



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des G.H., Adresse, vertreten durch Rechtsanwalt.x, vom 12. Oktober 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 19. September 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben.

Der bekämpfte Bescheid wird abgeändert.

Ausgehend von einer Gegenleistung von 71.979,74 € wird die Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.519,29 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 23. Juni 2005 abgeschlossen zwischen A.F. und W.F. als Verkäufer einerseits und G.H. und A.H. als Käufer andererseits wurden 96/2876- Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ Z GB XX, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top I/3 verbunden ist, verkauft und übergeben. Die Liegenschaftsanteile sind laut Grundbuch ua. zu C-LNr. 5 mit einem Pfandrecht für die Raiffeisenkasse y über ATS 17,706.000,-- samt 18 % Z, 18 % VuZZ und NGS ATS 3,541.200,-- belastet. Der Punkt III. des obigen Vertrages lautete auszugsweise:

"Als Kaufpreis wird ein Betrag von EUR 160.000,-- (in Worten: einhundertsechzigtausend) vereinbart. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

a) Übernahme des Darlehens der Raiffeisenkasse y mit dem zum Stichtag 30.07.2005 aushaltenden Betrag von EUR 41.550,78 (in Worten: Euro einundvierzigtausendfünfhundertfünfzig,78). Dabei handelt es sich um ein Darlehen nach dem Bundes- Sonderwohnbaugesetz BGBl. 661/83 und übernehmen die Käufer dieses Darlehens zu den bestehenden Bedingungen (BUSOWG- Darlehen Nr. ZahlIX). Die Übernahme dieses Darlehens ist von der Zustimmung des Landes Tirol, Abteilung

Wohnbauförderung, zu Zl. Zahl.y, abhängig.

b) Der Kaufpreisrest in Höhe von EUR 118.449,22 (in Worten: Euro einhundertachtzehntausend-vierhundertneunundvierzig,22) ist binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers bei der Bank.Y in Innsbruck, BLZ YY, Konto- Nr. YYY, lautend auf "TH G.u.A.H" zur Überweisung zu bringen".

In der Folge schlossen die Vertragsparteien eine als "Vertragsergänzung- Zusatz" bezeichnete Vereinbarung, worin sie auszugsweise noch Folgendes festlegten:

"Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 08.04.1992 zwischen der Baufirma.X und den Eheleuten F. wurde gemäß Punkt IV vereinbart, dass das gegenständliche BuSoWG- Darlehen entsprechend den Liegenschaftsanteilen von den Eheleuten F. übernommen wird und sich diese verpflichten, das übernommene Darlehen gemäß den jeweiligen gültigen Bedingungen zurückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller aus diesem Schuldverhältnis sich ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten:

Daraus ergibt sich nunmehr, dass sich entgegen Punkt III. des Kaufvertrages vom 23.06.2005 die aushaftende Darlehensforderung wie folgt berechnet:

Darlehen der Raiffeisenkasse Y zum Stichtag 30.07.2005	EUR 41.550,78
gewährter Zuschuss des Landes bis 30.06.2005 gemäß Berechnung der Hausverwaltung N.N. vom 19.08.2005	EUR 46.657,68
Summe der aushaftenden Darlehensschuld	EUR 88.208,46

Der Kaufpreisrest beträgt sohin EUR 71.791,54 und ist auf das zu Punkt III.b) genannte Konto zur Überweisung zu bringen".

Mit dem gegenständlichen Bescheid setzte das Finanzamt gegenüber dem G.H. (im Folgenden: Bw) ausgehend von einer Gegenleistung von 80.000 € (entspricht dem halben vereinbarten Kaufpreis) die Grunderwerbsteuer mit 2.800 € fest.

