



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 10. November 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit dem am 3. September 2009 abgeschlossenen Kaufvertrag hat F die Liegenschaft in EZ1 (samt Wohnhaus) sowie 10/2310-el Miteigentumsanteile an EZ2 (TG-Platz 29) an A (= Berufungswerber, Bw) veräußert. Zum Kaufpreis wurde unter **Punkt II.** ua. vereinbart:

*"Herr F ... verkauft und übergibt hiermit (Anm.: die genannten Liegenschaften) ... an Herrn A ..., der diese zum nachstehenden Kaufpreis kauft und in sein Eigentum übernimmt.*

*Der Kaufpreis besteht aus zwei Teilen: Der Käufer verpflichtet sich einerseits zur Bezahlung eines Kaufpreisbetrages in der Höhe von Eur 320.000, andererseits übernimmt der Käufer das in Punkt III. geregelte Darlehen zur alleinigen Rückzahlung. Das Darlehen saldiert per 31.12.2009, das ist der Übergabszeitpunkt, mit einem Saldo in der Höhe von Eur 341.800. Im Hinblick darauf, dass das Darlehen zinsfrei gestellt ist, also ohne Sollzinsen zurückbezahlt werden kann, wird nach den Bestimmungen des BewG zur Ermittlung der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage eine Abzinsung vorzunehmen sein."*

Unter **Punkt III.** "Darlehens- bzw. Schuldübernahme" wird auszugsweise festgehalten:

*"Der Verkäufer schuldet der X-Bank per 31.12.2009 einen Betrag in der Höhe von Eur 341.800. Zu diesem Obligo existieren Vereinbarungen mit der X-Bank, ein Schuldanerkenntnis vom 27.3.2009 (Anm.: richtig 27.3.2008) und ein Schreiben von Rechtsanwalt B vom 6.9.2007: Dem gemäß verpflichtet sich der Verkäufer und ist berechtigt, das Obligo bei der X-Bank in monatlichen Raten à Eur 1.600 zu bezahlen, wobei die monatlichen Raten bis spätestens 10. eines jeden Monats im vorhinein zu entrichten sind ... Die genannten Vereinbarungen wurden dem Käufer zur Kenntnis gebracht und ausgehändigt. Der Käufer ... übernimmt diese Darlehensschuld zur alleinigen Rückzahlung, er hat den Verkäufer schad- und klaglos zu stellen, sollte dieser von der X-Bank ... in Anspruch genommen werden. Zugunsten dieser Forderung ist zu C-LNr. 9 ein Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von Eur 385.000 auf der Kaufliegenschaft EZ1 einverleibt. Dieses Pfandrecht wird vom Käufer ausdrücklich übernommen. ...".*

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 10. November 2009, StrNr, ausgehend von einer Gesamtgegenleistung von € 667.300 (= bar € 320.000 + übernommene Verbindlichkeit im Nominale € 341.800 + gem. § 184 BAO geschätzte Vertragserrichtungskosten € 5.500) die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 23.355,50 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde vorgebracht, die Grunderwerbsteuervorschreibung sei überhöht, da das **in Anrechnung** auf den Kaufpreis übernommene Darlehen mit dem Saldo von € 341.800 zinsfrei gestellt sei. Der Darlehensnehmer habe keine Sollzinsen zurückzubezahlen. Nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes sei daher eine Abzinsung vorzunehmen.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, dass die übernommene Bankschuld lediglich dem Veräußerer gegenüber zinsfrei gestellt worden sei. Der Erwerber habe jedoch eine Schuld von € 341.800 und kein zinsfreies Darlehen zur weiteren Abstattung übernommen, weshalb keine Abzinsung vorzunehmen sei.

Mit Antrag vom 1. März 2010 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt und auf das bisherige Berufungsvorbringen sowie darauf verwiesen, dass der Erwerber im Kaufvertrag sehr wohl ein zinsfreies Darlehen zur weiteren Abstattung übernommen habe.

In Beantwortung eines Vorhaltes des UFS wurde das Schuldanerkenntnis vom 27. März 2008 sowie ein Schreiben des RA B (als rechtlicher Vertreter der X-Bank) vom 6. September 2007, welches den Inhalt der am 13. August 2007 getroffenen und von den Gremien der Bank

genehmigten Abstattungsvereinbarung festhalte, vorgelegt. Diesem Schreiben ist ua. zu entnehmen:

"1)

