



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Innsbruck
Senat (Innsbruck) 4

GZ. RV/0115-I/11

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des D, Adr, vertreten durch Steuerberater, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 25. November 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 3,5 v. H. von € 162.760,77, sohin im Betrag von € 5.696,63, festgesetzt.

Entscheidungsgründe

In dem am 19. Oktober/10. November 2010 abgeschlossenen Anwartschaftsvertrag wurde vereinbart, dass die A-GmbH., auf der in EZ1 zu errichtenden Wohnanlage an D (= Berufungswerber, Bw) die erforderlichen Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2 (Haus A, 3 Zimmer, 84,65 m²) sowie am Autoabstellplatz 8, käuflich übertragen wird. Unter Punkt IV. wurde als Kaufpreis vereinbart:

"Barkaufpreis:

Eigenmittel (zu Grund- und Baukosten) € 34.057;

Zuzüglich Schuldübernahme:

Wohnbauförderungsdarlehen € 62.600

Hypothekar- bzw. Kapitalmarktdarlehen € 95.822

gesamt für Wohnung und Autoeinstellplatz daher € 192.479 ..."

Unter Punkt V. wurde vereinbart:

"Die Eigenmittel zu Grund- und Baukosten sind wie folgt zur Zahlung fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Vorschreibung auf das bei ... für die A-GmbH geführte Konto ... zu bezahlen:

- 1. ein Betrag in Höhe von € 4.200 mit Baubeginn;*
- 2. der Restbetrag in Höhe von € 29.857 nach gemeinsamer Wohnungsabnahme bis spätestens ...*

...

Im Rahmen und höchstens bis zu seiner Finanzierungsverpflichtung hat der Werber mit Fertigstellung und Übergabe die für die Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens aufgenommenen Darlehen gemäß § 1405 ABGB zu übernehmen bzw. anteilmäßig in diese Schuld einzutreten, diese Darlehen gemäß ... aliquot zurückzuzahlen und die A-GmbH, hinsichtlich aller sich aus den Schuldkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. ... Die A-GmbH ist zur grundbürgerlichen Anmerkung der zur Finanzierung des gegenständlichen Bauvorhabens aufgenommenen Darlehen berechtigt (Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung). Diese werden spätestens im Zuge der Eigentumsübertragung den jeweiligen Miteigentumsanteilen grundbürgerlich zugeordnet, auf Einzelkonten aufgeteilt und dem Werber zur direkten Bezahlung an die Darlehensgeber überbunden. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung steht dem Werber das Recht zur vorzeitigen Tilgung der Baudarlehen nach Maßgabe der Bedingungen der Tiroler Landeswohnbauförderung bzw. der jeweils finanzierenden Banken zu. ..."

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 25. November 2010, StrNr, ausgehend vom Kaufpreis € 192.479 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 6.736,77 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wird vorgebracht, das im Vertrag im Nominale von € 62.600 ausgewiesene Förderungsdarlehen des Landes Tirol sei abzuzinsen. Das Land habe der Verkäuferin mit Zusicherung vom 18. Mai 2010 ein Darlehen in Höhe von € 364.500 zur Errichtung des betr. Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Eigentumswohnungen gewährt. Der Bw habe sich nach Vertragspunkt V. verpflichtet, ua. das auf seine Wohnung Top 2 entfallende anteilige Förderungsdarlehen zu übernehmen und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, wehalb eine Abzinsung gemäß § 14 BewG vorzunehmen sei. Vorgelegt wurden dazu die Zusicherung des WBF-Darlehens vom 18. Mai 2010, der Schuldschein vom 27.5.2010 sowie ein Grundbuchsbeschluss (betr. Einverleibung des Pfandrechtes für Land Tirol zum WBF-Darlehen € 364.500). Laut Schuldschein beträgt bei einer Laufzeit von maximal 35 Jahren die Verzinsung des Darlehens für das 1. - 10. Jahr 1 % p.a., vom 11. – 15. Jahr 1,5 %, ab dem 16. Jahr 3,5 % ansteigend bis letztlich 6 % bis Laufzeitende, wobei die Verzinsung und Tilgung in gleichbleibenden Vierteljahresraten zu erfolgen hat.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 27. Jänner 2011 wurde dahin begründet, dass es sich laut Punkt IV. des Anwartschaftsvertrages um einen nominellen Kaufpreis (Fixpreis) handle. Die vom Käufer übernommene Schuld könne daher nicht aus dem festbetragsbestimmten Kaufpreis herausgenommen und eigens bewertet (abgezinst) werden, da ein

Nennbetrag vereinbart worden sei und es nicht darauf ankomme, wie dieser abgestattet werde.

Im Vorlageantrag wurde auf ein beim Verwaltungsgerichtshof zu einer "gleichen Rechtsfrage" behängendes Beschwerdeverfahren unter Zahl 2010/16/0081 verwiesen und um allfällige Aussetzung nach § 281 BAO bis zur dortigen Entscheidung des VwGH ersucht.

In Entsprechung eines UFS-Ersuchens um betragsmäßige Konkretisierung des Berufungsbegehrens wurde mit Schreiben vom 7. März 2012 ein Konvolut an Unterlagen vorgelegt, darunter der Tilgungsplan sowie eine Excel-Tabelle, in der die "laut Tilgungsplan zu leistenden Annuitäten gemäß dem gewährten Wohnbauförderungsdarlehen mit dem Zinssatz von 5,5 % gemäß dem Bewertungsgesetz abgezinst wurden". Das vom Bw im Nominale von € 62.600 übernommene Darlehen betrage demnach abgezinst € 32.881,77.

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 vorbehalteten 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.

Strittig ist im Gegenstandsfall ausschließlich, ob der vom Bw übernommene Darlehensbetrag (WBF-Darlehen des Landes) im Rahmen der Gegenleistung mit dem Nominalwert oder mit einem abgezinsten Betrag anzusetzen ist.

