



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der S.K., inD., vom 8. Juni 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 5. Mai 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 3. Dezember 2008 erwarb Frau S.K. (in der Folge auch Berufungswerberin genannt) von Herrn G.E. die ihm gehörige Liegenschaftshälfte der EZ x. Die andere Liegenschaftshälfte befand sich bereits im Eigentum der Berufungswerberin. Im Lastenblatt des Grundbuchs waren z. Ztp. des Abschlusses des Kaufvertrages u.a. vier Pfandrechte eingetragen: ein Pfandrecht zugunsten der Bausparkasse., eines zugunsten des Landes y und zwei zugunsten der SBank. Als Kaufpreis für die ggst. Liegenschaftshälfte vereinbarten die Vertragsparteien einen Betrag in Höhe von 15.435,70 €. Im Punkt III.g) des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass die Käuferin in das bestehende, anteilige Schuldverhältnis des Verkäufers mit dem Land y aus der unter C-LNr 5a einverleibten

Darlehensforderung eintritt, diese anteilige Darlehensforderung in ihr ausdrückliches Zahlungsversprechen übernimmt, sich zur gänzlichen Rückzahlung, Verzinsung und Tilgung dieser Darlehensforderung ab 1.11.2008 verpflichtet und der Verkäufer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos gehalten wird. Diese Darlehensforderung haftet per 1.11.2008 mit insgesamt 4.661,32 € unberichtigt aus, sodass eine Schuldübernahme in Höhe von 2.330,66 € erfolgt. Hinsichtlich der im Grundbuch unter C-LNr 4a, 7a und 8a sichergestellten Forderungen der Bausparkasse . sowie der SBank wird festgehalten, dass nach den entsprechenden Vereinbarungen im Innenverhältnis und der bestehenden Solidarhaftung der Käuferin eine entsprechende Schuldübernahme nicht stattfindet.

In einem Ersuchen um Ergänzung ersuchte das Finanzamt um Bekanntgabe der Höhe der übrigen aushaftenden Darlehen für die Liegenschaftshälfte. Erst wies die Berufungswerberin darauf hin, dass im Innenverhältnis der Verkäufer für die Lebenserhaltungskosten, wie Betriebskosten, Lebensmittel, etc. aufzukommen gehabt hätte und die Käuferin die Darlehensrückzahlungen alleine getätigt habe, sodass hinsichtlich der grundbücherlich sichergestellten Pfandrechte für die Forderungen der Bausparkasse . sowie der SBank keine entsprechende Schuldübernahme stattfinde. Erst auf nochmaligem Ersuchen des Finanzamtes wurden von der Berufungswerberin die aushaftenden Beträge der Darlehen bekannt gegeben: zum Stichtag 3.11.2008 haftete das Darlehen bei der Bausparkasse . mit 117.917,72 € und jene bei der SBank zum Stichtag 1.11.2008 mit 135.664,37 CHF und 47.519,00 € aus. Die vom Finanzamt geforderten Vereinbarungen, Urkunden, etc., aus denen hervorgeht, wer der Darlehensnehmer ist, wurden nicht vorgelegt.

Das Finanzamt setzte dann für den ggst. Rechtsvorgang die Grunderwerbsteuer in Höhe von 5.008,39 € fest. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer wurde einerseits der Barkaufpreis von 15.435,70 € und andererseits die bei der Bausparkasse . sowie der SBank aushaftenden Darlehen, je zur Hälfte, - insgesamt 127.661,36 € - herangezogen.

Gegen diesen Bescheid erhab die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass die Grunderwerbsteuer bereits 2007 von der Berufungswerberin und ihrem damaligen Lebensgefährten bezahlt worden sei, da sie zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaft gemeinsam erworben hätten. Nunmehr habe sich die Berufungswerberin von ihrem Lebensgefährten getrennt und dessen Hälfte an der Liegenschaft erworben. Deshalb müsste sie nur mehr die Hälfte der vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer bezahlen.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab und begründete dies damit, dass u.a. nur die Hälfte der übernommenen Verbindlichkeiten und der Kaufpreis für die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer herangezogen worden seien.

Daraufhin stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ohne weitere Begründung.

Der unabhängige Finanzsenat hat nach weiteren Sachverhaltsermittlungen folgende Feststellungen getroffen:

Die Pfandurkunden der Bausparkasse . bzw. der SBank für die im Grundbuch unter C-LNr 4a, 7a und 8a eingetragenen Darlehensforderungen auf der Liegenschaft EZ x wurden sowohl von der Berufungswerberin als auch ihrem damaligen Lebensgefährten als Darlehensnehmer unterfertigt, wobei Haftungen zur ungeteilten Hand vereinbart wurden und die eingegangenen Verbindlichkeiten auf die Rechtsnachfolger übergehen bzw. vor jeder entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung der Liegenschaft die schriftliche Zustimmung der Bank einzuholen ist. Auf Grund eines Antrages der Berufungswerberin erklärte sich die Bank bereit, den ehemaligen Lebensgefährten der Berufungswerberin aus der solidarischen Haftung zu entlassen, sodass die Berufungswerberin die alleinige Rückzahlungsverpflichtung aus den Kreditverträgen übernimmt. Allein die Bausparkasse . stimmte einer Entlassung des Herrn G.E. aus der Mitschuldnerschaft nicht zu. In einer Vorhaltsbeantwortung teilte die Berufungswerberin noch mit, dass der Zinssatz des Landesdarlehens 3,625 % betrage.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987](#) (GrEStG 1987) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Jeder Erwerbsvorgang löst grundsätzlich selbstständig die Grunderwerbsteuerpflicht aus (VwGH 9.8.2001, [2000/16/0085](#) und VwGH 19.9.2001, [2001/16/0402](#), 0403).

Es ist dabei für die Frage der Steuerbarkeit eines Rechtsvorganges ohne Bedeutung, ob diesem in Bezug auf dasselbe Grundstück ein anderer Rechtsvorgang vorausgegangen ist (vgl. BFH 10.2.1988, II R 145/85, BStBl II 547).

Auch wenn bereits 2007 die Grunderwerbsteuer für den damaligen Erwerbsvorgang – wie in der Berufung ausgeführt wurde – bezahlt wurde, ist nunmehr für die Übertragung der Liegenschaftshälfte an die Berufungswerberin für diesen Erwerbsvorgang wiederum Grunderwerbsteuer vorzuschreiben. Das Finanzamt hat als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer einerseits den Kaufpreis und andererseits die Hälfte der aushaftenden Darlehen bei der Bausparkasse . sowie der SBank herangezogen, nur die Einbeziehung der Darlehensforderung des Landes Steiermark in Höhe von 2.330,66 € für die Liegenschaftshälfte blieb unberücksichtigt.

Gemäß [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

§ 5 GrEStG enthält keine Bestimmung des Begriffes der Gegenleistung, sondern lediglich eine Aufzählung dessen, was als Gegenleistung angesehen wird; die Aufzählung ist nicht erschöpfend. Bei der Feststellung, was als Gegenleistung anzusehen ist, sind die wirtschaftlichen Merkmale des Erwerbsvorganges zu berücksichtigen (vgl. z.B. Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 I, § 5 Tz 4 mwN).

"Übernommene sonstige Leistungen" i.S. dieser Bestimmung sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, die sich also im Vermögen des Verkäufers und zu dessen Gunsten auswirken. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als sonstige Leistungen gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG (vgl. VwGH 30. 5 1994, 93/16/0121 und VwGH 20. 8 1998, 95/16/0334), wie zB laut Text der Vertragsurkunde, demzufolge sich die Berufungswerberin zur Rückzahlung des Darlehens beim Land y verpflichtete und den Verkäufer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos hält. Aber auch wenn vertraglich vereinbart wurde, dass hinsichtlich der im Grundbuch unter C-LNr 7a und 8a sichergestellten Forderungen der SBank nach den entsprechenden Vereinbarungen im Innenverhältnis und der bestehenden Solidarhaftung der Käuferin eine entsprechende Schuldübernahme nicht stattfindet und danach auf Grund eines Antrages der Berufungswerberin sich die Bank bereit erklärt, den ehemaligen Lebensgefährten der Berufungswerberin aus der solidarischen Haftung zu entlassen und die Berufungswerberin die alleinige Rückzahlungsverpflichtung aus den Kreditverträgen übernimmt, kann nicht zweifelhaft sein, dass die Berufungswerberin auch die persönliche Schuld zumindest im Innenverhältnis dem Veräußerer gegenüber auf sich genommen hat. Welche Vereinbarungen die Vertragsparteien während aufrechter Lebenspartnerschaft über die Aufteilung der im täglichen Leben anfallenden Zahlungen hatten, kann hier unberücksichtigt bleiben. So kann mit der von der Berufungswerberin bei der Bank beantragten alleinigen Rückzahlungsverpflichtung der Darlehensforderungen und Entlassung des ehemaligen Lebensgefährten aus der Solidarschuld eine Schuldübernahme angenommen werden, zumal dies [§ 1408 ABGB](#) im Zweifel vermuten lässt.

Allerdings kann durch den vertraglichen Ausschluss der Schuldübernahme gegenüber der Bausparkasse . und die Ablehnung der Bausparkasse zur Entlassung des ehemaligen Lebensgefährten aus der Mitschuldnerschaft, eine Schuldübernahme nicht angenommen werden, sodass diese aushaltende Forderung nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen werden kann.

Die Bemessungsgrundlage und die Grunderwerbsteuer werden somit neu berechnet:

Kaufpreis	15.435,70 €
Darlehen Land y ½	2.330,66 €
Darlehen Bank 1/2	44.943,00 €
Darlehen Bank 1/2	23.759,50 €
Summe	86.468,86 €
davon 3,5% = Grunderwerbsteuer	3.026,41 €

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 10. August 2011