



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 23. März 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 23. Februar 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin erwarb mit Kaufvertrag vom 30.9.2009 gewisse Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft (Eigentumswohnung). Der Kaufpreis für das Kaufobjekt stellt sich (Punkt 3. des Vertrages) wie folgt dar:

Spalte 3: Gesamtkaufpreis 157.364,00 € (zuzüglich für Abstellplatz 14.900,00 €),

Spalte 4: davon eingetragenes Landesdarlehen 70.469,48 €,  
auf TH Konto einbezahlt 157.364,72 €.

Vertragspunkt 4. lautet:

Das noch in den Vorverträgen genannte Hypothekardarlehen im ersten Rang wurde parteienerneinvernehmlich nicht aufgenommen, den Käufern ist aber bekannt, dass der von ihnen zu übernehmende Anteil mit einem Veräußerungsverbot des Landes Oberösterreich und einem auf die einzelnen Anteile lt. dem vom Land Oberösterreich aufgeteilten Förderungsdarlehen des Landes Oberösterreich belastet ist, falls in der Tabelle bei dem Wohnungseigentumsobjekt ein Landesdarlehen eingetragen sein sollte.

Über Ersuchen des Finanzamtes legte der Vertreter der Berufungswerberin den Schulschein der A GmbH (Verkäuferin) über ein auf Grund der Bestimmungen des OÖ WFG 1993 gewährtes Darlehen vor. Dieser Urkunde angeschlossen ist eine Aufteilung der gewährten Wohnbauförderung auf die geförderten Miteigentumsanteile.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer vom Gesamtkaufpreis (vgl. oben, Spalte 3, zuzüglich für Abstellplatz) fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Maßgebend sei nicht, was die Vertragsparteien als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung zum maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen habe. Nach den übereinstimmenden Inhalten der der gegenständlichen Berechnung zu Grunde liegenden Verträge werde der Kaufpreis in der Form berichtigt, dass vom Erwerber Eigenmittel aufgebracht und als weitere Leistungen von ihm das anteilige Förderungsdarlehen übernommen werde, das schon vorher vom Land Oberösterreich dem Bauträger gewährt wurde. Zu leisten sei von der Berufungswerberin somit nur jener Betrag, der den Eigenmitteln entspreche. Der restliche Betrag werde durch Übernahme des Förderungsdarlehens geleistet.

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

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Wert der Gegenleistung. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 bei einem Kauf der Kaufpreis im Sinn eines festbetragsbestimmten Entgeltes (= nomineller Kaufpreis) einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Wurde zwischen den Vertragsteilen eines Kaufvertrages ein nomineller Kaufpreis vereinbart, so ist der nominelle Kaufpreis der Wert der Gegenleistung. Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes, dem Veräußerer gegenüber eine Schuld zu übernehmen, so ist für die Bewertung der Gegenleistung zu unterscheiden, ob er die Schuld ohne Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis (= zusätzlich zum Kaufpreis), oder in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis übernimmt.

Übernimmt der Käufer eine Schuld des Verkäufers ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten und zusätzlich die Schuld zu übernehmen. Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist der Kaufpreis und die übernommene Schuld als "sonstige Leistung, die vom Käufer übernommen wurde". Wert der Gegenleistung ist der nominelle Kaufpreis und die nach dem Bewertungsgesetz zu bewertende Schuld.

---

Wird eine Schuld ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen, bildet die Schuld als "sonstige Leistung" gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG neben dem festbetragsbestimmten Kaufpreis die Gegenleistung.

Hiebei ist es gleichgültig, ob der Käufer die Schuld des Verkäufers als befreiende Schuldübernahme (der Gläubiger kann nur mehr den Käufer heranziehen), unter Schuldbeitritt (der Gläubiger kann sowohl den Verkäufer als auch den Käufer heranziehen) oder als Erfüllungsübernahme (der Gläubiger zieht den Verkäufer zur Bezahlung der Schuld heran, der Käufer hat sich gegenüber dem Verkäufer aber verpflichtet, ihn in diesem Fall schad- und klaglos zu halten), bzw. Hypothekenübernahme gemäß § 1408 ABGB übernimmt. Dies deshalb, weil das rechtserhebliche Merkmal einer übernommenen "sonstigen Leistung" darin liegt, dass eine dem Verkäufer obliegende Verpflichtung aufgrund einer Vereinbarung letztlich vom Käufer getragen wird und dieses Merkmal liegt in allen diesen genannten Fällen (befreiende Schuldübernahme, Schuldbeitritt, Erfüllungsübernahme, Hypothekenübernahme) vor.

Übernimmt der Käufer eine Schuld des Verkäufers in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis, ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten, eine gesonderte Bewertung der übernommenen Schuld findet nicht statt, da sie in Anrechnung auf den Kaufpreis, im Kaufpreis "aufgeht". Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist in diesem Fall der Kaufpreis, der bestimmte Betrag, der nicht weiter bewertet wird, da er eben durch die Vertragsteile nominell als Leistungsverpflichtung bestimmt wurde.

Auch in diesem Fall ist es für Zwecke der Grunderwerbsteuer gleichgültig, ob der Käufer - in Anrechnung auf den Kaufpreis - die Schuld des Verkäufers als befreiende Schuldübernahme, unter Schuldbeitritt oder als Erfüllungsübernahme bzw. Hypothekenübernahme gemäß § 1408 ABGB übernimmt.

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 den 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 Bemessungsgrundlage. Die Schuld, die der Käufer übernimmt, kann somit nicht aus dem festbetragsbestimmten Kaufpreis gleichsam herausgeschält und eigens bewertet, das heißt hier abgezinst, werden, da ein Nennbetrag vereinbart wurde und es nicht darauf ankommt, wie derselbe abgestattet wird.

---

Wird ein festbetragsbestimmter Kaufpreis zwischen den Vertragsteilen für den Erwerb einer Liegenschaft (-anteiles) vereinbart, so bildet dieser in seinem Nennbetrag auch dann die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, wenn der Käufer in Anrechnung auf diesen nominalen Kaufpreis eine Schuld übernimmt. Es kommt nicht darauf an, ob sich der Käufer verpflichtete, die Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis durch befreiende Schuldübernahme, Schuldbeitritt oder Erfüllungsübernahme, bzw. Hypothekenübernahme zu übernehmen. Übernimmt der Käufer eine Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis, findet daher eine Bewertung der Schuld gemäß § 14 Abs. 3 BewG bzw. § 14 Abs. 1 BewG (Satzteil: "besondere Umstände begründen einen geringeren Wert"), eine Abzinsung, nicht statt.

In Anbetracht dieser Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt daher zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag betreffend den Erwerb durch die Berufungswerberin als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich dabei um den Wert handelt, den die Berufungswerberin der Verkäuferin versprochen hat, um den Kaufgegenstand zu erhalten und daran auch der Umstand nichts ändert, dass die Käuferin einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens abstattet bzw. aufbringt. Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt daher nicht in Betracht. (vgl. auch UFS v. 2.9.2008, RV/0456-I/08).

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wie im angefochtenen Bescheid erfolgte somit zu Recht.

Linz, am 12. November 2010