



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Karl Strasser, Notar, 3300 Amstetten, Hauptplatz 35, gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. April 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von J. G. wird festgesetzt mit € 244,27 (gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 12.213,64).

Die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von T. G. wird festgesetzt mit € 244,27 (gemäß § 7 Z 1 GrEStG 1987 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 12.213,64).

### **Entscheidungsgründe**

Mit notariell beurkundetem Übergabsvertrag vom 12. März 2008 übergaben J. und T. G. je 50/32576 Anteile an der Liegenschaft EZ\_GB samt Wohnungseigentum an W 15, Stg 3 und 4, an ihren Sohn Mag. J. G..

Dazu wurden folgende „Übergangsbedingnisse“ vereinbart:

- „1. Der Übernehmer hat an die Übergeber keine bare Hinauszahlung zu leisten.
- 2. Sodann übernimmt Herr Magister (FH) J. G. (geboren 1983) in seine eigene Duldung,

*Leistung, Rückzahlung und Verzinsung die nachstehenden Verbindlichkeiten der Übergeber:  
a) den Kredit der Übergeber bei der Landes-Hypothekenbank Niederösterreich aus dem  
Schuldschein vom 27.5.1992 im ursprünglichen Betrag von S 7.466.960,-- samt Anhang,  
b) das Darlehen des Landes Niederösterreich aus dem Schuldschein vom 25.2.1992 im  
ursprünglichen Betrag von S 31.949.000,-- samt Anhang, und verpflichtet sich der  
Übernehmer die Übergeber diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.*

*Herr Magister (FH) J. G. (geboren 1983) tritt in die vorstehenden Verbindlichkeiten gegenüber  
dem Land Niederösterreich unter persönlicher Haftung ein und erteilt seine ausdrückliche  
Einwilligung, dass das Veräußerungsverbot des Landes Niederösterreich weiterhin  
unverändert ob den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen einverleibt bleibt.“*

Lt. der mit dem Übergabsvertrag vorgelegten „Entwicklung der Hypothekardarlehen  
4. März 2008“ haftete das übernommene Landeshypo-Darlehen mit € 5.481,81 aus. Das  
Darlehen des Landes Niederösterreich (WBF 1990) im Nominale von € 41.931,21 mit einer  
von zuletzt am 1.4.2007 und 1.10.2007 fälligen Halbjahresannuität von € 836,62 haftete mit  
€ 25.578,00 aus.

Lt. der vom Bw. vorgelegten, offensichtlich das Wohnbauförderungsdarlehen betreffenden  
Berechnung der „Abzinsung von Forderungen/Schulden“ ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at) –  
Berechnungsprogramm § 14 BewG) beträgt der abgezinste Betrag dieses Darlehens  
€ 15.344,18.

Der Berechnung wurde Folgendes zugrunde gelegt:

Bewertungsstichtag: 6.3.2008; Fälligkeit der letzten Rate: 1.4.2019; Zahlungsart Raten;  
Tilgungsanteil der Raten € 838,62; Anzahl der jährliche Raten: 2, Vorschüssig: leer; Anzahl  
der Raten im letzten Jahr: 2; Tilgungsfreier Zeitraum: leer; Abschlusszahlung 1257,93;  
Fälligkeit der Abschlusszahlung: 1.4.2019; Zinssatz der Schuld: 0,00.

Mit Grunderwerbsteuerbescheiden vom 15. April 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und  
Verkehrsteuer Wien gegenüber dem Bw. für den Erwerb von J. G. sowie für den Erwerb von  
T. G. jeweils ausgehend von der übernommenen anteilig aushaltenden Verbindlichkeit von €  
15.529,93 Grunderwerbsteuer in Höhe von je € 310,60 fest.

In der gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. ein, er  
habe den Kredit der Übergeber bei der Landes-Hypothekenbank im aushaltenden Betrag von  
€ 5.481,81 sowie das Darlehen des Landes Niederösterreich im aushaltenden Betrag von  
€ 25.578,05 übernommen und sich verpflichtet die Übernehmer diesbezüglich vollkommen  
schad- und klaglos zu halten.

Das Darlehen des Landes Niederösterreich sei mit 0 % Zinsen verzinst und es sei vom Land  
Niederösterreich bereits am 16. April 2008 die Zustimmung zur Übernahme dieses Darlehens  
erteilt worden.

Gemäß [§ 14 Abs 3 BewG 1955](#) seien unverzinsliche Forderungen mit dem abgezinsten Wert  
für Zwecke der Grunderwerbsteuer anzusetzen.

---

Er ersuche daher zur Berechnung der Grunderwerbsteuer hinsichtlich des Darlehens des Landes Niederösterreich anstelle des aushaftenden Betrages von € 25.578,05 den abgezinsten Betrag von € 15.344,18 heranzuziehen.

Die Berufung wurde vom FAG mit Berufungsvorentscheidungen unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Juni 2007, [2007/16/0028](#) mit der Begründung abgewiesen, dass nach § 14 BewG niedrig verzinsliche Darlehen abzuzinsen seien, wenn der Erwerber des Grundstückes dieses Darlehen übernehme und der bisherige Darlehensnehmer aus seiner Schuld entlassen werde.

Da jedoch der ursprüngliche Veräußerer noch Schuldner des Darlehens sei, werde dieses nicht abgezinst.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendete der Bw. ein, dass es sich bei der Übergabsbedingung nicht um einen fixen (Kauf-)Übergabspreis handle, sondern um eine Schuldübernahme. Es werde nämlich eine bereits bestehende Schuld der Übergeber vom Übernehmer übernommen.

