



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn O.M., W., vertreten durch Rechtsanwälte W.W., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 16. März 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 6.426,29 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 183.608,19).

### Entscheidungsgründe

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsanwartschaftsvertrag vom 16. November 2005, abgeschlossen zwischen der N.G.. als Verkäuferin einerseits und Herrn O.M., dem Berufungswerber, als Käufer andererseits, wurden ideelle 95/3.290-tel Anteile an der Liegenschaft EZ 1, mit denen die Wohnung Top Nummer 1/1/9 und ideelle 7/3.290-tel Anteile an der Liegenschaft EZ 1, mit denen der KFZ-Abstellplatz Nummer 18 im Wohnungseigentum zu verbinden sein wird, verkauft. Laut Grundbuch ist die Liegenschaft mit einem Pfandrecht für die B.C. in der Höhe von € 3.103.256,40 samt 18 % Z, 20 % VuZZ und NGS € 775.829,19, einem Pfandrecht für das Land Y. (Schuldschein vom 24. Jänner 2005) in der Höhe von € 1.308.036,-- samt 0,5 % Z halbjährlich im Nachhinein, 6 % VuZZ und NGK EUR 523.214,40 und einem Pfandrecht für die B.C. in der Höhe von € 969.464,40 samt 18 % Z, 20 % VuZZ und NGS EUR 242.370,81 belastet.

Der Punkt II. dieses Vertrages lautet auszugsweise:

„II. KAUPREIS, TREUHANDSCHAFT, SICHERUNG DES ERWERBERS

betreffend

95/3.290-tel Anteile mit denen die Wohnung Top Nummer 1/1/9, untrennbar zu verbinden sein wird

1. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand laut Urkunden gemäß II.5 dieses Vertrages beträgt **EURO 193.361,00**
2. Dieser Kaufpreis stellt einen Fixpreis nach oben im Sinne des § 15a WGG dar (vgl. auch Punkt V.4.).

Der Kaufpreis für die Wohnung setzt sich zusammen aus einem Anteil an

Grundkosten	Euro	29.450,00
Baukosten	Euro	163.911,00
Summe daher	Euro	193.361,00

Auf Basis des Finanzierungsplanes laut Zusicherung (siehe Punkt IV) des M.Y.=Y., gestaltet sich die Finanzierung rücksichtlich das **gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** wie folgt:

EIGENMITTEL	Euro	45.599,00
Anteiliges Förderungsdarlehen L.Y.=Y.	Euro	38.915,00
Anteiliges Hypothekendarlehen der B=B.C.	Euro	108.847,00
Gesamtfinanzierungsaufwand/Kaufpreis/Summe	Euro	193.361,00

(zu den Förderungsdarlehen siehe Vertragspunkt IV)

betreffend

7/3.290-tel Anteile mit denen der **KFZ-Abstellplatz Nummer 18**, untrennbar zu verbinden sein wird

1. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand laut Urkunden gemäß II.5 dieses Vertrages beträgt **EURO 14.248,00**
2. Dieser Kaufpreis stellt einen Fixpreis nach oben im Sinne des § 15a WGG dar (vgl. auch Punkt V.4.).

Der Kaufpreis für den KFZ-Abstellplatz setzt sich zusammen aus einem Anteil an

Grundkosten	Euro	2.170,00
Baukosten	Euro	12.078,00
Summe daher	Euro	14.248,00

Auf Basis des Finanzierungsplanes laut Zusicherung (siehe Punkt IV) des M.Y.=Y., gestaltet sich die Finanzierung rücksichtlich das **gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** wie folgt:

<i>EIGENMITTEL</i>	<i>Euro</i>	<i>3.361,00</i>
<i>Anteiliges Förderungsdarlehen L.Y.=Y.</i>	<i>Euro</i>	<i>2.867,00</i>
<i>Anteiliges Hypothekendarlehen der B=B.C.</i>	<i>Euro</i>	<i>8.020,00</i>
<i>Gesamtfinanzierungsaufwand/Kaufpreis/Summe</i>	<i>Euro</i>	<i>14.248,00</i>

*(zu den Förderungsdarlehen siehe Vertragspunkt IV)*

*Der Käufer erklärt die Finanzierung im Sinne des vorliegenden Finanzierungsplanes in Anspruch zu nehmen, sohin an Eigenmittel den oben ausgewiesenen Betrag aufzubringen, das anteilige Hypothekardarlehen und das anteilige Förderungsdarlehen des Landes Y. in Anspruch zu nehmen und zu übernehmen.*

....."