Festgehalten wird, dass – nach derzeitiger Kenntnis des UFS – zwar über den vom Bw benannten Beschwerdefall unter Zahl 2010/16/0081 vom VwGH noch nicht abgesprochen wurde, der VwGH allerdings zur gleichgelagerten Rechtsfrage mit Erkenntnis vom 24.11.2011, 2010/16/0246 (sowie in 4 weiteren ähnlichen Fällen) entschieden hat. Dem dortigen

Beschwerdefall lag an Sachverhalt folgende Kaufpreisvereinbarung zugrunde:

"Als Kaufpreis wurde ein angemessener *Pauschalbetrag* in Höhe von € 215.000 vereinbart.

Der Kaufpreis wird *wie folgt berichtigt*: Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens beim Land ... zur Aushaftung zum Tag der Vertragsunterfertigung mehr oder weniger € 30.980,40 und Barkaufpreis € 184.019,60".

Nach Darlegung der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 5 GrEStG, § 14 BewG) führte der VwGH im Wesentlichen aus:

Nach der ständigen RSpr des VwGH ist der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht (vgl. VwGH 26.6.2003, 2003/16/0077). Er ist vielmehr im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu zahlen ist (vgl. VwGH 25.8.1005, 2005/16/0104 mwN). Es ist daher nicht maßgebend, was die vertragschließenden Parteien als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat bzw. *was der Verkäufer also verlangen kann*.

Im Weiteren unterscheidet der VwGH zwei Konstellationen:

1. Übernimmt der Käufer zusätzlich zu dem vereinbarten Barpreis eine Schuld des Verkäufers, so stellt diese **Schuldübernahme** einen Teil der Gegenleistung dar, der **gesondert** mit seinem Wert anzusetzen ist. Als solcher kommt der Nennwert in Betracht (§ 14 Abs. 1 BewG), wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert rechtfertigen. Als "besondere Umstände" sind solche anzusehen, die vom Normalfall – gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen – erheblich abweichen (vgl. VwGH 11.4.1991, 90/16/0079). In einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls nach § 14 Abs. 3 bewertet ("abgezinst") werden.

2. 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 Rechengröße darstellt, was in Würdigung des Vertrages und seiner Begleitumstände zu beurteilen ist. Gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Verkäufer jemals die Zahlung des vollen Betrages verlangen könnte, scheidet die Annahme aus, dass der bezeichnete "Kaufpreis" der vereinbarte Betrag sei, den der Käufer zu leisten habe. In einem solchen Fall gilt oben unter 1. Ausgeführt, zB wenn bereits bei Abschluss des Kaufvertrages

die Zustimmung zum Schuldnerwechsel vorliegt.

Wenn hingegen der Verkäufer den als Gesamtbetrag ausgewiesenen Betrag jedenfalls – aus welchen Gründen immer – fordern kann, so ist der betragsmäßig festgehaltene Kaufpreis (mit dem Nennwert) die zu erbringende Gegenleistung und besteht für eine besondere Bewertung des auf die Darlehensübernahme entfallenden Teiles kein Raum.

Nach Ansicht des VwGH war im Beschwerdefall zu Recht vom Gesamtkaufpreis ("Pauschalbetrag") als Gegenleistung auszugehen und die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Im Gegenstandsfalle besteht für den UFS in Würdigung des Vertrages samt der Begleitumstände hingegen keinerlei Zweifel daran, dass der Bw **zusätzlich** zum vereinbarten Barkaufpreis (Eigenmittel) bestehende Schulden der Verkäuferin übernommen hat und sohin die vom VwGH oben unter 1. benannte Konstellation vorliegt. Der Bw hat lediglich die Eigenmittel unmittelbar in Teilen an die Verkäuferin zu leisten, die Schuldübernahme erfolgt mit Fertigstellung und Übernahme des Bauvorhabens in der Weise, dass der Bw die aliquote Schuld direkt zur Zahlung an den/die Darlehensgläubiger (Land Tirol und Bank) überbunden erhält und in diesem Ausmaß die Verkäuferin schad- und klaglos zu halten hat. Es steht ihm auch das Recht zu, allenfalls eine vorzeitige Tilgung gegenüber den Darlehensgläubigern vorzunehmen (siehe in Punkt V. des Anwartschaftsvertrages).

Die Schuldübernahme/Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens stellt diesfalls aber einen Teil der Gegenleistung (sonstige Leistung) dar, der gesondert mit seinem Wert anzusetzen ist, dh. gemäß § 14 Abs. 1 BewG entweder mit dem Nennwert oder, wenn besondere Umstände vorliegen, einem allenfalls niedrigeren Wert. Ein niedriger Zinssatz wie auch die lange Laufzeit des in Streit stehenden Wohnbauförderungsdarlehens stellen solche besonderen Umstände dar, die die Abzinsung dieser übernommenen Schuld rechtfertigen (vgl. in *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz. 32 ff zu § 5 GrEStG).

In Konkretisierung des Berufungsbegehrens wurde von Seiten des Bw, gestützt auf den Tilgungsplan, eine detaillierte Abzinsungs-Tabelle beigebracht, wonach sich das aliquot auf den Bw entfallende, übernommene Darlehen mit dem abgezinsten Betrag von € 32.881,77 errechnet.

Ausgehend von der gesamten Gegenleistung in Höhe von € 162.760,77 (= Barkaufpreis € 34.057 + übernommenes abgezinste WBF-Darlehen € 32.881,77 + übernommenes Bankdarlehen € 95.822) bemüht sich die 3,5%ige Grunderwerbsteuer mit € 5.696,63.

Der Berufung war somit Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 12. März 2012