



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat (Wien) 20

GZ. RV/3289-W/09

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X., vertreten durch Dr. Robert Löffler, 1070 Wien, Museumsstraße 5, vom 26. August 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. August 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 12. Feber 2009, tituliert als Schenkungsvertrag, übertrug Herr Y an seine Frau X und an seine Söhne J und L jeweils ein Drittel der Liegenschaft EZ XY., die grundbücherlich mit vier Pfandrechten belastet war.

Im Punkt Fünftens des Vertrages erklären die Geschenknehmer, in die Pfandrechte einzutreten, diese zur Rückzahlung zu übernehmen und den Geschenkgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

In einem Nachtrag zum Vertrag vom 27. Mai 2009 wurde als Stichtag der Übergabe der 30. Juni 2009 festgelegt. Bei der Anmeldung des Vertrages im Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern gab der Vertreter bekannt, dass sich unter den intabulierten Darlehen auch solche befinden, die zur Sanierung des Zinshauses aufgenommen worden seien und bei denen die Rückzahlung gemäß [§ 18 MRG](#) aus den Mieteinnahmen erfolge. Obwohl gegenüber der

darlehensgewährenden Bank der Geschenkgeber für die Rückzahlung hafte, werde das Darlehen wirtschaftlich betrachtet nicht vom Geschenkgeber (und nunmehr vom Geschenknehmer) zurückbezahlt, sondern von den einzelnen Mietern. Im konkreten Fall sei daher ein aushaftendes Darlehen aus der Bemessungsgrundlage auszuscheiden.

Das Finanzamt erhab die aushaftenden Darlehensbeträge für die Liegenschaft in einer gesamten Höhe von 1.113.979,60 €. Darin enthalten war auch ein Darlehen der Bank mit einem zum Stichtag aushaftenden Betrag von 197.716,81 €, das für die Sanierung des Hauses aufgenommen worden war und für dessen Rückzahlung nach [§ 18 MRG](#) die Mieteinnahmen herangezogen werden.

Mit Bescheid vom 10. August 2009 schrieb das Finanzamt ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe eines Drittels der aushaftenden Beträge jedem der drei Erwerber Grunderwerbsteuer in Höhe von jeweils 7.426,53 € vor. In der Begründung des Bescheides wurde unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bezüglich eines Reparaturdarlehens darauf verwiesen, dass es belanglos sei, aus welchen Mitteln der Erwerber eines Grundstücks, der eine Hypothek in seine Zahlungspflicht übernimmt, die Schuld abstattet.

Gegen diese Festsetzung wurde von jedem der drei Erwerber Berufung erhoben. In der Begründung wurde die bereits in der Anmeldung vorgebrachte Rechtsansicht wiederholt, dass das besagte Darlehen auszuscheiden und die Bemessungsgrundlage dementsprechend zu vermindern sei.

Weil mehrere gleichartige Schenkungsverträge zwischen den gleichen Vertragspartnern vorliegen und die Vorschreibungen der Grunderwerbsteuer zu mehreren Berufungen führten, wurde der gegenständliche Fall ohne Erlassung einer Berufungsentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im gegenständlichen Fall ausschließlich, ob bei dem Erwerb der Liegenschaft EZ XY die Übernahme eines mit 197.716,81 € aushaftenden Darlehens, das zur Sanierung des Zinshauses aufgenommen worden ist und bei dem die Rückzahlung gemäß [§ 18 MRG](#) aus den Mieteinnahmen erfolgt, eine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes darstellt oder ob es aus der Bemessungsgrundlage auszuscheiden ist.

Die Grunderwerbsteuer ist nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die

Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen ([§ 4 Abs. 2 GrEStG 1987](#)).

Was Gegenleistung ist, wird im [§ 5 GrEStG 1987](#) beispielsweise aufgezählt. Nach Lehre und Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gehört zur Gegenleistung 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 (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 5f). Auch eine Auflage in einem Schenkungsvertrag ist nichts anderes als eine Gegenleistung im grunderwerbsteuerlichen Sinn.

Durch die Verpflichtung der Berufungswerberin, die verbücherten Verbindlichkeiten in ihre alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen und ihren Ehemann diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, wurde dieser von einer Verpflichtung befreit und ist darin grundsätzlich eine Gegenleistung zu sehen.

Im gegenständlichen Fall ist ein Darlehen der Bank, KtNr. 001 in aushaftender Höhe von 197.716,81 € für die Sanierung des Zinshauses aufgenommen worden. Als Sicherstellungen wurde einerseits dieses Darlehen als Pfandrecht auf der Liegenschaft EZ XY eingetragen und andererseits die Mietzinse bzw. erhöhten Mietzinse gemäß [§ 42 MRG](#) abgetreten. Diese Abtretung wurde auch grundbürgerlich angemerkt.

Für die Sanierung des Hauses wurde demnach ein [§ 18 MRG](#) Verfahren durchgeführt, wonach die Hauptmietzinse erhöht festgesetzt werden können, wenn die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung finden und sie die während des Verteilungszeitraumes zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen übersteigen.

Die Berufungswerberin meint, dass die Tatsache, dass die Rückzahlung der Darlehen im Sinne des [§ 18 MRG](#) durch die Mieter erfolge und wirtschaftlich betrachtet weder der Geschenkgeber noch (nunmehr) die Geschenknehmerin die Schuld zurückbezahle, bedeute, dass keine Gegenleistung vorliegt.

Dabei übersieht sie, dass die Gegenleistung darin besteht, dass die Berufungswerberin Belastungen, die den Geschenkgeber treffen (er ist ja Kreditschuldner, die Mietzinse sind nur zur Sicherstellung abgetreten), übernimmt. Aus steuerlicher Sicht ist es unerheblich, aus welchen Mitteln der Erwerber (und früher der Geschenkgeber) die Kredite abstattet. Es kommt nur darauf an, wer Schuldner ist und nicht, aus welchem Vermögen die Schuld beglichen wird. Dies ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des VwGH vom 24. 5. 1991,

[90/16/0069](#), das auf frühere zu § 7 MG (vergleichbar mit der § 18 Bestimmung des MRG) ergangene Rechtsprechung verweist. Schon in den Erkenntnissen des VwGH vom 8.4.1963, [1229/62](#) (Reparaturdarlehen) und vom 18.3.1971, 628/70 wurde es als rechtlich unerheblich angesehen, dass die Darlehen, die zur Instandhaltung des erworbenen Hauses gewährt wurden, schließlich aus den Mietzinszahlungen abgedeckt werden.

Durch die ausdrückliche Schuldübernahme in Punkt Fünftens des Vertrages wurde der Geschenkgeber von einer Rückzahlungsverpflichtung entlastet, die ja bis zur Übergabe immer bestanden hatte und dann schlagend geworden wäre, wenn aus irgendwelchen Gründen die Mieteinnahmen des Hauses zur Bedienung der Kredite nicht mehr ausgereicht hätten.

Die Übernahme des aushaftenden Kredites in Höhe von 197.716,81 € wurde daher zu Recht als Gegenleistung im Sinne des [§ 5 GrEStG 1987](#) angesehen, weshalb auch dieses Darlehen mit einem Drittel seines aushaftenden Betrages in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen war. Im Sinne der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 7. März 2011