



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der S, Adr, vertreten durch Steuerberater, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 26. Juni 2009 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 10. März 2010 in 6021 Innsbruck, Innrain 32, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

In dem am 14. April/10. Juni 2009 abgeschlossenen Anwartschaftsvertrag wurde vereinbart, dass die AH auf der in EZ1 zu errichtenden Wohnanlage an S (= Berufungswerberin, Bw) die erforderlichen Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 28 sowie am Autoabstellplatz 30, käuflich übertragen wird. Unter Punkt IV. wurde als Fixkaufpreis (Gesamtkosten) der Betrag von zusammen € 167.249 vereinbart, der laut Punkt V. mit Wohnbauförderungsmitteln, mit einem Hypothekardarlehen und Eigenmitteln der Wohnungswerberin finanziert wird. Die Aufschlüsselung dazu ergibt sich aus der einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildenden Kosten- und Finanzierungsaufstellung. Laut diesem Finanzierungsplan beträgt die Höhe des übernehmbaren Wohnbauförderungs(kurz: WBF)-Darlehens € 51.100.

In der eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 wird die Gegenleistung mit € 167.249 angegeben.

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 26. Juni 2009, StrNr, ausgehend vom Kaufpreis zuzüglich Vertragserrichtungskosten von geschätzt € 1.000, sohin ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 168.249 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 5.888,71 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, der Verkäuferin sei zwecks Errichtung der Wohnanlage mit Schuldschein aus 2006 ein WBF-Darlehen vom Land gewährt worden; die Bw habe sich lt. Punkt V. zur anteiligen Übernahme und diesbezüglichen Schad- und Klagloshaltung der Verkäuferin verpflichtet. Der ausgewiesene Kaufpreis schließe damit die Übernahme des WBF-Darlehens ein, welches nach § 14 BewG abzuzinsen sei.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, dass der ausgewiesene Pauschalkaufpreis das übernommene WBF-Darlehen einschließe und daher eine Abzinsung nicht in Betracht komme (Verweis auf "VwGH 2007/16/0028").

Im Vorlageantrag wurde im Wesentlichen vorgebracht, wirtschaftlich sei anstelle des Kaufpreises von € 167.249 tatsächlich ein Kaufpreis von € 116.149 zuzüglich eines zu übernehmenden Darlehens von € 51.100 vereinbart worden. Aufgrund der geringen Verzinsung des WBF-Darlehens liege die effektive Belastung unter dem Nominale von € 51.100, nämlich iSd § 14 Abs. 3 BewG in Höhe des Barwertes nach Abzinsung. Das zitierte VwGH-Erkenntnis sei wegen eines anders gelagerten Sachverhaltes (keine Schuldübernahme, sondern nur der Ersatz von laufenden Annuitäten gegenüber dem Verkäufer) hier nicht anwendbar. Gegenständlich sei die Bw im Rahmen einer privativen Schuldübernahme unmittelbare Schuldnerin des Landes geworden. Zum Nachweis wurden an Urkunden die "Zusicherung" des WBF-Darlehens an die AH samt einem Auszug aus der WBF-Richtlinie sowie der Schuldschein vom 19. Mai 2006 vorgelegt.

In der am 10. März 2010 abgehaltenen Berufungsverhandlung wurde von Seiten des steuerlichen Vertreters ergänzend ausgeführt:

Nach den Bestimmungen der Bewertung von Wohnbauförderungsdarlehen seien diese bezogen auf die Restlaufzeit mit einem geringeren Wert als dem Nominale im Zeitpunkt der Aushaftung zu bewerten. Bei großen Wohnbauvorhaben werde für das gesamte Objekt ein einziges Wohnbauförderdarlehen vom Land vergeben, das je nach Erwerb bzw. Top nicht eingeschränkt werde, sondern nur im Innenverhältnis an das Land mit dem jeweiligen Teilbetrag zurückzuzahlen sei. Es werde sohin *kein neues* Darlehen vergeben, sondern handle es sich um die Übernahme eines Darlehens als Teil des Kaufpreises, wobei nur der Restbetrag zu finanzieren sei. Bei einer Schuldübernahme sei aber eine Abzinsung vorzunehmen. Der Kaufpreis bestehe aus den im Vertrag vereinbarten Komponenten, nämlich zum Einen aus den Eigenmitteln etc. und zum Anderen aus der Darlehensübernahme. Die Darlehensschuld sei

zwar im Kaufpreis nominell enthalten, habe aber aus Sicht des Übernehmers einen geringeren Wert. Wirtschaftlich betrachtet bestehe der Wert der Gegenleistung in dem Geldbetrag, der von der Bw aufzuwenden sei, zuzüglich der Schuldübernahme und handle es sich dabei um den aus dem Vertrag in Zhg. mit der vereinbarten Erfüllung hervorgehenden klaren Parteiwillen.

