahme

(§§ 1405, 1406 und 1407 ABGB) Den eigentlichen Schuldübernahmsvertrag schließen Alt- und Neuschuldner. Darin wird vereinbart, dass der Neuschuldner an die Stelle des Altschuldners tritt. Das bedarf immer der Zustimmung des Gläubigers. Die Schuld bleibt aber dieselbe (§ 1407 ABGB). Die Einwilligung (serklärung) des Gläubigers ist eine einseitige rechtsgestaltende Erklärung; Bei der befreienden Schuldübernahme (Rummel, ABGB Kommentar, Rz 1 zu 1405 ABGB) wird der Urschuldner aus der Haftung entlassen und der Übernehmer tritt an seine Stelle.

Ad 2.) kumulative Schuldübernahme, Schuldbeitritt

Der Schuldbeitritt wird in § 1406 Abs. 2 ABGB geregelt. Er „setzt den Übernehmer nicht an die Stelle, sondern an die Seite des Altschuldners, der (dadurch) nicht befreit wird (Gschnitzer). – Der Gläubiger gewinnt einen Schuldner dazu und erlangt dadurch erhöhte Sicherheit, weshalb er nicht zustimmen muss. Altschuldner und beitretender Schuldner haften solidarisch.

Ad 3.) kumulative Schuldübernahme, Erfüllungsübernahme

„Wer einem Schuldner verspricht, die Leistung an dessen Gläubiger zu bewirken [EÜ], haftet dem Schuldner dafür, dass der Gläubiger ihn nicht in Anspruch nehme. Dem Gläubiger erwächst daraus unmittelbar kein Recht“; § 1409 ABGB.

Der Erfüllungsübernehmer verpflichtet sich dem Schuldner gegenüber für ihn zu erfüllen. Der Schuldner wird nicht (von seiner Schuld) befreit. Die EÜ wirkt nur im Innenverhältnis zwischen Schuldner und Übernehmer. Der Übernehmer wird nicht Schuldner des Gläubigers, Der Gläubiger kann deshalb auch nicht auf den Übernehmer greifen, da dieser ihm ja nichts schuldet.

Im Berufungsfall haben die Vertragsparteien eine Schuldübernahme durch die Käuferin vereinbart. Der Gläubiger – das Land Niederösterreich – hat diesem Schuldnerwechsel zugestimmt und bestätigt, dass die Bw. das Wohnbauförderungsdarlehen übernommen hat und dass der Verkäufer aus der persönlichen Haftung entlassen wurde und somit die

Erwerberin aufgrund der befreienden Schuldübernahme an die Stelle des bisherigen Schuldners tritt.

Damit liegt im gegenständlichen Fall eindeutig eine privative Schuldübernahme hinsichtlich dieses Darlehens vor.

Diese Schuldübernahme erfolgte zusätzlich zur Kaufpreisvereinbarung, somit ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

Nun sind Forderungen oder Schulden 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.

Bei dem hier zu beurteilenden Wohnbauförderungsdarlehen handelt es sich um ein Darlehen mit einer gleichbleibenden Verzinsung von 0,5% per anno und einer Laufzeit von 47,5 Jahren (Rückzahlungsbeginn 1.4.1976 und Rückzahlungsende 1.4.2023) somit um ein geringverzinsliches und langfristiges Darlehen, das in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG den Ansatz eines geringeren Wertes rechtfertigt.

Damit ist dem Berufungsbegehren zu entsprechen.

Die Bewertung des Darlehens 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 in Höhe von € 7.120,56 ermittelt.

Unter Ansatz des abgezinsten Darlehens ermittelt sich der Wert der von den Übergebern insgesamt zu erbringenden Gegenleistung mit € 72.185,56.

Gegenleistung	€
Kaufpreis	65.065,---
WBF-Darlehen abgezinst	7.120,56
Summe	72.185,56

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 27. März 2009