Die gegen diesen Bescheid gerichtete Berufung bekämpft die angesetzte Gegenleistung im Wesentlichen mit dem Vorbringen, bei diesem Darlehen der Raiffeisenkasse y handle es sich um ein Darlehen nach dem Bundessonderwohnbaugesetz 1983. Aus den beigeschlossenen vertraglichen Bestimmungen ergebe sich, dass die vom Land und der Gemeinde geleisteten Beiträge im gegenständlichen Fall 46.657,68 € (davon Hälftenanteil für den Bw) in der Form zurückzuzahlen seien, dass nach Auslaufen des Darlehens der Raiffeisenkasse in Höhe des Betrages der letzten Kreditrate zinsenlos die Rückzahlung des Zuschusses des Landes Tirol zu erfolgen habe. Diese Form der Förderung sei für den Förderungswerber noch günstiger als ein langfristiges nieder verzinstes Wohnbauförderungsdarlehen, zumal dieses zinsenfrei gewährt werde und zudem erst der Rückzahlungsbeginn nach Ende des Ablaufes des Raiffeisenkasse-Darlehens erfolge. Die Darlehensübernahme des Bw. könne daher nicht ohne Abzinsung als Berechnungsgrundlage für die Bemessung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden, da ja die ratenweise Bezahlung des Betrages erst in Jahren und zudem zinsenlos erfolge.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung begründete das Finanzamt wie folgt:

"Die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert ist auch dann nicht rechtswidrig, wenn eine Gebietskörperschaft für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss leistet.

Eine unverzinsliche Forderung liegt immer dann vor, wenn der Gläubiger für die Hingabe des Darlehensbetrages keine Zinsen erhält. Zahlt für den Darlehensschuldner ein Dritter Zinsen, so bewirkt dieser Umstand nicht die Zinsenfreiheit des hingegebenen Darlehens. Nachdem sowohl das Darlehen der Raiffeisenkasse Y und der Annuitätenzuschuss mit jährlich 9,25 % verzinst werden (siehe Darlehensvertrag und Zusicherung des Landes) kann eine Abzinsung für Zwecke der Grunderwerbsteuer nicht erfolgen.

Die Berufung war daher abzuweisen. "

Der Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seines Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz, ohne auf die Begründung der Berufungsverfahrensentscheidung zu replizieren.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach dem § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 1987/ 309 idgF (in der Folge: GrEStG) ist Gegenleistung – von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist – bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen. 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. Nur jene Leistung ist Gegenleistung, die dem Veräußerer zugute kommt oder doch wenigstens seine rechtliche oder wirtschaftliche Stellung zu seinen Gunsten beeinflusst. (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 6 und Rz 7 zu § 5 GrEStG). Als Gegenleistung ist der Nennbetrag des Kaufpreises maßgebend (VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Während die vom Finanzamt zutreffend (VwGH 20.6.1990, 89/16/0101) vorgenommene Qualifikation der als Teil des vereinbarten Kaufpreises von 160.000 € übernommenen Schulden von insgesamt 88.208,46 € als Gegenleistung dem Grunde nach unbestritten blieb, richtet sich die Berufung allein dagegen, dass bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage die "Darlehensübernahme" mit dem Nennwert und nicht abgezinst berücksichtigt wurde.

Gemäß § 1 Abs. 1 BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich – wie im Fall des GrEStG 1987 – nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben (damit für die GrESt) sowie für.....

Nach § 14 Abs. 1 BewG sind Kapitalforderungen, die nicht im § 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 ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen und

Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

Die Berufung übersieht zunächst, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel ist, von der nur in Ausnahmefällen- nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen- eine Abweichung zulässig ist. Als "besondere" Umstände sind solche anzusehen, die vom Normalfall – gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen- erheblich abweichen (vgl. VwGH vom 23.4.1974, 1093/73 (verstärkter Senat) und VwGH vom 11. 04.1991, 90/16/0079).

Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig ist, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss (Annuitätenzuschuss) leistet (E. vom 26.10.1964, 304/64, vom 11.4.1991, 90/16/0079,0080, und vom 19.3.2003, 2002/16/0083, siehe auch Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 38 zu § 5 GrEStG 1987). Von dieser Auffassung im Fall der gemäß § 1 Bundessonderwohnbaugesetz 1983, BGBl. Nr. 661/1983 vom Bund gewährten Zinsen- und Annuitätenzuschüsse abzugehen, besteht nach Meinung des VwGH (nochmals E. vom 11.4.1991, 90/16/0079,0080) selbst unter Bedachtnahme auf § 5 Abs. 3 BSWG, wonach das Land Annuitätenzuschüsse nur auszahlen darf, wenn der Förderungswerber (hier: Baufirma.X GmbH)- das ist nach § 2 BSWG die Verkäuferin- nachweist, dass er seinen Anteil an der schuldscheinmäßigen Annuität geleistet hat, kein Anlass.

