



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 11. März 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 21. Februar 2008, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € € 3.531,67

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5% von der Gegenleistung in Höhe von € 100.904,79

Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 25. Jänner 2008 wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern im Rahmen einer Grunderwerbsteuererklärung eine Kopie einer Urkunde über einen Kaufvertrag vom 9. Jänner 2008 übermittelt.

Im Pkt. I dieses Kaufvertrages ist festgehalten, dass die Verkäuferin, Frau A., am 24. Mai 2004 einen Anwartschaftsvertrag mit der Gemeinnützige B. (GEB) hinsichtlich der Wohnung Nr. 4. 13 in der Wohnhausanlage H. X (GST-Nr 2/3 GB R.) geschlossen hat und sich gegenüber der GEB verpflichtet hat im Wege eines abzuschließenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages diese Wohnung im Wohnungseigentum zu erwerben, wobei für diese Wohnung ein Fixpreis in Höhe von € 125.127,00 (Grundkosten, Baukosten Wohnung, Kosten für Garage/Abstellplatz und Terrasse) vereinbart worden war.

Lt. Pkt. II des Kaufvertrages verkauft Frau A. der Berufungswerberin (Bw.) die ihr auf Grund dieses Anwartschaftsvertrages vom 24. Mai 2004 gegenüber der GEB zustehenden Rechte und Pflichten.

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von € 124.393,12 bestimmt. Dieser setzt sich lt. Pkt. II (2) des Kaufvertrages. iV. mit dem Vertragspunkt I (3) aus dem Barkaufpreis von € 7.000,00 und der Übernahme von Bausparkassendarlehen in Höhe von € 75.699,16 und eines Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Niederösterreich in Höhe von € 41.693,96 zusammen.

Dazu erklärte die Bw., sich zu verpflichten, zusätzlich zum Barkaufpreis die aushaftenden anteiligen, pfandreichtlich besicherten Darlehen der Bausparkasse und des Landes Niederösterreich sowie den vom Land Niederösterreich gewährten, jährlichen, konstanten und rückzahlbaren Zuschuss zu den Annuitäten im Sinne einer Schuldübernahme gemäß [§ 1405 ABGB](#) zu übernehmen und die sich aus diesen Darlehen ergebenden Verpflichtungen anstelle der Verkäuferin zu erfüllen und die Verkäuferin im Falle der Inanspruchnahme aus diesem Darlehen schad- und klaglos zu halten.

Weiters ist im Vertrag festgehalten, dass es den Vertragsparteien bekannt sei, dass die exakten Darlehensnominalen erst nach genehmigter Endabrechnung durch die NÖ Landesregierung bekanntgegeben werden können, da die Zuordnung des Wohnbauförderungsdarlehen nach der amtlich festgelegten Wohnnutzfläche lt. Endabrechnung erfolge und dass die Käuferin das Darlehen in der Höhe lt. Endabrechnung übernehme.

Im Vertragspunkt II. (3) ist festgehalten, dass es den Vertragsparteien bekannt sei, dass es sich bei dem zwischen der Verkäuferin und der GEB vereinbarten Kaufpreis um einen Fixpreis im Sinne der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes handle und dass im Falle der Rückzahlung eines Teiles der Eigenmittel dieser Betrag an die Käuferin auszubezahlen sei und im Falle der Nachzahlung eine solche Nachzahlung an die GEB ebenfalls von der Käuferin zu leisten sei.

Unter Pkt. VII. "Wohnungsförderung" erklärte die Bw., dass ihr bekannt sei, dass die gegenständliche Wohnhausanlage nach den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 1990 errichtet und finanziert worden sei, dass sie die gesetzlichen Voraussetzungen für die Übernahme des Wohnungsförderungsdarlehen erfülle, sodass die Zustimmung des Landes Niederösterreich zum Erwerb der gegenständlichen Wohnung durch die Käuferin erlangt werden könne und dass sie sämtliche für die Erlangung

dieser Zustimmungserklärung erforderlichen Urkunden und Unterlagen der GEB ohne weitere Aufforderung zur Verfügung stellen werde.

Auf Grund dieses Kaufvertrages setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit dem nunmehr angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid gegenüber der Bw.

Grunderwerbsteuer ausgehend vom vereinbarten Kaufpreis in Höhe von € 124.393,12 in Höhe von € 4.353,76 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. im Wesentlichen ein, dass ein Darlehen des Landes Niederösterreich im aushaftenden Betrag von € 41.693.96, mit einer Verzinsung von 1% und einer Fälligkeit der letzten Rate zum 1. Februar 2040 übernommen worden sei, welches lediglich mit einem nach § 14 BewG abgezinsten Betrag von € 9.107,22 in der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage zu berücksichtigen sei.

Gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung, welche das Finanzamt damit begründete, dass Gegenleistung für den Erwerb der vereinbarte Fixkaufpreis sei und es sich erübrige auf eine etwaige Schuldübernahme bzw. Abzinsung gemäß § 14 Abs. 3 BewG einzugehen, brachte die Bw. einen Vorlageantrag ein.

Mit Eingabe vom 5. Juni 2008 beantragte die Bw. zum Beweis der Richtigkeit des Vorbringens der Bw., insbesondere zum Beweis dafür,

dass zwischen der GEB, dem Käufer und dem Land Niederösterreich hinsichtlich des pfandrechlich besicherten Wohnungsförderungsdarlehens die Entlassung der GEB aus dem Darlehensvertrag und der Eintritt des Käufers in diesen Darlehensvertrag im Rahmen einer Schuldübernahme gemäß [§ 1405 ABGB](#) erfolgt und vereinbart worden sei, vom Käufer die Annuitäten zur Tilgung des Wohnungsförderungsdarlehens an das Land Niederösterreich zu bezahlen seien und die GEB lediglich die Ver- und Abrechnung der Annuitätenzahlungen vornehme,

das Land Niederösterreich dem Erwerb des Wohnungseigentumsobjektes durch den Käufer nur dann zustimme, wenn dieser die Voraussetzungen nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz erfülle und die Schuldübernahme gemäß [§ 1405 ABGB](#) erkläre, sämtliche Gestaltungsrechte aus dem mit dem Land Niederösterreich abgeschlossenen Darlehensvertrag ausschließlich vom Käufer ausgeübt werden könnten, die Einvernahme des Vorstandsdirektors des GEB.

In der Folge nahm der Unabhängige Finanzsenat Einsicht in das Grundbuch einschließlich Urkundensammlung.

In dem in der Urkundensammlung erfassten Kaufvertrag und Wohnungsübereinkommen vom 20. Oktober 2008 ist festgehalten, dass Frau A. mit Kaufvertrag vom 9. Jänner 2008 die ihr

zustehenden Rechte und Pflichten aus dem Anwartschaftsvertrag an der gegenständlichen Wohnung an die Bw. übertragen habe und dass der vorliegende Vertrag sohin das Erfüllungsgeschäft zu dem vorzitierten Verpflichtungsgeschäft (Anwartschaftsvertrag) darstelle.

Weiters geht hervor, dass der von der GEB geforderte Gesamtkaufpreis (Grundkosten und Baukosten) für die gegenständliche Wohnung mit € 125.127,00 unverändert geblieben ist.

Die Zustimmung des Landes Niederösterreich zur Eigentumsübertragung erfolgte mit der ebenfalls in der Urkundensammlung erfassten Zustimmungserklärung vom 19. November 2008.

Da von der Bw. der abgezinst Betrag des Wohnbauförderungsdarlehens selbst unter der Annahme, dass das Darlehen zur Gänze erst zum 1. Februar 2040 und nicht in Raten zurückzuzahlen wäre, zu gering berechnet wurde, erging unter Hinweis darauf, dass aus der Kaufurkunde hervorgehe, dass der Kauf und Wohnungseigentumsvertrag zum Zeitpunkt des Abschlusses noch nicht errichtet und die GEB noch Eigentümerin gewesen wäre und dass auf Grund dieses Sachverhaltes von einem Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet ([§ 1 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987](#)) auszugehen sei und die Gegenleistung daher nach [§ 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG 1987](#) zu bestimmen sei, der Auftrag des Unabhängigen Finanzsenates an das Finanzamt, die Gegenleistung im Sinne des [§ 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG 1987](#), insbesondere die Grundlagen zur Berechnung des abgezinsten Betrages des anteiligen geringverzinslichen Wohnbauförderungsdarlehens (Tilgungsplan, Förderungszusicherung, Darlehensvertrag etc.) zu ermitteln.

Aus den vom Finanzamt erhobenen Unterlagen iV mit der bisherigen Aktenlage geht hervor, dass von dem an die GEB zu leistenden Kaufpreis von € 125.127,00 insgesamt € 119.727,00 auf Darlehen entfielen. Lt. dem ermittelten "Darlehensstand per 31.12.2007" hafteten von einem Nominale der Bauspardarlehen per 31. Dezember 2007 von insgesamt € 76.886,00 noch € 75.699,16 aus. Zu dem hier maßgeblichen Bewertungsstichtag 9. Jänner 2008 war von den Bauspardarlehen somit ein Betrag von € 1.186,84 zurückbezahlt.

Lt. Kaufvertrag und Wohnungseigentumsübereinkommen wurde das Nominale der Bauspardarlehen auf einen Betrag von € 74.549,04 reduziert, woraus sich ergibt, dass letztlich ein Bauspardarlehensbetrag von € 73.362,20 zu übernehmen war.

Der Nominalbetrag des übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens lt. Kaufvertrag und Wohnungseigentumsübereinkommen betrug letztlich € 45.177,96.

