

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache A, Adr, vertreten durch Steuerberater, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 09.04.2010, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

In dem am 22.3.2010 abgeschlossenen Anwartschaftsvertrag wurde vereinbart, dass die X-GmbH ., auf der in EZ1 zu errichtenden Wohnanlage (24 Wohnungen und Tiefgarage lt. genehmigten Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung) an Frau A (= Beschwerdeführerin, Bf) die erforderlichen Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der im EG gelegenen Wohnung Top 14 sowie am Autoeinstellplatz Nr. 14, käuflich übertragen wird (siehe Vertragspunkt III.). Unter Punkt IV. wird festgehalten, dass es sich beim vereinbarten Kaufpreis um einen Fixpreis gem. § 15a WGG handelt; als Fixkaufpreis (Gesamtkosten) für Wohnung und Autoeinstellplatz wurde der Betrag von zusammen € 203.758 vereinbart. Laut Punkt V. wird der *"oben angeführte Kaufpreis mit Wohnbauförderungsmitteln nach den Bestimmungen des TWFG, mit einem Hypothekar- bzw. Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln des Werbers finanziert. Die Aufschlüsselung ergibt sich aus der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Kosten- und Finanzierungsaufstellung."* Laut diesem Finanzierungsplan setzt sich die Finanzierung der Gesamtkosten wie folgt zusammen: Wohnbauförderungs(kurz: WBF)-Darlehen € 61.400, Hypothekardarlehen € 110.964, Eigenmittel € 31.394.

In der dazu eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 wird die Gegenleistung mit € 203.758 angegeben.

Das Finanzamt hat daraufhin zu diesem Erwerb der Bf mit Bescheid vom 9.4.2010, StrNr , ausgehend vom nominalen Kaufpreis zuzüglich Vertragserrichtungskosten (geschätzt € 1.000), sohin ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 204.758 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 7.166,53 vorgeschrieben.

In der am 26.4.2010 von der Bf eingebrachten Berufung (nunmehr: Beschwerde) wurde eingewendet, der Verkäuferin sei im Jahr 2009 zwecks Errichtung der Wohnanlage vom Land eine Wohnbauförderung zugesichert und gewährt worden. Die Bf habe sich lt. Vertragspunkt V. zur anteiligen Übernahme (auf ihre Anteile entfallend € 61.400) des Förderungsdarlehens und zur diesbezüglichen Schad- und Klagloshaltung der Verkäuferin verpflichtet. Der im Anwartschaftsvertrag ausgewiesene Kaufpreis schließe damit die Übernahme des WBF-Darlehens des Landes mit ein, welches nach § 14 BewG abzuzinsen sei.

Die abweisende Berufungs(Beschwerde)vorentscheidung wurde dahin begründet, dass bei Vereinbarung eines Fixkaufpreises und bei Anrechnung des übernommenen Darlehens auf den Fixkaufpreis eine Abzinsung nicht in Betracht komme.

Im Vorlageantrag wurde vorgebracht, beim VwGH behänge zur gleichen Rechtsfrage ein Verfahren zu Zl. 2010/16/0081. Bis zur dortigen Entscheidung werde um Aussetzung des gegenständlichen Verfahrens ersucht.

Festgehalten wird, dass der VwGH mit Beschluss vom 27.9.2012 die Behandlung der Beschwerde zu Zl. 2010/16/0081 abgelehnt hat.

Gegenständliche Berufung/Beschwerde der Bf wurde nunmehr am 2.1.2015 dem Bundesfinanzgericht (BFG) zur Entscheidung vorgelegt.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, in der gegenständlich noch anzuwendenden Fassung des BGBl I 2009/52, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Wird in einem "Anwartschaftsvertrag" die Zusage der späteren Einräumung von Wohnungseigentum an bestimmten Räumlichkeiten zu einem bestimmten/bestimmbaren Preis an den so bezeichneten "Wohnungseigentumswerber"/"Werber" erteilt, so erwirbt dieser einen durchsetzbaren Anspruch auf Übereignung eines Liegenschaftsanteiles und wird (bereits) mit dem Anwartschaftsvertrag ein grunderwerbsteuerpflichtiger Tatbestand iSd § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 verwirklicht (vgl. VwGH 26.1.2006, 2005/16/0261).

