



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Heinz Manninger, 7000 T., Beim Alten Stadttor 1-3, vom 6. Mai 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 14. April 2008, ErfNr1 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € 1.735,19

(Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 3,5% von der Gegenleistung in Höhe von € 49.576,79).

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 28. September 2007, angezeigt zu ErfNr2, kauften die Berufungswerberin (Bw.) und ihr Lebenspartner Herr F. von den Ehegatten R. je 80/9162 Anteile an der Liegenschaft EZ 1 GB T. verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung I, Block A5 und je 1/106 Anteile an der Liegenschaft EZ 2 Grundbuch T.. Ein Teilkaufpreis in Höhe von € 33.714,77 wurde durch Übernahme eines geringverzinslichen Wohnbauförderungsdarlehens berichtigt. Dazu traten die Käufer anstelle der Verkäufer in die offene Darlehensverpflichtung gegenüber dem Land Burgenland unter Übernahme der persönlichen Haftung für die weitere Rückzahlung dieses Darlehens und unter Schad- und Klagloshaltung der Verkäufer ein.

Mit Erklärung vom 18. Dezember 2007 stimmte das Land Burgenland als Gläubiger des Wohnbauförderungsdarlehens der Eigentumsübertragung auf die Käufer mit der Feststellung zu, dass sowohl das Pfandrecht als auch die Beschränkung des Eigentumsrechtes durch die Veräußerungsverbote seitens der Käufer übernommen bzw. zur Kenntnis genommen werde.

In Folge der Beendigung der Lebenspartnerschaft verkaufte Herr F. der Bw. mit Kaufvertrag vom 31. Jänner 2008 seinen halben Mindestanteil noch vor grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages vom 28. September 2007.

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von € 62.857,39 vereinbart.

Dazu ist unter Pkt. III. der Kaufurkunde ausgeführt, dass davon ein Teilbetrag von € 56.857,39 auf die veräußerten Liegenschaftsanteile und ein Teilbetrag von € 6.000,00 auf das mitverkaufte Inventar entfalle.

Ein Teilkaufpreis von € 16.857,39 werde durch Übernahme des im Pkt. I. (3) genannten Darlehens [*des Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Burgenland*] in diesem Betrag aushaftenden halben Darlehens berichtet.

Die Käuferin trete anstelle des Verkäufers in die offene Darlehensverpflichtung des Landes Burgenland unter Übernahme der persönlichen Haftung für die weitere Rückzahlung dieser Darlehen ein, anerkenne die bestehenden Veräußerungsverbote zu Gunsten des Landes Burgenland und erkläre den Verkäufer bei Inanspruchnahme aus diesem Darlehen schad- und klaglos zu halten.

Mit Erklärung vom 28. Februar 2008 stimmte das Land Burgenland der Eigentumsübertragung auf die Bw. zu.

Auf Grund dieses Sachverhaltes setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber der Bw. Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.990,01 ausgehend von einem Kaufpreis von € 40.000,00 und übernommenen Verbindlichkeiten (abgezinst) in Höhe von € 16.857,39 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. ein, dass es sich bei der übernommenen Verbindlichkeit um ein geringverzinsliches Wohnbauförderungsdarlehen handle. Der Grunderwerbsteuerbescheid enthalte zwar den Vermerk "abgezinst", es sei jedoch keine Abzinsung vorgenommen worden.

Dazu verwies die Bw. auf dem Finanzamt bereits übermittelte Angaben zur Berechnung des abgezinsten Betrages.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass die oben dargestellten Verträge wie beurkundet abgeschlossen worden sind und die Zustimmungen des Landes Burgenland ebenfalls wie oben dargestellt erfolgt sind. Aus dem zum Bemessungsakt ErfNr2 vorgelegten Tilgungsplan ergibt sich, dass die Halbjahresraten einschließlich Zinsen p.a. von 0,5 % für das auf den gesamten Mindestanteil entfallende Wohnbauförderungsdarlehen vom 1. April 2008 bis zum 1. Oktober 2032 € 707,01 betragen und dass am 1. April 1933 eine Abschlussrate von € 557,12 zu leisten ist. Zu den sich daraus ergebenden Annuitäten (Kapitaltilgungen ohne Zinsanteil) lt. Tilgungsplan wird auf das beigelegte Berechnungsblatt verwiesen.

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer soweit sich ein solcher Rechtsvorgang auf inländische Grundstücke bezieht. Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründen, unterliegen nach § 3 Z 3 leg.cit. der Grunderwerbsteuer.