An Sachverhalt liegt dem Berufungsfall zugrunde, dass die Raiffeisenkasse y der Baufirma.X GmbH für das Bauvorhaben auf der Liegenschaft EZ Z GB XX, Bauteil III ein Darlehen in der Höhe von 17,706.000 S zugezählt hat. Dieses Darlehen war vom Tage der Zuzählung an zum Zinsfuß von 9,25 % pro Jahr zu verzinsen. Der Förderungswerberin Baufirma.X GmbH wurde mit "Zusicherung" vom 14. August 1985 des Amtes der Tiroler Landesregierung gemäß dem Bundes- Sonderwohnbaugesetz 1983 zur Stützung dieses zur Errichtung eines bestimmten Bauvorhabens aufgenommenen (Raika) Darlehens von 17,706.000 S mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem jährlichen Zinssatz von 9,25 % die Gewährung eines jährlichen Annuitätenzuschusses zuerkannt. Unter Punkt I/6 "*verpflichtete sich der Förderungswerber, die vom Land und einer Gemeinde gezahlten Zuschüsse nach dem Auslaufen des Darlehens nach I/1 dem Land zurückzuzahlen. Die Rückzahlung hat halbjährlich in Höhe der letzten vom Förderungswerber für das Darlehen nach I/1 zu leistenden Rückzahlungsrate zu erfolgen*". Laut der über dieses Raika-Darlehen bestehenden Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 29.5.1985 waren zur Verzinsung und Tilgung jeweils am 30.6. und 31.12. eines jeden Jahres, beginnend mit 31.12.1990, 40 gleichbleibende Pauschalraten im Betrag von S 995.983

S zu entrichten. Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 8.4.1991, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin Baufirma.X GmbH und den Käufern A.F. und W.F. (den nunmehrigen Grundstücksverkäufern) wurde vereinbart, dass das "BuSoWG- Darlehen" entsprechend den Liegenschaftsanteilen von diesen Käufern zur Rückzahlung übernommen werde und sich diese verpflichteten, die Verkäuferin hinsichtlich aller aus diesem Schuldverhältnis sich ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Mit dem gegenständlichen Kaufvertrag im Konnex mit der "Vertragsergänzung- Zusatz", abgeschlossen zwischen den Verkäufern A.F./W.F. und den Käufern G.H./A.H. übernahmen die beiden Käufer das Darlehen der Raiffeisenkasse y mit dem zum Stichtag 30.7.2005 noch aushaltenden Betrag zu den bestehenden Bedingungen, wobei vertraglich festgehalten wurde, dass es sich um ein Darlehen nach dem Bundes- Sonderwohnbaugesetz handle.

War aber bei der Entscheidung des vorliegenden Berufungsfalles unbedenklich davon auszugehen, dass es sich bei dem in Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis übernommenen Darlehen um das Darlehen der Raiffeisenkasse y handelte, hinsichtlich dessen nach dem Bundes- Sonderwohnbaugesetz 1983 ein Annuitätenzuschuss gewährt worden war, dann ist das Schicksal des Streitfalles bezogen auf die übernommene Darlehensschuld von 41.550,78 € bereits entschieden. War nämlich dieses Darlehen (und nicht wie das Finanzamt vermeint auch der rückzuzahlende Annuitätenzuschuss) mit jährlich 9,25 % zu verzinsen und war somit keinesfalls unverzinslich vereinbart, so liegen unbedenklich keine solchen "besonderen Umstände" vor, die ein Abgehen vom Ansatz dieser übernommenen Schulden zum Nennwert rechtfertigen. Wie eingangs bereits erwähnt, wird nämlich die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert nicht deshalb rechtswidrig, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Annuitätenzuschuss leistet. Diese Rechtsauffassung gilt in gleicher Weise auch für einen Annuitätenzuschuss gemäß § 1 Bundessonderwohnbaugesetz 1983. Außerdem ist dem Berufungsvorbringen entgegenzuhalten, dass eine unverzinsliche Forderung immer nur dann vorliegt, wenn der Gläubiger (hier die Raiffeisenkasse y) für die Hingabe des Darlehensbetrages keine Zinsen erhält. Dabei ist es unerheblich, ob der Darlehensgeber Zinsen vom Darlehensnehmer oder von dritter Seite bekommt. Zahlt für den Darlehensnehmer ein Dritter die Zinsen, dann bewirkt dieser Umstand nicht die Zinsenfreiheit des hingeggebenen Darlehens. Ein solches Darlehen wird dadurch nicht zu einem unverzinslichen. Dem Berufungsbegehren gerichtet auf Abzinsung des in Höhe von 41.550,78 € übernommenen Raika- Darlehens war somit aus den obgenannten Gründen nicht zu entsprechen.