Für diesen Erwerbsvorgang wurde dem Berufungswerber vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid vom 16. März 2006 die Grunderwerbsteuer mit € 7.266,32 vorgeschrieben. Begründet wurde diese Vorschreibung wie folgt:

*„Kaufpreis für Wohnung € 193.361,-- + Kfz-Abstellplatz € 14.248,--*

*Lt. Kaufvertrag wurde ein Fixpreis vereinbart. Das Förderungsdarlehen wird vom Kaufpreis in Abzug gebracht, dabei handelt es sich nicht um eine Darlehensübernahme, sondern um eine Stundung des Restkaufspreises, welcher in monatlichen Raten getilgt wird.“*

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die Zusicherung an die Verkäuferin tituliert sei. Wie sich aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsanwartschaftsvertrag ergäbe, habe der Berufungswerber die Verpflichtung übernommen, das anteilige Förderungsdarlehen zu übernehmen und sich allen Bedingungen der Zusicherung zu unterwerfen.

#### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehalteten Nutzungen. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 6 zu § 5 GrEStG). Nur jene Leistung ist Gegenleistung, die dem Veräußerer zugute kommt oder doch wenigstens seine rechtliche oder wirtschaftliche Stellung zu seinen Gunsten beeinflusst (Fellner aaO Rz 7).

Maßgebend ist nicht, was die Vertragschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden

---

Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (Fellner aaO Tz 58). Nach dem Inhalt des Vertrages wird der Kaufpreis in der Weise berichtigt, dass vom Erwerber die Eigenmittel aufgebracht werden und als weitere Leistungen von ihm das anteilige Hypothekardarlehen und das anteilige Förderungsdarlehen übernommen werden. Zu leisten sind vom Berufungswerber an die Verkäuferin somit nur die Eigenmittel, der restliche Betrag wird durch die Übernahme des Hypothekardarlehens und die Übernahme des Förderungsdarlehens geleistet. Diese Leistungen stellen die Gegenleistung des Berufungswerbers dar.

Gemäß § 1 Abs. 1 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 (damit für die Grunderwerbsteuer) sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds.

Nach § 14 Abs. 1 BewG sind Kapitalforderungen, die nicht im § 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 und 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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Erkenntnis vom 31. 1. 1985, 82/16/0076 unter Anführung von sieben Vorerkenntnissen, vom 18. 1. 1990, 89/16/0025) bildet der Kaufpreis, auch wenn er nicht sofort fällig ist, mit seinem Nennwert die Gegenleistung. Wenn als Gegenleistung ein bestimmter ziffernmäßiger Kaufpreis vereinbart worden ist, kommt eine Abzinsung eines längerfristig in Raten zu tilgenden oder mit längerfristig hinausgeschobenem Zahlungstermin festgesetztem Kaufpreis nicht in Betracht. § 14 Abs. 3 BewG gilt nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden, jedoch nicht, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart ist. Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bildet der Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage. Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Preis bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann möglich, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Schuld als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises übernommen worden wäre (Fellner aaO Rz 37). Gerade das Letztere trifft aber im Streitfall zu. Als Kaufpreis für den gegenständlichen Grundstückserwerb wurde insgesamt ein Betrag von € 207.609,-- vereinbart, wobei sich der Kaufpreis aus der Übernahme des anteilig aushaftenden Hypothekardarlehens in der Höhe von insgesamt € 116.867,-- der Übernahme des anteilig aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehens in der Höhe von insgesamt

€ 41.782,-- und aus den zu bezahlenden Eigenmitteln in der Höhe von insgesamt € 48.960,-- zusammensetzte.

