



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Herbert Schöpf, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 1.771.851,76 S wird die 3,5 %ige Grunderwerbsteuer in Höhe von 4.506,79 € (entspricht: 62.015 S) festgesetzt. Auf die bereits eingetretene Fälligkeit wird hingewiesen.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

## Entscheidungsgründe

Auf Grund der Aufhebung der Lebensgemeinschaft übertrug mit Übergabsvertrag vom 9. August 2001 M. H. seinen Hälfteanteil an der Liegenschaft an die Bw.. Als Gegenleistung für diese Übertragung vereinbarten die Vertragsteile, dass die Übernehmerin den Übergeber in Bezug auf den gemeinsam aufgenommenen Abstattungskredit, der pfandrechlich auf dieser Liegenschaft sichergestellt war, schad- und klaglos hält. Die Übernehmerin übernahm sohin die Kreditverpflichtung des M.H..

Das Finanzamt ermittelten aus dem mit dem Schreiben vom 11. März 2002 vorgelegten, mehrere Kontonummern betreffenden Kontoauszug ("Obligo per 20.06.2001/14.12 für T. J.") den offenen Kontostand mit 4.360.848 S. Die Hälfte davon, somit 2,180.424 S, bildete als übernommene Verbindlichkeit (aushaftend) die Bemessungsgrundlage für die festgesetzte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5.546,03 €. Die Berechnung dieser Gegenleistung geht aus dem Bescheid nicht detailliert hervor.

In der Berufung vom 8. April 2002 gegen den Grunderwerbsteuerbescheid wird ausschließlich die Höhe der Bemessungsgrundlage bekämpft mit folgender Begründung:

*"Entgegen der Annahme des Finanzamtes entspricht der angeführte Betrag von ATS 2.180.424 ( € 158.457,59) nicht der von Frau J.T. übernommenen Gegenleistung, sondern entspricht dieser Betrag vielmehr der noch offen aushaftenden Gesamtsumme des gemeinsam übernommenen Abstattungskredites bei der Raiffeisenbank G.. Frau J.T. ist bereits zur Hälfte grundbücherliche Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft in EZ GB Z. und hat sich im Gegenzug für die Übergabe des Hälfteanteils des Herrn M.H. dazu verpflichtet, den Herrn M.H. betreffenden Kreditanteil zur Tilgung zu übernehmen. Herr M.H. hat die Hälfte des gemeinsamen aufgenommenen Abstattungskredites zu tragen und entspricht sohin die Gegenleistung für die gegenständliche Übertragung der Liegenschaftsanteile ebenso nur die Hälfte der noch aushaftenden Kreditverbindlichkeiten."*

In der Folge wurde mit einem gesonderten Schreiben vom 18. April 2002 ein weiterer Kontoauszug nunmehr betreffend das Konto lautend auf H.M. und J.T. dem Finanzamt übermittelt. Darin wird zum 30. Juli 2001 einen Soll-Kontostand von 28,058.000 JPY (= 3,543.703,52 S) ausgewiesen.

Das Finanzamt erließ am 10. Juli 2002, obwohl damit der bekämpfte Bescheid "geändert" werden sollte, eine im Ergebnis abweisliche Berufungsvorentscheidung, womit ausgehend von der bisherigen Gegenleistung von 2,180.424 S die Grunderwerbsteuer in Höhe von 5.546,03 € nochmals festgesetzt wurde. Gestützt wurde die Berufungsvorentscheidung, ohne darin auf den mit Schreiben vom 18. April 2002 übermittelten Kontoauszug einzugehen, auf folgende Begründung:

*"Auf Grund der am 11.3.2002 vorgelegten Kontoauszüge der Raiffeisenbank G. vom 20.6.2001 betrug der Saldo der offenen Verbindlichkeiten ATS 4,360.848,-- (Soll 4.378.360,- /Haben 17.512,--). Die Hälfte der übernommenen Verbindlichkeiten betrug somit ATS 2,180.424 ,--."*