Soweit in der Berufung die begehrte Abzinsung der "Darlehensübernahme" im Wesentlichen damit begründet wird, der vom Land gewährte Annuitätenzuschuss von im gegenständlichen

Fall 46.657,68 € (davon die Hälfte auf den Bw. entfallend) sei zinsenlos zurückzuzahlen und zudem erfolge der Rückzahlungsbeginn erst nach Ende des Ablaufes des Raika- Darlehens, dann ist zu diesem Vorbringen Folgendes festzuhalten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (E vom 31.1.1985, 82/19/0076 unter Anführung von sieben Vorerkenntnissen, E. vom 18.1.1990, 89/16/0025) bildet der Kaufpreis, auch wenn er nicht sofort fällig ist, mit seinem Nennwert die Gegenleistung. Wenn als Gegenleistung ein bestimmter ziffernmäßiger Kaufpreis vereinbart worden ist, kommt eine Abzinsung eines längerfristig in Raten zu tilgenden oder mit längerfristig hinausgeschobenen Zahlungstermin festgesetzter Kaufpreises nicht in Betracht. § 14 Abs. 3 BewG gilt nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden, jedoch nicht, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart ist. Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 bildet der Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage. Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann möglich, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Schuld als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises übernommen worden wäre (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 37 zu § 5 GrEStG 1987 und Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 101 zu § 5 GrEStG). Gerade das Letztere trifft aber im Streitfall zu. Als Kaufpreis für den gegenständlichen Grundstückserwerb wurde nämlich ein Betrag von 160.000 € vereinbart, wobei sich der Kaufpreis aus der Übernahme der aushaftenden Darlehensforderung in Höhe von 41.550,78 €, der zum 30. Juni 2005 berechneten Rückzahlungsverpflichtung des bislang gewährten Annuitätenzuschusses des Landes im Ausmaß von 46.657,68 € und aus einem zu bezahlenden Kaufpreisrest von 71.791,54 € zusammensetzte. Wie sich aus dem Wortlaut des Kaufvertrages ("übernehmen die Käufer dieses Darlehen zu den bestehenden Bedingungen") und der vereinbarten "Vertragsergänzung- Zusatz" ergibt, erklärten die Käufer G.u.A.H in die Rechte und Pflichten der Verkäufer A.F. und W.F. betreffend das BuSoWG- Darlehen einzutreten und die Rückzahlung zu den bisherigen Bedingungen zu übernehmen, dies auch hinsichtlich der vom Land Tirol gewährten Zuschüsse, und verpflichteten sich die Käufer, die Verkäufer hinsichtlich aller aus diesem Schuldverhältnis sich ergebenen Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Diese vom Bw. (zusammen mit seiner Ehegattin) übernommenen, zwischen den nunmehrigen Verkäufern und der seinerzeitigen verkaufenden Baufirma.X GmbH aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 8. April 1991 bestehenden "bisherigen Bedingungen" lauteten wie folgt:

"Die Käufer (ho. Anm: gemeint A.F. und W.F.) erklären weiters, in die nachfolgend angeführter Tabelle (Seite 7) ausgewiesenen Schuldverhältnisse der Verkäuferin (BUSOWG- Darlehen ZahlIX, Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 14.10.1985 über ursprünglich S 17.706.000,-- derzeit aushaftend S 16.648.007,--) entsprechend ihren Anteilen an der kaufsgegenständlichen Liegenschaft einzutreten und verpflichten sich, das übernommene Darlehen gemäß den jeweils gültigen

Bedingungen zurückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller aus diesem Schuldverhältnissen sich ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.
Die bisherige Schuldnerin, die Fa Baufirma.X GmbH, wird durch Unterfertigung dieses Vertrages durch die Raiffeisenkasse y aus der Haftung entlassen."