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung - von deren Wert die Steuer zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen und bei der Abtretung des Übereignungsanspruches gemäß Z 6 leg.cit. die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet, wobei Leistungen, die der Abtretende dem Übernehmer gegenüber übernimmt, abzusetzen sind.

Gemäß § 1 Abs. 1 des BewG 1955 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 1955 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 1955 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.

Nach § 1405 ABGB tritt, wer einem Schuldner erklärt, seine Schuld zu übernehmen (Schuldübernahme), als Schuldner an dessen Stelle, wenn der Gläubiger einwilligt. Bis diese

Einwilligung erfolgt oder falls sie verweigert wird, haftet er wie bei Erfüllungsübernahme (§ 1404). Die Einwilligung des Gläubigers kann entweder dem Schuldner oder dem Übernehmer erklärt werden.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der §§ 1053 ff ABGB. Demnach muss der Kaufpreis bestimmbar sein, welcher aus einem nominellen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen kann.

Durch einen Kaufvertrag wird eine Sache um eine bestimmte Summe Geldes einem andern überlassen (§ 1053 ABGB).

Nach § 1054 ABGB muss der Kaufpreis in barem Gelde bestehen und darf weder unbestimmt, noch gesetzwidrig sein.

Es ist nicht maßgebend, was die vertragsschließenden Parteien als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (vgl. VwGH 25.8.2005, ZI. 2005/16/0104 mwN, VwGH 25.3.2004, ZI. 2003/16/0106, mwN), was der Verkäufer also verlangen kann (zur insofern vergleichbaren deutschen Rechtslage Sack in Boruttau/Egly/Siogloch, (Dt) Grunderwerbsteuergesetz³, Rz 247 zu § 9).

Übernimmt der Käufer ein Darlehen nicht zusätzlich zum Kaufpreis, sondern in Anrechnung auf den Kaufpreis, so ist entscheidend, ob mit der Übernahme des Darlehens dieser Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird und der bezeichnete "Kaufpreis" insoweit nur eine Rechnungsgröße ist. Dies ist nach der Würdigung des Vertrages und seiner Begleitumstände zu beurteilen. Gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Verkäufer jemals die Zahlung des vollen Betrages, der als Kaufpreis bezeichnet worden ist, verlangen könnte, scheidet die Annahme aus, dass der im Vertrag als "Kaufpreis" bezeichnete Betrag auch der vereinbarte Betrag sei, den der Käufer zu leisten habe. Auch in einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls mit einem anderen als dem Nennwert bewertet werden. Dies wäre etwa der Fall, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages bereits die Zustimmung des Gläubigers zum Schuldnerwechsel vorliegt (siehe VwGH 24.11.2011, 2010/16/0246).

Das Land Burgenland hatte vor Abschluss des hier gegenständlichen Kaufvertrages zwischen F. und der Bw. der Eigentumsübertragung des Mindestanteiles iSd WEG 2002 zu Gunsten des F. und der Bw. und somit der Schuldübernahme bereits auf Grund des Kaufvertrages vom 28. September 2007 zugestimmt und es war die Bw. daher bereits Solidarschuldnerin der auf den gesamten Mindestanteil entfallenden Schulden.

Die Bw. hat sich mit dem Kaufvertrag vom 31. Jänner 2008 ungeachtet der Formulierung in

der Kaufurkunde gegenüber ihrem ehemaligen Lebenspartner nur mehr im Innenverhältnis verpflichtet die Solidarschuld aus dem Wohnbauförderungsdarlehen alleine zu tragen. Damit wurde dieser Teil der Leistung der Bw. unmittelbar bewirkt (vgl. UFS 9.10.2012, RV/3785-W/10) und der bezeichnete "Kaufpreis" stellt insoweit nur eine Rechnungsgröße dar.

Es ist daher ungeachtet der Frage, ob hier die Gegenleistung nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 oder nach Z 6 leg.cit die Bemessungsgrundlage darstellt, die im Innenverhältnis zur Alleinzahlung übernommenen Schuld aus dem gering verzinslichen und auch langfristigen Wohnbauförderungsdarlehen in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG mit einem geringeren Wert als dem Nennwert anteilig anzusetzen.

Der Wert des abgezinsten mit 0,5 % verzinsten Wohnbauförderungsdarlehens ergibt sich aus der Summe der halbjährlichen Annuitäten abzüglich Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5 % bis zur jeweiligen Fälligkeit.

Die Bemessungsgrundlage ergibt sich daher aus dem Barkaufpreis von € 40.000,00 zuzüglich dem Wert des anteiligen abgezinsten Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von € 9.576,79, somit insgesamt mit € 49.576,79.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 24. April 2013