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 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 trifft es unstrittig zu, dass die Bf ein bestehendes WBF-Darlehen der Veräußerin anteilig zur Zahlung übernommen hat, sohin 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 € 203.758 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 Bf **finanziert** (aufgebracht) wird, nämlich lt. Finanzierungsplan aus Wohnbauförderungsmitteln (im Ausmaß von € 61.400), durch Aufnahme eines Hypothekendarlehens (€ 110.964) und durch Erbringung von Eigenmitteln (€ 31.394). Daraus erhellt, dass das anteilig übernommene WBF-Darlehen im voll aushaftenden Nominale (€ 61.400) auf den vereinbarten Kaufpreis (€ 203.758) angerechnet wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag anderweitig von der Bf aufgebracht und an die Verkäuferin entrichtet wird. Dies läßt wiederum eindeutig erkennen, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von € 203.758 den Wert der Gegenleistung darstellt, andernfalls wohl an die Verkäuferin beispielsweise ein höherer Eigenmittelanteil in bar zu entrichten oder ein höheres Hypothekendarlehen aufzunehmen gewesen wäre.

Dass das WBF-Darlehen *in Anrechnung auf den Kaufpreis* zur Zahlung übernommen wurde, wird im Beschwerdevorbringen in keinsten Weise in Abrede gestellt, sondern wird vielmehr ausdrücklich betont, dass der ausgewiesene Kaufpreis das WBF-Darlehen **mit einschließt**. Es erfolgte daher tatsächlich keine Schuldübernahme **neben** dem bzw. **zusätzlich** zu einem vereinbarten Nominal-Kaufpreis. Der vom BFG nicht in Zweifel gezogene Umstand, dass es sich hier - im Rahmen der Finanzierung - um eine private Schuldübernahme handelt, bei der die Bf unmittelbare Schuldnerin gegenüber dem Land wird, ändert nichts an oben dargestellter Rechtsansicht.

Im Übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof in dem von der Bf angezogenen hg. Beschwerdeverfahren zu Zl. 2010/16/0081, dem ein nahezu identer Sachverhalt zugrunde gelegen war, mit Beschluss vom 27.9.2012 die Behandlung dieser Beschwerde abgelehnt. Begründend hat der VwGH ausgeführt, die belangte Behörde (vormals der UFS) sei im angefochtenen Bescheid nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen (vgl. VwGH 24.11.2011, 2010/16/0246). Da sohin keine Rechtsfrage aufgeworfen werde, der grundsätzliche Bedeutung zukäme, sei die Behandlung der Beschwerde abzulehnen.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt zu Recht den im Anwartschaftsvertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von gesamt € 203.758 als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich hiebei um den Wert handelt, den die Bf der Verkäuferin versprochen hat, um die

betreffenden Liegenschaftsanteile zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass die Bf 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.

### **Zulässigkeit einer Revision:**

Zur Frage der Abzinsung eines niedrig verzinslichen Darlehens im Falle einer Übernahme in Anrechnung auf den vereinbarten Nominal-Kaufpreis liegt eine langjährige, einhellige VwGH-Rechtsprechung vor, in deren Anwendung das BFG seine Entscheidung getroffen hat. Mit Beschluss vom 27.9.2012, 2010/16/0081, hat der VwGH zu einem nahezu identen Sachverhalt bzw. zur selbigen Rechtsfrage klargestellt, dass dann, wenn nicht von der bezug habenden hg. Rechtsprechung (zB VwGH 24.11.2011, 2010/16/0246) abgewichen wird, keine "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung" vorliegt. Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Innsbruck, am 2. Februar 2015