



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 10. Dezember 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 9. November 2007, StNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 24.8.2007 erwarb der Berufungswerber (Bw) von den Verkäufern die Liegenschaft.

Mit Abgabenerklärung Gre 1 vom 4.9.2007 hat der Bw in „Punkt 7. Antrag auf Grunderwerbsteuerbefreiung wegen“ ausgeführt, dass durch die schenkungsweise Zuwendung in Höhe von Euro 80.000,00 gemäß § 2 a) des Kaufvertrages vom 24.8.2007 ein Grunderwerbsteuerbefreiungstatbestand erfüllt sei.

Im „§ 4 Steuerberechnung für Schenkung € 80.000,00“ des Kaufvertrages ist im letzten Absatz ausgeführt: *„Für den restlichen Kaufpreis betreffend Liegenschaftsanteile in Höhe von € 99.600,00 ergibt sich ein pauschaler Steuersatz von 3,5 % Grunderwerbsteuer, sohin insgesamt € 3.486,00.“*

Der Berufungswerber (Bw) geht also davon aus, dass vom Gesamtkaufpreis von € 179.600,00 € 80.000,00 als Schenkung der Großeltern an den Bw der Schenkungssteuer (vom anteiligen dreifachen Einheitswert) unterliegen und demnach nicht nochmals der Grunderwerbsteuer

unterworfen werden kann und somit nur der Restkaufpreis von € 99.600,00 der Grunderwerbsteuer zu unterziehen sei.

In der Berufung führt der Bw aus, dass die geschenkten Eigenmittel in Höhe von € 80.000,00 von der Bemessungsgrundlage in Abzug zu bringen seien. Die Grunderwerbsteuer sei nur von der verbleibenden Bemessungsgrundlage von € 99.000,00 ( $3,5\% = € 3.486,00$ ) zu berechnen, zuzüglich  $2\%$  Grunderwerbsteuer (€ 449,48) vom anteiligen dreifachen Einheitswert, also gesamt € 3.935,30.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 15. April 1993, 93/16/0056).

Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen 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.

Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, damit er das Grundstück erhält (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, 3. Teil Grunderwerbsteuergesetz, Rz 4 und 6 zu § 5, mit der dort angeführten hg. Rechtsprechung) VwGH 23.2.2006, 2005/16/0276.

Im gegenständlichen Falle hat der Bw folgende Leistungen zu erbringen:

|  |              |
|--|--------------|
| Kaufpreis Liegenschaftsanteile               | € 179.600,00 |
| Kaufpreis Mobiliar                           | € 13.400,00  |
| Gesamtkaufpreis                              | € 193.000,00 |
| <b>Finanzierung:</b>                         |              |
| Schenkung durch Großeltern                   | € 80.000,00  |
| Kreditvertrag mit der Bausparkasse Wüstenrot | € 113.000,00 |
| Summe  | € 193.000,00 |

Der VwGH hat zuletzt im Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 zur Frage der Gegenleistung wörtlich ausgeführt:

*„Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Bei der Ermittlung der Gegenleistung kommt die Abzinsung eines in Teilzahlungen abzustattenden Kaufpreises überhaupt nicht in Betracht, weil die Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden und daher dann nicht gilt, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart worden ist. Denn nach § 5 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 zulässig, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Forderung anstelle oder als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises abtretungsweise oder wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (Hinweis auf die in Fellner, Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).“*

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies:

Wie der Bw die Mittel für den im Vertrag angeführten Kaufpreis aufbringt (Darlehen, Ratenzahlungen oder wie im vorliegenden Falle durch Schenkung seitens der Großeltern), ist für die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer irrelevant.

Im gegenständlichen Falle bringt der Bw den Kaufpreis, zu dessen Zahlung er sich gegenüber den Verkäufern verpflichtet hat, auf die oben dargestellte Weise (Schenkungen Großeltern und Kreditvertrag Bausparkasse) auf. Beide Finanzierungsarten beeinflussen die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nicht.

Die Schenkung des Kapitalbetrages von € 80.000,00 wurde von der Abgabenbehörde I. Instanz als mittelbare Liegenschaftsschenkungen besteuert. Das bedeutet, dass die Schenkungssteuer nicht vom Kapitalbetrag sondern vom anteiligen (= im Ausmaß der dadurch bewirkten Finanzierung der Liegenschaft) dreifachen Einheitswert berechnet worden ist.

Gegenstand einer nach § 3 Abs 1 Z 1 ErbStG der Schenkungssteuer unterliegenden Schenkung ist diejenige Sache, die nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien geschenkt sein soll. Bei einer Schenkung von Geld zum Erwerb einer Sache ist für die Frage des Schenkungsgegenstandes entscheidend, ob nach dem Parteiwillen der Geldbetrag oder mittelbar die Sache, die mit dem Betrag erworben werden soll, Gegenstand der Schenkung sein sollte. Wird Geld zur Anschaffung einer bestimmten Sache geschenkt, ist im Zweifel dieser Gegenstand als geschenkt anzusehen (VwGH 24.5.1991, 89/16/0068, 1.9.1999, 98/16/0401).

Der Schenkungssteuerbescheid ist im vorliegenden Berufungsverfahren nicht zu beurteilen.

Der Umstand der Schenkung und die Beurteilung „was im Sinne der Bestimmungen des Schenkungssteuergesetzes als geschenkt zu beurteilen und daher der Besteuerung zugrunde zu legen ist“, hat aber keinerlei Auswirkungen auf die Verpflichtungen des Bw aufgrund des mit dritten Personen abgeschlossenen Kaufvertrages. Der Bw hat sich den Verkäufern gegenüber zur Zahlung von € 193.000,00 verpflichtet und der von dieser Summe auf die Liegenschaft entfallende Anteil (€ 179.600,00) ist als Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen.

Die Geschenkgeber sind nicht Vertragspartner der Verkäufer im Rahmen des Kaufvertrages über die Liegenschaft. Zur Entrichtung des Kaufpreises hat sich nur der Bw verpflichtet.

Selbst wenn die Großeltern des Bw den Betrag direkt an die Verkäufer entrichtet hätten und sich der Bw nur zur Zahlung der € 113.000,00 verpflichtet hätte, wäre der von den Großeltern aufgewendete Betrag von € 80.000,00 im Sinne des § 5 Abs. 3 Z. 2 GrEStG zur Gegenleistung hinzuzurechnen (arg. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt).

Salzburg, am 8. Februar 2008