Der Berufungswerber erklärte, die Finanzierung im Sinne des Finanzierungsplanes in Anspruch zu nehmen, an Eigenmitteln den oben ausgewiesenen Betrag aufzubringen, das anteilige Hypothekardarlehen und das anteilige Förderungsdarlehen zu übernehmen. Zum Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaftsanteile kam der Verkäuferin zu Gute, dass als Teil des vereinbarten Kaufpreises durch diese Schuldübernahmen sie von diesen ihr gegenüber bestehenden Schulden befreit worden war. Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beträgt 30 Jahre bei einer Verzinsung von 0,5 %. Die Zinsen sind ab Beginn der Darlehenslaufzeit jeweils am 1. April und 1. Oktober zu entrichten. Die Rückzahlung beginnt nach 5 Jahren und beträgt vom 6. bis 10. Jahr halbjährlich 1 vH, vom 11. bis 15. Jahr halbjährlich 1,5 vH, vom 16. bis 20. Jahr halbjährlich 2 vH, vom 21. bis 25. Jahr halbjährlich 2,5 vH und vom 26. bis 30. Jahr halbjährlich 3 vH. Hier liegen unbedenklich besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG vor, die es rechtfertigen, dass diese übernommene Rückzahlungsschuld abzuzinsen ist.

Dieses übernommene Wohnbauförderungsdarlehen wurde wie folgt abgezinst:

Anteiliges Förderungsdarlehen für die Wohnung	€	38.915,--
anteiliges Förderungsdarlehen für den Abstellplatz	€	2.867,--
Summe	€	41.782,--

Die Zinsen für die ersten 5 Jahre betragen halbjährlich 0,25 % = € 104,46.

Die Rückzahlungen vom 6. bis zum 10. Jahr betragen halbjährlich 1 % = € 417,82 (Wert zum 1. 4. 2011 = € 327,37).

Die Rückzahlungen vom 11. bis zum 15. Jahr betragen halbjährlich 1,5 % = € 626,73 (Wert zum 1. 4. 2016 = € 384,76).

Die Rückzahlungen vom 16. bis zum 20. Jahr betragen halbjährlich 2 % = € 835,64 (Wert zum 1. 4. 2021 = € 401,96).

Die Rückzahlungen vom 21. bis zum 25. Jahr betragen halbjährlich 2,5 % = € 1.044,55 (Wert zum 1. 4. 2026 = € 393,68).

Die Rückzahlungen vom 26. bis zum 30. Jahr betragen halbjährlich 3 % = € 1.253,46 (Wert zum 1. 4. 2031 = € 370,15).

Die Zinsen für den Zeitraum 16. 11. 2005 bis 1. 10. 2010 (halbjährlich € 104,46) betragen abgezinst	€	915,54
die Rückzahlungen für den Zeitraum 1. 4. 2011 bis 1. 10. 2015		

(Wert halbjährlich € 327,37) betragen abgezinst	€	2.940,12
die Rückzahlungen für den Zeitraum 1. 4. 2016 bis 1. 10. 2020 (Wert halbjährlich € 384,76) betragen abgezinst	€	3.455,54
die Rückzahlungen für den Zeitraum 1. 4. 2021 bis 1. 10. 2025 (Wert halbjährlich € 401,96) betragen abgezinst	€	3.610,01
die Rückzahlungen für den Zeitraum 1. 4. 2026 bis 1. 10. 2030 (Wert halbjährlich € 393,68) betragen abgezinst	€	3.535,65
die Rückzahlungen für den Zeitraum 1. 4. 2031 bis 1. 10. 2035 (Wert halbjährlich € 370,15) betragen abgezinst	€	3.324,33
Summe	€	17.781,19

Die einzelnen Beträge wurden so ermittelt, dass die oben angeführten Zahlen in das Berechnungsprogramm eingegeben wurden.

Die Gegenleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenmittel	€	48.960,00
+ Darlehen aushaftend	€	116.867,00
+ Darlehen abgezinst	€	17.781,19
Bemessungsgrundlage	€	183.608,19

Davon gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % = € 6.426,29.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 22. Jänner 2007

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung