



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vertreten durch Dr. Winfried Leisser, 2070 Retz, Hauptplatz 3, vom 20. Juni 2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 14. Juni 2012 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 9. Dezember 2011 erwarben Herr R und Frau E (beide in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt) das Grundstück X um einen Kaufpreis von € 145.000,-.

Der Kaufvertrag lautet auszugsweise:

„*ZWEITENS*

Die Finanzierung des Kaufpreisteilbetrages in der Höhe von: € 127.187,93 in Worten: Euro und eines Betrages in der Höhe von: € 6.671,00 in Worten: Euro zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr in das Grundbuch erfolgt durch eine Kredit- beziehungsweise Darlehensgewährung der Bank

Ferner übernimmt die kaufende Partei zum weiteren Vertragsentgelte die auf dem Vertragsobjekt mit Pfandrechten, welche in C LNr 3 im Betrag von 310.000,-- S, in Worten: samt Anhang und samt Veräußerungsverbot und in C LNr 5 im Betrag von 120.000,-- S, in Worten: samt Anhang und samt Veräußerungsverbot, sichergestellt sind, Darlehen

des Landes, im derzeit aushaltenden Gesamtbetrag von rund € 17.812,07 in Worten: Euro zur alleinigen Bezahlung, Vertretung und Verzinsung und verpflichtet sich, die verkaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten und für deren unverzügliche Entlassung aus dem persönlichen Schuldverhältnisse zu sorgen. Die kaufende Partei bestätigt, von den diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen vollinhaltlich Kenntnis zu haben und erklärt auch dem betreffenden Gläubiger gegenüber in das entsprechende Schuldverhältnis an Stelle der verkaufenden Partei mit allen Rechten, aber auch mit allen Pflichten als neue persönliche Schuldnerin zur ungeteilten Hand einzutreten.

Die kaufende Partei nimmt zur Kenntnis, dass sie für den Fall der endgültigen Verweigerung der vorstehend vereinbarten Schuldübernahme durch das Land für die sofortige und gänzliche Rückzahlung der vorerwähnten Darlehensschuld aus eigenen Mitteln sorgen müsste.

.....

Hiemit erscheint der ganze Kaufpreis in der Höhe von: € 145.000,00 in Worten: Euro als ausgewiesen."

Jeweils vom anteiligen Kaufpreis (€ 72.500,-) setzt das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel die Grunderwerbsteuer mit Bescheiden jeweils vom 14. Juni 2012 in Höhe von € 2.537,50 fest.

Die dagegen eingebrachten Berufungen richten sich dagegen, dass hinsichtlich des Darlehens des Landes eine Abzinsung nicht erfolgt war.

Nach Abweisung der Berufungen mittels Berufungsverfahrensentscheidungen vom 29. Juni 2012 wurde die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz begeht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer soweit sich ein solcher Rechtsvorgang auf inländische Grundstücke bezieht.

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 GrEStG 1987 ist Gegenleistung - von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 leg. cit. zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der § 1053 ff ABGB. Dass es sich beim hier gegenständlichen der

Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, steht zweifelsfrei fest.

Die für das Zustandekommen eines Kaufvertrages erforderliche Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis (1054 ABGB) ist erfolgt, wobei der Kaufpreis zur Gänze ziffernmäßig bestimmt wurde.

In seinem Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu Folgendes ausgeführt:

"Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Bei der Ermittlung der Gegenleistung kommt die Abzinsung eines in Teilzahlungen abzustattenden Kaufpreises überhaupt nicht in Betracht, weil die Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden und daher dann nicht gilt, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart worden ist. Denn nach § 5 GrEStG 1987 bildet der Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinnten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage. Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Forderung anstelle oder als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises abtretungsweise oder wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (vgl. die in Fellner, Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG 1987. Verpflichtet sich also der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. So bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben. 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 (vgl. wiederum die in Fellner, aaO, unter

Rz 69 zu § 5 GrEStG 1987 wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

In seinem Erkenntnis vom 11. April 1991, Zlen. 90/16/0079, 0080, führte der Verwaltungsgerichtshof zu einem Fall, in dem die Käufer einer Liegenschaft ein von der Verkäuferin aufgenommenes Darlehen übernahmen, aus, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel sei, von der nur in Ausnahmefällen - nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen - eine Abweichung zulässig sei. Als "besondere Umstände" seien solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abwichen. Der Verwaltungsgerichtshof habe schon wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig sei, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss leiste. Im damaligen Beschwerdefall billigte der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz, den Nennwert des von den Käufern übernommenen Darlehens als Teil der Gegenleistung der Bewertung zu Grunde zu legen".

Wie aus diesem o.a. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes klar hervorgeht, ist bei einem vertraglich ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis eine Bewertung des Kaufpreises gar nicht erforderlich und kommt dem zu Folge auch nicht in Betracht, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist.

Diese Rechtsansicht hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis Zl. 2010/16/0236 vom 24.11.2011 bestätigt.

Im gegenständlichen Kaufvertrag wurde ein festbetragsbestimmter Kaufpreis zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Im Kaufvertrag ist aufgeschlüsselt, wie sich dieser nominelle Kaufpreis aus Barzahlung und der Übernahme von Schulden durch die Käufer zusammensetzt. Da die Schulden in Anrechnung auf den festbetragsbestimmten Kaufpreis übernommen wurden, bildet der nominelle Kaufpreis den Wert der Gegenleistung und ist mit dem im Vertrag genannten Betrag in Höhe von € 145.000,- anteilig Bemessungsgrundlage. Die Abzinsung des Darlehens des Landes Niederösterreich kommt in den Berufungsfällen nicht in Betracht

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden

Wien, am 14. Jänner 2013