



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 30. Juni 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 3,5 v. H. von € 150.866,81, sohin im Betrag von € 5.280,34, festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 15. Juni 2009 hat A (= Berufungswerber, Bw) von G 100/6904-Anteile an der Liegenschaft EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 14 sowie dem Autoabstellplatz GAP 114, zum Kaufpreis von € 149.500 (Punkt III.) erworben. Laut Vertragspunkt IV. 3. Absatz hat der Käufer das zu C-LNr. 1a auf der *Gesamtliegenschaft* eingetragene Pfandrecht von monatlich ATS 8.000 – dh. für die Leibrentenforderung von H, geb. 28. April 1957, im Teilbetrag von ATS 4.160 und von O, geb. 18. Jänner 1938, im Teilbetrag von ATS 3.840 – mitzuübernehmen. Die *anteilig* zu leistenden Zahlungen sind vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 30. Juni 2009, StrNr, ausgehend von der Gegenleistung von gesamt € 258.637,79 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 9.052,32 vorgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage wurde dabei neben dem Kaufpreis

die vereinbarte Leibrentenzahlung ausgehend von mtl. ATS 8.000 = umgerechnet € 581,38 im Kapitalwert (nach § 16 Bewertungsgesetz) von € 109.137,79 einbezogen.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, das Pfandrecht sei auf der Gesamtliegenschaft eingetragen und vom Bw nur anteilig, entsprechend den erworbenen Miteigentumsanteilen zu bezahlen. Die Kapitalwerte der Leibrentenforderungen würden nach eigener Berechnung (per EDV) zutreffend zusammen € 93.400 betragen, woraus sich im Hinblick auf den Erwerb von 100/6904-Anteilen ein anteiliger Kapitalwert von € 1.352,84 und sohin die gesamte Gegenleistung im Betrag von € 150.852,84 errechne. Die Grunderwerbsteuer sei daher mit lediglich € 5.279,85 festzusetzen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. August 2009 hat das Finanzamt der Berufung teilweise Folge gegeben, die Grunderwerbsteuer ausgehend vom Kaufpreis zuzüglich dem Kapitalwert der Leibrenten von € 93.400, sohin ausgehend von einer Gegenleistung von nunmehr gesamt € 242.900, im Betrag von € 8.501,50 vorgeschrieben und in der Begründung ausgeführt: "*Stattgabe laut Antrag*".

Mit Antrag vom 4. September 2009 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz ohne weitere Begründung begehrts.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung beim Kauf ist gem. § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

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 und ist sohin die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (siehe auch: *Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rzn. 1 - 6 zu § 1 mit einer Vielzahl von Judikaturverweisen*). Unter dem Begriff "sonstige Leistungen" sind alle nur erdenklichen Leistungen zu verstehen, die der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für den

Erhalt der Liegenschaft aufwenden muss, da im Gesetz keine Einschränkung dieser sonstigen Leistungen enthalten ist. Es zählen dazu alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Grundstück erwerben zu können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb steht (siehe *Fellner* aaO, Rz. 64 f. zu § 5 samt Judikatur). Auch die Übernahme eines für eine dritte Person eingetragenen Nutzungsrechtes (zB Wohnrecht, Fruchtgenussrecht) ist iS obiger Bestimmung als "sonstige Leistung" zu qualifizieren.

In Streit gezogen ist im Gegenstandsfalle allein die Höhe bzw. Bewertung der grundbürgerlich unter C-LNr. 1a besicherten und laut Vertragspunkt IV. ausdrücklich übernommenen Verpflichtung zur Zahlung der Leibrentenforderungen. Angesichts der eindeutigen vertraglichen Vereinbarung sowie aufgrund des Umstandes, dass die Leibrentenforderungen auf der **Gesamtliegenschaft** besichert sind, ist allerdings – entgegen dem Dafürhalten des Finanzamtes - davon auszugehen, dass diese sonstige Leistung lediglich **anteilig**, dh. im Ausmaß der vom Bw erworbenen Miteigentumsanteile (100/6904el), zu erbringen ist.

Der Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen sowie Lasten bestimmt sich nach § 16 BewG nach dem Lebensalter des Berechtigten nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Barwert). Im Hinblick auf das Lebensalter der beiden Berechtigten (H, geb. 28. April 1957; O, geb. 18. Jänner 1938) und der monatlich bestimmten Leibrentenzahlungen von ATS 4.160 = umgerechnet € 302,32 bzw. ATS 3.840 = umgerechnet € 279,06 errechnet sich unter Zuhilfenahme des zwecks Vereinfachung auf der Homepage des BMF unter <http://www.bmf.gv.at/Service/Anwend/Steuerberech/Par16/Par16.aspx> eingerichteten Programmes zur Berechnung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen der Barwert (Kapitalwert) dieser sonstigen Leistung mit gesamt **€ 94.364,51**, welche sohin anteilig (mit 100/6904el) auf den Bw im Betrag von **€ 1.366,81** entfällt. Die diesbezüglichen Berechnungsblätter werden in der Beilage zur Kenntnis übermittelt.

Ausgehend vom Kaufpreis von € 149.000 zuzüglich der sonstigen Leistung von € 1.366,81, sohin einer Gesamtgegenleistung von **€ 150.866,81**, ermittelt sich die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von **€ 5.280,34**.

Der Berufung war sohin weitgehend statzugeben und wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Beilagen: 2 Berechnungsblätter (Rentenberechnung gem. § 16 BewG)

Innsbruck, am 27. Jänner 2010