

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 27. Dezember 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 25. November 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 3 GreStG 1987 festgesetzt mit 3,5 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 27.682,77 € mit 968,90 €.

Entscheidungsgründe

Mit Vereinbarung vom 17.11.2005 übertrug Frau L an den Berufungswerber den ihr gehörigen Hälftenanteil an einer Liegenschaft. Das Motiv des Vertrages wird so dargestellt: Die Vertragsteile haben die zwischen ihnen bestehende Lebensgemeinschaft aufgelöst und sind im Zuge der Auflösung dahingehend übereingekommen, dass Herr H einerseits die vorgenannte Liegenschaft in sein Alleineigentum übernimmt und andererseits die damit zusammenhängenden offenen Verbindlichkeiten zur Selbst- und Alleinzahlung übernimmt.

Vertragspunkt "Drittens" lautet: Als Gegenleistung für diese Übergabe und Übernahme übernimmt der Übernehmer ... in seine ausschließliche Rückzahlungspflicht:

- a) die grundbürgerlich auf Grund des Schuldscheines vom 22.6.2004 zugunsten der O-Bank sichergestellte Darlehensforderung im Betrag von ursprünglich 26.000,00 € sowie
- b) die grundbürgerlich durch Höchstbetragspfandrechte per 85.000,00 € und 30.000,00 € sichergestellten Kreditforderungen der V-Bank zu Konto Nrn. ... und wird hiezu festgestellt, dass für diese Schulden die Vertragsparteien im Außenverhältnis zur ungeteilten Hand, im

Innenverhältnis auf Grund einer zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung und zwar lediglich zu einem Viertelanteil und der Übernehmer zu Dreiviertelanteilen haftbar sind und hat daher der Übernehmer den auf die Übergeberin entfallenden Einviertelanteil in seine weitere alleinige Verzinsungs- und Abstattungspflicht zu übernehmen. Hierzu wird festgestellt, dass dieser Einviertelanteil der Übergeberin derzeit mit ... (hier sind die jeweiligen Kontostände angeführt) unberichtet aushaftet.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest, wobei es als Gegenleistung entgegen der Parteienvereinbarung nicht den Viertelanteil der übernommenen Verbindlichkeiten ansetzte, sondern das Zweifache dieses Betrages.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Der Ankauf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sei vom Berufungswerber und Frau L durch Darlehensaufnahme fremdfinanziert worden.

Auf Grund der Tatsache, dass der Verdienst des Berufungswerbers wesentlich höher sei als der der Frau L hätten sich die beiden geeinigt, dass der Berufungswerber rund drei Viertel der monatlichen Rückzahlungen leiste, Frau L rund ein Viertel. Die Gegenleistung liege daher in Höhe dieser intern übernommenen Verbindlichkeit.

Das Finanzamt wies die Berufung mit der Begründung ab, dass für den Umfang der Schuldübernahme allein maßgebend sei, wer Darlehensschuldner gewesen sei und nicht, wer im Innenverhältnis die Schuld beglichen habe. Da nach den Schuldkunden beide Vertragsteile Schuldner waren und sich der Berufungswerber verpflichtet habe, die Schulden der Übergeberin zu übernehmen, sei die Hälfte der übernommenen Schulden die Gegenleistung.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird Folgendes ergänzt:

Es sei richtig, dass Frau L und der Berufungswerber gegenüber den Gläubigern zur ungeteilten Hand hafteten. Der Berufungswerber habe im Außenverhältnis keine Haftung übernommen, weil er ohnedies zur Gänze gehaftet habe. Im Vertrag sei ausschließlich auf das Innenverhältnis abgestellt worden, und dabei sei im Vertrag die Vereinbarung getroffen worden, dass der Berufungswerber nunmehr Alleinschuldner werde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung berechnet. Gegenleistung im Sinn dieser Bestimmung ist alles, was der Erwerber für den Erwerb des Grundstückes aufwenden muss, so beispielsweise auch die Übernahme von Verbindlichkeiten.

Im vorliegenden Fall hat sich der Berufungswerber verpflichtet, gegenüber der Übergeberin deren – im Verhältnis der beiden Vertragsparteien getroffenen Regelung – Anteil an den monatlich an die Gläubigerbanken zu entrichtenden Ratenzahlungen zu leisten. Dieser Anteil ist daher der Bemessung zugrunde zu legen.

Der vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung vertretenen Ansicht kann nicht gefolgt werden: Zum einen ist nicht maßgeblich, in welchem Verhältnis die Vertragsteile gegenüber den Darlehensgläubigern gehaftet haben, denn eine Haftung alleine oder die Übernahme einer Haftung bedeutet noch keine Gegenleistung im Sinne der grunderwerbsteuerrechtlichen Bestimmungen. Gegenüber den Gläubigerbanken hat der Berufungswerber keine Schuld der Übergeberin übernommen.

Dazu kommt noch, dass die Vertragsteile gegenüber den Darlehensgläubigern als Gesamtschuldner verpflichtet waren, das bedeutet, jeder der beiden war zur Leistung der gesamten Schuld verpflichtet. Somit kann – wie im vorliegenden Fall – nur die zwischen den Vertragsteilen getroffene Vereinbarung für die grunderwerbsteuerrechtliche Betrachtung maßgeblich sein. An der Vereinbarung, wonach der Berufungswerber im Innenverhältnis auf Grund seines höheren Einkommens drei Viertel der Rückzahlungen geleistet hat, bestehen keine Zweifel, weil es sich um eine zwischen Lebensgefährten durchaus glaubwürdige und übliche Vorgangsweise handelt. Der Umstand, dass sich der Berufungswerber um die Schuldbefreiung der Übergeberin gegenüber den Gläubigerbanken bemühen wird (Vertragspunkt Drittens, letzter Absatz), ändert an dieser Betrachtung nichts.

Linz, am 24. März 2006