Die Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage ihres Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Nach § 1 Abs. 1 erster Satz GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich um inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Auf Grund des § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Unter dem Kaufpreis ist die bestimmte Summe Geldes zu verstehen, die der Käufer dem Verkäufer für die Überlassung des Kaufgegenstandes vereinbarungsgemäß zuzuwenden hat. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz. 69 zu § 5 GrEStG 1987 und die dort zitierte Rechtssprechung) gehören Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistungen neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem Grunderwerbsteuergesetz.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht dem Grunde nach kein Streit darüber, dass die erfolgte Schuldübernahme als Gegenleistung die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuerfestsetzung bildet. Strittig ist nur die aushaftende betragsmäßige Höhe der in Frage stehenden hypothekarisch sichergestellten Forderung und damit zusammenhängend die Höhe der von der Bw. übernommenen Schulden.

An Sachverhalt lässt sich aus den vorgelegten Kontoauszügen unbedenklich herleiten, dass das gemeinsame auf H.M. und J.T. lautende Konto zum Abschlusszeitpunkt einen Soll-Kontostand von 28,58.000 JPY ( = 3.543.703,52 S ) aufgewiesen hat. Dieser aushaftende Betrag von 28,058.000 JPY wurde auf ein auf die Bw. lautendes Konto umgebucht und hat dieses damit in dieser Höhe belastet, wodurch sich unter Einbeziehung weiterer Soll- und Haben- Buchungen ein "Summe Soll- Saldo" von 4.378.360 S und ein "Summe Haben-Saldo"

von 17.512 S ergab. Das Finanzamt ermittelte aus der Differenz dieser beiden Salden den offenen Gesamtsaldo von 4,360.848 S. Die Hälfte davon (=2,180.424 S) bildete in der Folge die Bemessungsgrundlage des bekämpften Grunderwerbsteuerbescheides. Dem Berufungseinwand, dieser Betrag von 2,180.424 S entspreche der noch offen aushaftenden Gesamtsumme des gemeinsam übernommenen Abstattungskredites, stehen folglich die vorgelegten Kontoauszüge und auch die Art und Weise seiner Ermittlung entgegen. Aus dem Zusammenhalt der von der Bw. übermittelten Kontoauszügen und den unwidersprochen gebliebenen Ausführungen im ho. Fragenvorhalt vom 5. Juni 2003 besteht für die Abgabenbehörde zweiter Instanz keine Veranlassung in Zweifel zu ziehen, dass der von M.H. und der Bw. gemeinsam aufgenommene Abstattungskredit XY bei der Raiffeisenbank G., pfandrechtlich sichergestellt zu C-LNR 1, zum Übergabezeitpunkt -und dies ergab sich aus dem dem Schreiben der Bw. vom 18. April 2002 beigeschlossenen Kontoauszug mit aller Deutlichkeit- einen aushaftenden Kontostand von 28,058.000 JPY oder 3,543.703,52 S aufwies. Da M.H. und J.T. für diesen Kredit beide Kreditnehmer waren, hatte M.H. unbestrittermaßen die Hälfte des gemeinsam aufgenommenen Abstattungskredites zu tragen. Die Bw. hatte somit als Gegenleistung für die Übertragung der (halben) Liegenschaft vereinbarungsgemäß den M.T. hinsichtlich seiner Hälfte des noch ausstehenden Kredites, somit im Betrag von 1.771.851,76 S, schad- und klaglos zu halten und insoweit dessen Kreditverpflichtungen zur alleinigen Abstattung übernommen. Dieser Betrag von 1,771.851,76 S bildet daher die Gegenleistung für die Übertragung des Liegenschaftsanteiles. Dem Vorbringen gegen die bisher angesetzte Höhe der Bemessungsgrundlage (2,180.424 S) kommt folglich insoweit Berechtigung zu, dass von einer übernommenen (aushaftenden) Verbindlichkeit und damit von einer Gegenleistung von 1.771.851,76 S auszugehen und die 3,5%ige Grunderwerbsteuer in Höhe von 62.015 S (=4.506,79 €) festzusetzen war. Es war somit wie im Spruch ausgeführt der Berufung teilweise stattzugeben.

Innsbruck, 12. August 2003