Nach dem vorgelegten Schreiben der Hausverwaltung N.N. vom 19. August 2005, das augenscheinlich die Grundlage für die "Vertragsergänzung- Zusatz" bildete, errechnete sich der anteilige bis einschließlich 30.06.2005 überwiesene Landeszuschuss für die gegenständliche Wohnung folgendermaßen: "Gewährter Zuschuss vom Land Tirol bis 30. Juni 2005 € 695.799,58, davon Anteil Whg. Top3: 84,12 m² von 1.254,47 m² Wnfl. € 46.657,68". Auf die Verkäufer entfiel zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Kaufvertrages eine anteilige Rückzahlungsschuld der bislang überwiesenen Annuitätenzuschüsse des Landes von 46.657,68 €. In Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis von 160.000 € übernahmen die Käufer als Gegenleistung für den Grundstückserwerb mit schuldbefreiender Wirkung für die Verkäufer die diesen gegenüber in diesem Ausmaß sich ergebende Rückzahlungsschuld der bisher gewährten Annuitätenzuschüsse. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbes kam dem veräußernden Ehepaar F. somit zugute, dass als Teil des vereinbarten Kaufpreises durch diese Schuldübernahme sie von dieser ihnen gegenüber bestehenden Schuld befreit worden waren. Haben aber laut Kaufvertrag vom 23. August 2005 bzw. "Vertragsergänzung- Zusatz" vom 1. September 2005 unbestrittenmaßen das Ehepaar H diese bislang die Verkäufer treffende Rückzahlungsschuld in Höhe des bis zum 30. Juni 2005 gewährten Landeszuschusses von 46.657,68 € als Teil des mit 160.000 € bestimmten Kaufpreises "zu den bestehenden Bedingungen" übernommen, dann ist entsprechend der Bestimmung des Punktes II/6 der Förderzusicherung vom 14. August 1985 erstmals halbjährlich nach dem Auslaufen des geförderten Darlehens mit der Rückzahlung der Zuschüsse in dem darin vertraglich festgelegten Ausmaß zu beginnen. Unter Beachtung der 25 jährigen Laufzeit läuft das Darlehen am 31. Dezember 2010 aus. Wenn daher im Streitfall mit der anteiligen halbjährlichen Rückzahlung des Zuschusses erstmals am 30. Juni 2011 und somit ca 6 Jahre nach Kaufvertragsabschluss zu beginnen sein wird und zur Rückzahlung des als Kaufpreisanteil übernommenen Betrages von 46.657,68 € insgesamt zehn halbjährliche Raten (die aliquot zur Wohnfläche der gekauften Top errechnete halbjährliche Rückzahlungsrate wird 4.853,58 € betragen = Darlehensrückzahlungsrate 995.983 S /1.254,47 m² x 84,12 m²) vonnöten sind, wobei der an das Land zurückzuzahlende Annuitätenzuschuss weder zu verzinsen noch wertgesichert ist, dann liegen darin unbedenklich besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG, die es im Gegenstandfall rechtfertigen, dass diese in Frage stehende übernommene Rückzahlungsschuld des Zuschusses abzuzinsen ist. Insoweit kommt dem Berufungsvorbringen Berechtigung zu. Abgestellt auf den mit 10 halbjährlichen Raten beginnend erstmals am 30. Juni 2011 zur Rückzahlung übernommenen zinsenfrei gewährten

Landeszuschusses von 46.657,68 € erbrachte die dem Bw. vorgehaltene Berechnung einen abgezinsten Betrag von 30.617,17 €.

Zusammenfassend ergab sich für die Entscheidung des vorliegenden Berufungsfalles Folgendes: Von der in Frage stehenden Darlehensübernahme von 41.550,78 € war keine Abzinsung vorzunehmen und der Ansatz mit dem Nennwert rechtens. Bei der ebenfalls übernommenen Rückzahlungsschuld des Annuitätenzuschusses im Betrag von 46.657,68 € lagen hingegen besondere Gründe im Sinne des § 14 BewG vor, die eine Bewertung (Abzinsung) mit 30.617,17 € bedingten. Zusammen mit dem unbestritten im Nennwert anzusetzenden Kaufpreisrest von 71.791,54 € entfiel auf den Hälftterwerb des Bw. eine bewertete Gegenleistung von 71.979,74 € (= die Hälfte von 143.959,49 €). Gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird die Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.519,29 € (= 3,5 % von 71.979,74 €) festgesetzt. Im Ergebnis war der Berufung wie im Spruch ausgeführt teilweise stattzugeben.

Innsbruck, am 30. August 2006