



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des R, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 17. März 2008 betreffend Grunderwerbsteuer (Erwerb von A) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit dem am 28. Feber 2008 abgeschlossenen Kaufvertrag haben die Ehegatten R (= Berufungswerber, Bw) und B von A und E die in deren je hälftigem Eigentum stehende Liegenschaft in EZ1 käuflich erworben. Unter Punkt "III. Kaufpreis" wurde vereinbart:
*"Der Kaufpreis für die beiden vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile samt Zubehör wird zwischen den Vertragsteilen mit dem angemessenen **Pauschalbetrag von EUR 330.000** festgesetzt.*

... Im Innenverhältnis haben die Käufer den Kaufpreis jeweils zur Hälfte zu tragen.

*Der Kaufpreis ist wie folgt **abzustatten**:*

*a) **In Anrechnung** auf den vereinbarten Kaufpreis übernehmen die beiden Käufer das ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft hypothekarisch sichergestellte Wohnbauförderungsdarlehen von EUR 31.000 s. A. für das Land ..., welches gemäß schriftlicher Mitteilung ... zum Stichtag 31.03.2008 ... mit dem Nominalbetrag von EUR 31.000 unberichtigt aushaftet, ab dem 01.04.2008 zur weiteren Rückzahlung. ...*

b) Der verbleibende Restkaufpreis von EUR 299.000 ist längstens binnen 14 Tagen nach allseitiger beglaubigter Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Zahlung ... fällig. ..."

Das Finanzamt hat daraufhin ua. dem Bw mit Bescheid vom 17. März 2008, StrNr, für den anteiligen Erwerb von A ausgehend von einem Viertel des Kaufpreises von € 82.500 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 2.887,50 vorgeschrieben. Begründend wurde ausgeführt, die Steuer sei vom vereinbarten Fixkaufpreis ohne Abzinsung des Wohnbauförderungs(kurz: WBF)darlehens zu berechnen.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, das übernommene WBF-Darlehen sei als wiederkehrende Leistung Teil der Gegenleistung und als niedrig verzinsliches Darlehen gemäß den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes abzuzinsen. Es mache aus steuerrechtlicher Sicht keinen Unterschied, ob ein Kaufpreis vereinbart werde, der das übernommene WBF-Darlehen inkludiere, oder aber die Vertragsparteien übereinkämen, dass das WBF-Darlehen zusätzlich zu einem entsprechend niedrigeren Kaufpreis zu übernehmen sei.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, dass nach der hg. Judikatur dann, wenn im Vertrag zunächst ein Pauschalkaufpreis und im Anschluss lediglich die Aufbringung desselben durch Übernahme eines WBF-Darlehens sowie durch Bezahlung des Restkaufpreises vereinbart werde, eine Abzinsung der niederverzinslichen Schuld nicht zulässig sei.

Mit Antrag vom 28. Jänner 2010 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz ohne weitere Begründung begehrt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, ist die Gegenleistung - von deren Wert die Steuer aufgrund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG), BGBl 1955/148, idgF, gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17) 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. Aufgrund des § 14 Abs. 3 BewG

ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v. H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. 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. Gegenleistung ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Als Gegenleistung ist daher grundsätzlich der **nominale Kaufpreis** maßgebend. Auch etwa ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Ist beispielsweise die Abstattung des Kaufpreises in Teilzahlungen vereinbart, so bildet ebenso der vereinbarte Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Eine Abzinsung ist nur dann zulässig, wenn eine schon bestehende Schuld als Teil der Gegenleistung übernommen wird (vgl. die in *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrssteuern, Band II Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH).

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. Dh. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung gehören als "sonstige Leistung" **neben** dem vereinbarten nominalen Kaufpreis zur Gegenleistung iSd GrEStG 1987. Verpflichtet sich sohin der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen **und** den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wenn sie **ohne Anrechnung** auf den Kaufpreis erbracht wird.

Selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens ist aber im Regelfall - wie oben dargelegt - die Bewertung mit dem Nennwert vorzunehmen. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Bewertung mit einem höheren oder geringeren Wert zulässig, wobei als "besondere Umstände" solche anzusehen sind, die vom Normalfall gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen erheblich abweichen (vgl. zu vor: VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028 mit weiteren Judikaturverweisen).

Im Gegenstandsfalle mag es zwar unstrittig zutreffen, dass der Bw ein bestehendes WBF-Darlehen der Veräußerer anteilig zur Zahlung übernommen hat und sohin eine Schuldübernahme vorliegt, wobei es sich zufolge der langen Laufzeit sowie der niedrigen Verzinsung des Darlehens - abweichend von üblichen Kreditkonditionen - um besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die an sich eine Abzinsung eines WBF-Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber anhand des Vertragsinhaltes in Punkt III. eindeutig fest, dass dort der Kaufpreis im Nominale von insgesamt € 330.000 als "Pauschalkaufpreis" bestimmt wurde. Dieser festgelegte Kaufpreis stellt jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte. Erst im Anschluss wird von den Parteien vereinbart, in welcher Form dieser Kaufpreis ua. seitens des Bw "abgestattet" wird, nämlich aus der Übernahme des WBF-Darlehens (mit aushaftend gesamt € 31.000) sowie durch Bezahlung des danach verbleibenden Restkaufpreises (gesamt € 299.000). Daraus erhellt, dass das anteilig übernommene WBF-Darlehen im voll aushaftenden Nominale auf den vereinbarten Kaufpreis angerechnet wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag anderweitig ua. vom Bw aufgebracht und an die Verkäufer entrichtet wird. Dies läßt wiederum eindeutig erkennen, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von gesamt € 330.000 den Wert der Gegenleistung darstellt, andernfalls wohl an die Verkäufer beispielsweise ein höherer "Restkaufpreis" zu entrichten gewesen wäre.

Dass das WBF-Darlehen **in Anrechnung** auf den Kaufpreis zur Zahlung übernommen wurde, geht bereits aus der vertraglichen Formulierung in Punkt III. a) deutlich hervor. Es erfolgte daher tatsächlich keine Schuldübernahme **neben** dem bzw. **zusätzlich** zum vereinbarten Nominal-Kaufpreis.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt daher zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von – hier anteilig - € 82.500 als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich um den Wert handelt, den der Bw versprochen hat, um die betreffenden Liegenschaftsanteile zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass der Bw einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens aufbringt.

Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt diesfalls nicht in Betracht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 27. Mai 2010