Das Wohnbauförderungsdarlehen war lt. den Ermittlungen des Finanzamtes beginnend mit 1. Februar 2006 bis 1. August 2039 einschließlich der Zinsen von 1 % p.a. wie folgt

rückzuzahlen:

ab 1. Februar 2006 1,00% des Nominale halbjährlich

ab 1. Februar 2010 1,25% des Nominale halbjährlich

ab 1. Februar 2014 1,50% des Nominale halbjährlich

ab 1. Februar 2018 1,75% des Nominale halbjährlich

ab 1. Februar 2022 2,00% des Nominale halbjährlich.

Der Bw. wurde folglich vom Unabhängigen Finanzsenat unter Beilage der detaillierten Berechnung vorgehalten, dass sich somit nach Maßgabe der Bestimmungen des § 14 BewG ein abgezinster Wert des Wohnbauförderungsdarlehens zum Stichtag 9. Jänner 2008 von € 20.542,59 ergibt und unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 11. April 1991, [90/16/0079](#), dass die Annuitätenzuschüsse zu den Bauspardarlehen bei der Bewertung der Darlehen nicht zu berücksichtigen seien.

Diese Berechnung wurde von der Bw. zustimmend zur Kenntnis genommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass Frau A. am 24. Mai 2004 den oben dargestellten Anwartschaftsvertrag mit der GEB und am 9. Jänner 2008 den oben dargestellten Kaufvertrag mit der Bw. wie beurkundet abgeschlossen hat und dass die GEB zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages noch Eigentümerin des Liegenschaftsanteiles war.

Der Gesamtkaufpreis lt. Anwartschaftsvertrag ist unverändert geblieben und das Land Niederösterreich hat der Eigentumsübertragung an die Bw. nach Abschluss des Kaufvertrages vom 9. Jänner 2008 zugestimmt.

Weiters steht fest, dass die Bw. für die gegenständliche Abtretung der Rechte und Pflichten der Frau A. aus dem Anwartschaftsvertrag mit der GEB einen Barkaufpreis von € 7.000,00 zu leisten hatte und die Darlehen in Höhe von € 117.393,12, wie oben dargestellt bzw. wie aus dem beigelegten Berechnungsblatt ersichtlich, zu übernehmen hatte.

Dies ergibt sich aus der, dem Finanzamt anlässlich der Grunderwerbsteuerklärung übermittelten Abschrift des Kaufvertrages vom 9. Jänner 2008, aus dem Grundbuch samt Urkundensammlung (Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag) und den Erklärungen der Bw. zum Sachverhalt sowie dem vom Finanzamt vorgelegten Ermittlungsergebnis.

Zum Beweisantrag ist zu sagen, dass von Parteien beantragte Beweise gemäß [§ 183 Abs. 3 BAO](#) aufzunehmen sind, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß § 167 Abs. 1 zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist ua. abzusehen, wenn die unter Beweis zu

stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden oder unerheblich sind (vgl. VwGH 2.3.1993, [92/14/0182](#)).

Da die unter Beweis zu stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden, war von der Aufnahme der beantragten Beweise abzusehen. Soweit es sich um rechtliche Beurteilungen handelt ist zu sagen, dass solche einem Beweis nicht zugänglich sind.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z. 3 GrEStG 1987](#) unterliegt ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet, soweit es sich auf inländische Grundstücke bezieht, der Grunderwerbsteuer.

Nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung ist bei der Abtretung des Übereignungsanspruches gemäß [§ 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG 1987](#) die Übernahme der Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft, das den Übereignungsanspruch begründet hat, einschließlich der besonderen Leistungen, zu denen sich der Übernehmer dem Abtretenden gegenüber verpflichtet.

Da auf Grund des gegebenen Sachverhaltes ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruches begründet, vorliegt, ist die Gegenleistung nach Maßgabe des [§ 5 Abs. 1 Z 6 GrEStG 1987](#) zu bestimmen.

Auf Grund [§ 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.

Da es sich beim übernommenen Wohnbauförderungsdarlehen um ein gering verzinsliches und auch langfristiges Darlehen handelt, war in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG der Ansatz eines geringeren Wertes gerechtfertigt.

Der Wert des abgezinsten Wohnbauförderungsdarlehens ergibt sich aus der Summe der Halbjahrestilgungen abzüglich Jahreszinsen in Höhe von 4,5 v. H unter Berücksichtigung von Zinseszinsen, jeweils bezogen auf den Bewertungsstichtag 9. Jänner 2008.

Die Bemessungsgrundlage ergibt sich daher aus dem Barkaufpreis von € 7.000,00 zuzüglich dem - bezogen auf den Bewertungsstichtag - letztlich zu übernehmenden Bauspardarlehensbetrag von € 73.362,20 und dem Wert des abgezinsten Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von € 20.542,59, somit insgesamt mit € 100.904,79.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 16. Oktober 2013