*Herr F schuldet derzeit der X-Bank einen Betrag von ca. € 370.000, wobei das Obligo bereits seit einiger Zeit bankintern zinsfrei gestellt wurde. Die X-Bank erklärt, die offene Forderung des Herrn F inklusive der bislang aufgelaufenen sowie der bis September 2007 weiters auflaufenden Zinsen und Kosten mit einem Betrag von € 385.0000 zu pauschalisieren. Herr F verpflichtet sich, auf die vorgenannte Forderung beginnend mit Oktober 2007 für einen Zeitraum von 20 Jahren monatliche Raten von € 1.600 zu bezahlen. Diese Beträge sind jeweils bis zum 10. eines jeden Monats im Vorhinein zu entrichten ... Im Falle der fristgerechten Bezahlung der Raten verzichtet die X-Bank auf eine Wertsicherung ... Sollte Herr F mit zwei aufeinander folgenden Raten ... in Rückstand geraten, gilt Terminsverlust als vereinbart. In diesem Falle ist die X-Bank berechtigt, die bis dahin noch offene Forderung (sohin € 385.000 abzüglich Teilzahlungen zzgl. 6 % Verzugszinsen) umgehend ohne weitere Mahnung in Exekution zu ziehen. Herr F verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, der X-Bank einen vollstreckbaren Notariatsakt über den Betrag von € 385.000 samt 6 % Zinsen seit 1.10.2007 zur Verfügung zu stellen. ..."*

Zu Letzterem wurde das Schuldanerkenntnis (vollstreckbarer Notariatsakt) am 27. März 2008 errichtet.

Anschließend wird in Punkt 2) obigen Schreibens die grundbücherliche Besicherung der genannten Forderungen der Bank durch Einverleibung eines Pfandrechtes an der Liegenschaft in EZ1 festgelegt.

### ***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 unter Berücksichtigung von Zinseszinsen 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 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 Verkehrsteuern, 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.

Nur diesfalls ist – wenn besondere Umstände iSd § 14 Abs. 1 BewG vorliegen – eine Abzinsung zulässig, da selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens im Regelfall - wie oben dargelegt - die Bewertung mit dem Nennwert vorzunehmen ist. 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 zufolge der vorgelegten Unterlagen bzw. insbesondere laut dem Inhalt der getroffenen Abstattungsvereinbarung (= Schreiben des RA B vom 6. September 2007) zutreffen, dass der Bw einen bestehenden Darlehenssaldo des Verkäufers zur Zahlung übernommen hat, sohin eine Schuldübernahme vorliegt. Neben der langen

Laufzeit (gesamt 20 Jahre) kann dabei im Hinblick auf die vereinbarte Pauschalierung in Höhe von € 385.000 (ab Oktober 2007) inklusive der bis dahin aufgelaufenen Zinsen und Kosten gegenüber dem zuvor ausstehenden Obligo von € 370.000, dh. bei veranschlagten Zinsen und Kosten im Differenzbetrag von € 15.000 umgelegt auf 20 Jahre, zwar nicht – wie eingewendet – von einer gänzlichen Unverzinslichkeit, aber dennoch davon ausgegangen werden, dass es sich um ein zumindest niedrig verzinsliches Darlehen handelt. Aufgrund der langen Laufzeit und der niedrigen Verzinsung des Darlehens wären daher - abweichend von üblichen Kreditkonditionen - besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG gegeben, die an sich eine Abzinsung des Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber nach dem Vertragsinhalt Punkt II. fest, dass ein Kaufpreis festgelegt wurde, der "aus zwei Teilen besteht", nämlich zum Einen aus der Bezahlung eines Barbetrages (€ 320.000) und zum Anderen aus der Rückzahlung des Darlehens mit dem aushaftenden Saldo von € 341.800. Wenn auch der Gesamtkaufpreis betragsmäßig nicht beziffert wurde, so wurde er dennoch, bestehend aus diesen zwei Teilbeträgen, in Höhe von gesamt € 661.800 bestimmt. Dieser "aus zwei Teilen bestehende", festgelegte Kaufpreis stellt daher nach Ansicht des UFS im gesamten Nominale den als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte. Wird aber ein Kaufpreis vereinbart und **in Anrechnung** auf diesen eine unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Schuld übernommen, so ist laut obiger Judikatur eine Abzinsung ausgeschlossen, weil gemäß § 5 GrEStG 1987 die Gegenleistung der vereinbarte nominale Kaufpreis ist. Verpflichtet sich der Erwerber des Grundstückes dem Verkäufer gegenüber eine Schuld zu übernehmen *und* den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist eine Schuldübernahme nur dann eine sonstige (allenfalls abzinsbare) Leistung, wenn sie **ohne Anrechnung** auf den Kaufpreis erbracht wird. Dass aber gegenständlich das Darlehen **in Anrechnung** auf den Kaufpreis übernommen wurde, ergibt sich nicht nur aus dem Vertragsinhalt Punkt II., wonach der Kaufpreis selbst aus einem Barbetrag und einer Schuldübernahme besteht und nicht *daneben* noch eine Schuldübernahme vereinbart wurde, sondern zudem bestätigend aus der Berufungsschrift, wenn dort ausdrücklich ausgeführt wird: *"Der Käufer hat ein Darlehen übernommen, dies in Anrechnung auf den Kaufpreis"*.

Im Ergebnis erfolgte daher tatsächlich die Schuldübernahme nicht *neben* dem bzw. *zusätzlich* zum vereinbarten Kaufpreis, weshalb die begehrte Abzinsung der übernommenen Schuld zu versagen ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 17. September 2010