



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 23. März 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 16. März 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber erwarb mit Kaufvertrag vom 30.9./7.10.2009 gewisse, im Vertrag näher bezeichnete Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft.

Der Gesamtkaufpreis (vgl. Punkt 3.) betrug 175.335,00 €, davon eingetragenes Landesdarlehen 85.873,09 €, zuzüglich Kosten für den Abstellplatz (wiederum Gesamtkaufpreis mit anteiligem Landesdarlehen). Nach Vertragspunkt 3., letzter Absatz, ist die Verkäuferin verpflichtet, den jeweiligen Verkäufern binnen eines Monats ab Auszahlung der Förderung an die Verkäuferin jenen Teil zurückzuerstatten, um den die Verkäuferin im Hinblick auf den in Pkt. 3., Spalte 3 genannten Gesamtkaufpreis bereichert wäre.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer vom Gesamtkaufpreis fest.

Dagegen richtet sich die Berufung im Wesentlichen mit der Begründung, dass es sich beim übernommenen, im Gesamtkaufpreis beinhalteten Förderungsdarlehen um ein nach dem

Bewertungsgesetz abzuzinsendes Darlehen handle und die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer entsprechend zu vermindern sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

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

Gemäß § 5 Abs. 1 BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den Abgabenvorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtliche geregelten Abgaben.

Nach § 14 Abs. 3 BewG sind Kapitalforderungen, die nicht in § 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 oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen in Höhe von 5,5 v.H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt. Als Zeitpunkt, der für die Wertermittlung maßgebend ist, kommt der Zeitpunkt in Betracht, in dem die Steuerschuld entsteht.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist der Begriff der Gegenleistung im Sinn des § 5 GrEStG ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den Begriff der Gegenleistung im Sinne des bürgerlich-rechtlichen Begriffes der Gegenleistung hinausgeht. Er ist vielmehr im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise (§ 21 BAO) zu ermitteln ist. Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte Gegenleistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu zahlen ist.

Es ist daher nicht maßgebend, was die vertragschließenden Parteien als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat, was der Verkäufer also verlangen kann.

Übernimmt der Käufer zusätzlich zu dem vereinbarten Barpreis eine Schuld des Verkäufers, so stellt diese Schuldübernahme einen Teil der Gegenleistung dar, der gesondert mit seinem Wert anzusetzen ist. Als solcher kommt der Nennwert (§ 14 BewG) in Betracht, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder einen niedrigeren Wert rechtfertigen. Als "besondere Umstände" sind solche anzusehen, die vom Normalfall – gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen – erheblich abweichen. In einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls nach § 14 Abs. 3 BewG abgezinst werden.

Übernimmt der Käufer ein Darlehen nicht zusätzlich zum Kaufpreis, sondern in Anrechnung auf den Kaufpreis, so ist entscheidend, ob mit der Übernahme des Darlehens dieser Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird und der bezeichnete "Kaufpreis" insoweit nur eine Rechengröße ist. Dies ist nach der Würdigung des Vertrages und seiner Begleitumstände zu beurteilen. Gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Verkäufer jemals die Zahlung des vollen Betrages, der als Kaufpreis bezeichnet ist, verlangen könnte, scheidet die Annahme aus, dass der im Vertrag als "Kaufpreis" bezeichnete Betrag auch der vereinbarte Betrag, den der Käufer zu leisten habe. Auch in einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls mit einem anderen Wert als dem Nennwert bewertet werden. Dies wäre etwa der Fall, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages bereits die Zustimmung des Gläubigers zum Schuldnerwechsel vorliegt.

Ergibt sich hingegen, dass der Verkäufer den als (Gesamt-)Kaufpreis ausgewiesenen Betrag aufgrund des Kaufvertrages fordern könnte, sei es, wenn der Gläubiger der Übernahme des Darlehens nicht zustimmt, sei es nach dem freien Belieben des Verkäufers, ist der betragsmäßig festgehaltene Kaufpreis die tatsächlich zu erbringende Gegenleistung und somit Bemessungsgrundlage. In einem solchen Fall besteht für die gesonderte Bewertung des auf die Darlehensübernahme entfallenden Teiles kein Raum (vgl. zuletzt VwGH 24.11.2011, 2010/16/0246).

Im vorliegenden Fall haben die vertragschließenden Parteien einen – wenn auch nicht ausdrücklich so bezeichneten – "Pauschalbetrag" vereinbart. Dieser soll durch Bezahlung eines Barbetrages und der Übernahme eines Darlehens berichtigt werden. Aus der Vertragsformulierung und Würdigung des Vertragstextes und der Begleitumstände ergibt sich, dass der Kaufpreis nach dem Parteiwillen 190.235,00 € beträgt.

Linz, am 12. Jänner 2012