Dazu legte der Bw. ein Telefax der Niederösterreichischen Landesregierung vor, worin diese bestätigte, dass die Ehegatten J. und T. G. Schuldner des Darlehens gewesen seien und dies nunmehr der Bw. sei.

Auf Grund einer Anfrage des FAG übermittelte der Bw. eine Telefax des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, wonach J. und T. G. vorbehaltlich der grundbürgerlichen Eintragung des Eigentumsrechts für Mag. J. G. gemäß [§ 1408 ABGB](#) aus der persönlichen Schuld entlassen seien.

Weiters legte der Bw ein Telefax der Frieden Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft betreffend die Darlehenskonditionen vor, in welcher die halbjährliche Tilgung wie bisher mit € 838,62 per 1. Oktober 2007, jedoch mit dem Vermerk „nicht gleichbleibend“ angegeben wurde.

In der Folge teilte das FAG dem Unabhängigen Finanzsenat mit, dass nach Ansicht des Finanzamtes eine Abzinsung nicht vorzunehmen sei, zumal die bisherigen Darlehensschuldner lt. Auskunft der NÖ Landesregierung vorbehaltlich der grundbürgerlichen Durchführung des gegenständlichen Übergabsvertrages aus der persönlichen Schuldhaftung entlassen werden würden. Zum Stichtag Entstehen der Steuerschuld sei eine Schuldübernahme mit schuldbefreiender Wirkung für die Übergeber nicht gegeben gewesen.

Auf Grund einer tel. Anfrage des Unabhängigen Finanzsenates gab der Bw. einen Verkehrswert der übergebegegenständlichen Liegenschaft von € 27.000,00 bekannt, welchen

---

der Bw. in der Folge mit der Erklärung, dass eine gemischte Schenkung vorliege, auf € 75.000,00 berichtigte.

Eine Rückfrage des Unabhängigen Finanzsenates beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung ergab, dass die Laufzeit des gegenständlichen unverzinsten Wohnbauförderungsdarlehens entsprechend der Richtlinien NÖ. Wohnbauförderungen 1990 25 Jahre beträgt und die Annuität in den ersten 5 Jahren 2%, im 6. bis 10. Jahr 3%, im 11. bis 15. Jahr 4%, im 16. bis 20. Jahr 5% und im 21. bis 25. Jahr 6% des ursprünglich gewährten Darlehensbetrages beträgt.

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

Fest steht, dass dem Bw. mit dem oben dargestellten Übergabsvertrag vom 12. März 2008 von J. und T. G. eine Wohnung im Wert von € 75.000,00 gegen Übernahme zweier Darlehen im aushaftenden Betrag von € 31.059,86 übergeben worden ist, wobei der Bw. das oben dargestellte Darlehen des Landes Niederösterreich unter Schad- und Klaglosbehaltung der Übergeber dergestalt übernommen hat, dass die Übergeber vorbehaltlich der grundbürgerlichen Eintragung des Eigentumsrechts für Mag. J. G. gemäß [§ 1408 ABGB](#) aus der persönlichen Schuld entlassen sind.

Dies ergibt sich aus den vom Bw. vorgelegten Urkunden und Erklärungen sowie den Auskünften und Bestätigungen des Amtes der NÖ Landesregierung.

Nach [§ 5 Abs. 1 Z. 1 des 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 vorbehalteten Nutzungen.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 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.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2007, Zl. 2007/16/0028 ausgeführt, dass übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben darstellen. 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. In einem früheren Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof weiters dargetan, dass eine unverzinsliche Forderung immer dann vorliegt, wenn der Gläubiger für die Hingabe des Darlehensbetrages keine Zinsen erhält (VwGH vom 11.04.1991, Zl. 90/16/0079). Forderungen oder Schulden sind nach den Bestimmungen des BewG grundsätzlich mit dem Nennwert zu bewerten, doch ist eine Abweichung von diesem Prinzip zulässig, wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Als besondere Umstände sind solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen. Als besondere Gründe, die einen höheren oder geringeren Wert als den Nennwert begründen, kommen beispielsweise außergewöhnlich hohe oder geringe Verzinslichkeit, Unverzinslichkeit, lange Laufzeit in Betracht. Der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen und Schulden ist nach § 14 Abs. 3 BewG zu ermitteln (UFS 3.4.2009, RV/0375-W/09; siehe auch UFS 06.08.2008, GZ RV/3611-W/07).

Im gegeben Fall liegt eine gemischte Schenkung vor und es wurden lediglich die bestehenden Darlehen unter Schad- und Klagloshaltung der Übergeber übernommen, ohne dass ein Übergabspreis vereinbart worden wäre, womit das unverzinsliche Darlehen in Höhe des nach § 14 Abs. 3 BewG abgezinsten Betrages zuzüglich dem aushaftenden Betrag des Bankdarlehens den Wert der Gegenleistung bestimmt.

Der abgezinste Betrag wurde wie in der Beilage zur Berufungsentscheidung dargestellt, mittels der Excel-Funktion „XKapitalwert“ mit € 18.945,47 berechnet.

Die Gesamtgegenleistung ergibt sich somit aus diesem Betrag zuzüglich dem zum 12. März 2008 aushaftenden Betrag des Bankdarlehens von € 5.481,81, wovon auf die beiden Erwerbsvorgänge je ein Betrag von € 12.213,64 entfällt.

Die Berechnung der Abzinsung wurde dem Vertreter des Bw. in einem Telefonat vorgehalten, und es hat dieser der Berechnung zugestimmt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 14. Juni 2011