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 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 daher 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.

Selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens ist aber im Regelfall - wie oben dargelegt - die Bewertung mit dem *Nennwert* vorzunehmen. 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 unstrittig zutreffen, dass die Bw ein bestehendes WBF-Darlehen der Veräußerin anteilig zur Zahlung übernommen hat, sohin wie eingewendet eine Schuldübernahme vorliegt, und es sich hiebei zufolge der langen Laufzeit sowie der niedrigen Verzinsung des Darlehens - abweichend von üblichen Kreditkonditionen - um besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die an sich eine Abzinsung eines WBF-Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber anhand des Vertragsinhaltes in Punkt IV. eindeutig fest, dass dort der Kaufpreis im Nominale von zusammen € 167.249 als "Fixkaufpreis" bestimmt wurde. Dieser festgelegte Kaufpreis stellt jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte. Erst im Anschluss wird unter Punkt V. von den Parteien vereinbart, in welcher Form dieser Kaufpreis seitens der Bw **finanziert** (aufgebracht) wird, nämlich aus Wohnbauförderungsmitteln (lt. Finanzierungsplan im Ausmaß von € 51.100), durch Aufnahme eines Hypothekardarlehens (€ 80.227) und durch Erbringung von Eigenmitteln (€ 35.922). Daraus erhellt, dass das anteilig übernommene WBF-Darlehen *im voll aushaftenden Nominale* (€ 51.100) auf den vereinbarten Kaufpreis (€ 167.249) angerechnet wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag anderweitig von der Bw aufgebracht und an die Verkäuferin entrichtet wird. Dies lässt wiederum eindeutig erkennen, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von € 167.249 den **Wert der Gegenleistung** darstellt, andernfalls wohl an

die Verkäuferin beispielsweise ein höherer Eigenmittelanteil in bar zu entrichten oder ein höheres Hypothekardarlehen aufzunehmen gewesen wäre.

Auch die von Seiten der Bw eingewendeten zwei Komponenten (Schuldübernahme + Leistung des Restbetrages durch Eigenmittel etc.), aus welchen in wirtschaftlicher Betrachtung der vereinbarte Kaufpreis bestehe, betreffen tatsächlich nur die in Punkt V. getroffene Übereinkunft, in welcher Form der zuvor unter Punkt IV. im Nominale vereinbarte Kaufpreis zu finanzieren ist.

Es wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass dann, wenn der offenkundige Sachverhalt (hier: die vertragliche Vereinbarung) eindeutig dem nunmehr behaupteten Willen der Vertragsparteien zuwiderläuft, der Wille der Vertragsparteien nicht beachtet werden kann (vgl. VwGH 24.5.1991, 89/16/0068, zur Frage des Gegenstandes einer Schenkung).

Dass aber das WBF-Darlehen *in Anrechnung* auf den Kaufpreis zur Zahlung übernommen wurde, wird im Berufungsvorbringen in keiner Weise in Abrede gestellt, sondern vielmehr ausdrücklich betont, dass der ausgewiesene Kaufpreis das WBF-Darlehen mit *einschließt*. Es erfolgte daher tatsächlich keine Schuldübernahme *neben* dem bzw. *zusätzlich* zum vereinbarten Nominal-Kaufpreis.

Der eingewendete und vom UFS nicht in Zweifel gezogene Umstand, dass es sich hier – im Rahmen der Finanzierung – um eine privative Schuldübernahme handelt, bei der die Bw unmittelbar Schuldnerin gegenüber dem Land wird, ändert nichts an oben dargestellter Rechtsansicht.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt daher zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von gesamt € 167.249 als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich hiebei um den Wert handelt, den die Bw der Verkäuferin versprochen hat, um die betreffenden Liegenschaftsanteile zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass die Bw einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens *aufbringt*. Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt diesfalls nicht in Betracht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 11. März 2010