



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn R.F., W., vertreten durch Herrn D.K., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 14. April 2005 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 29. Oktober 2004 wurde von Frau M.S. die Liegenschaft xy je zur Hälfte an Frau S.F. und Herrn R.F., dem Berufungswerber, übergeben. Die Übergeberin hat sich für diese Übergabe auf ihre Lebensdauer ein Wohnungsrecht ausbedungen. Der Punkt IV. dieses Vertrages lautet:

*"Als weitere Gegenleistung verpflichten sich die Übernehmer das auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft unter CLNr. 2 a einverleibte Darlehen des Landes Niederösterreich laut Schuldschein vom 18. 5. 1995 in ihre weitere Rückzahlungs- und Verzinsungspflicht unter Schad- und Klagloshaltung der Übergeberin zu übernehmen.*

*Die Übernehmer erklären, in das dem vorgenannten Pfandrecht zugrundeliegende Schuldverhältnis gemäß § 1408 ABGB anstelle der Übernehmerin einzutreten und übernehmen dieses zur schuldscheingemäßen Selbst- und Alleinzahlung unter Schad- und Klagloshaltung der Übergeberin."*

Über Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde das Wohnungsrecht mit jährlich € 1.320,--, die Laufzeit des Darlehens des Landes Niederösterreich mit 25 Jahren, die Verzinsung mit 0 %, der Rückzahlungsbeginn mit 1. März 1996 und der aushaftende Betrag mit € 30.042,94 bekannt gegeben (laut dem dieser

Eingabe beiliegenden Schreiben der Niederösterreichischen Landesbank-Hypothekenbank Aktiengesellschaft war der Rückzahlungsbeginn der 1. April 1996).

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde dem Berufungswerber neben einer Grunderwerbsteuer mit Bescheid vom 14. April 2005 eine Schenkungssteuer in der Höhe von € 2.390,34 vorgeschrieben. Dabei wurde bei der Berechnung vom anteiligen Wert des Grundstückes eine grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung in der Höhe von € 20.198,99 abgezogen. Diese grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung setzt sich zusammen aus dem anteiligen abgezinsten Darlehen des Landes Niederösterreich im Betrag von € 9.313,31 und dem anteiligen Kapitalwert des Wohnungsrechtes in der Höhe von € 10.885,68.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass beim Darlehen von einem Betrag von anteilig € 15.071,47 auszugehen sei und somit vom Wert des Grundstückes der Betrag von € 25.907,15 abzuziehen wäre.

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

Strittig ist nur, ob neben dem Wohnrecht das Darlehen des Landes Niederösterreich mit einer Verzinsung von 0 % mit dem anteilig aushaftenden Betrag von € 15.071,47 oder mit dem anteilig abgezinsten Betrag von € 9.313,31 vom anteiligen Wert des Grundstückes abzuziehen ist.

Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes dem Übergeber gegenüber eine Schuld zu übernehmen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG. Es bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, das heißt, die Schuldübernahme ist dann zu berücksichtigen, wenn sich der Erwerber vertraglich verpflichtet hat, den Übergeber bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten.

Nach dem Inhalt des Vertrages erklären die Übernehmer bezüglich des Darlehens des Landes Niederösterreich in das Schuldverhältnis anstelle der Übergeberin einzutreten und dieses zur schuldscheingemäßen Selbst- und Alleinzahlung unter Schad- und Klagloshaltung der Übergeberin zu übernehmen. Es liegt im gegenständlichen Fall eine Schuldübernahme vor, welche hier einen Teil der Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes bildet.

Gemäß § 19 Abs. 1 ErbStG richtet sich die Bewertung, soweit nicht im Absatz 2 (die Bewertung des Grundstückes wird im gegenständlichen Verfahren nicht bestritten) etwas Besonderes vorgeschrieben ist, nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (Allgemeine Bewertungsvorschriften). Die Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes gelten nach § 1 Abs. 1 BewG auch für die Grunderwerbsteuer.

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 unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

Bei Forderungen oder Schulden ist daher die Bewertung mit dem Nennwert die Regel, 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. Als besondere Gründe, die einen höheren oder geringeren Wert als den Nennwert begründen, kommen beispielsweise außergewöhnlich hohe oder geringe Verzinslichkeit, Unverzinslichkeit, lange Laufzeit in Betracht. Der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen und Schulden ist nach § 14 Abs. 3 BewG zu ermitteln.

Im gegenständlichen Fall wird von den Übernehmern ein unverzinsliches Darlehen übernommen. Unverzinsliche Kapitalforderungen und Schulden sind nach § 14 Abs. 3 BewG unter Berücksichtigung von Zinseszinsen, also nach den Grundsätzen der Finanzmathematik abzuzinsen. Es ist somit gesetzlich festgelegt, dass unverzinsliche Schulden mit dem abgezinsten Betrag, das heißt mit dem entsprechend niedrigeren Gegenwartswert anzusetzen sind. Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien hat bei der Ermittlung der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung, welche bei der Berechnung der Schenkungssteuer vom Wert des Grundstückes abgezogen wurde, das Darlehen des Landes Niederösterreich zu Recht mit dem abgezinsten Betrag in der Höhe von anteilig € 9.313,31 angesetzt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 16. Juni 2008