



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der K, Adr, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 26. Juni 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

In dem am 10. Juni 2009 abgeschlossenen Anwartschaftsvertrag wurde vereinbart, dass die X auf der in EZ1 zu errichtenden Wohnanlage an K (= Berufungserberin, Bw) die erforderlichen Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 23 sowie am Autoabstellplatz 34, käuflich übertragen wird. Unter Punkt IV. wurde als Fixkaufpreis (Gesamtkosten) der Betrag von zusammen € 189.806 vereinbart, der laut Punkt V. mit Wohnbauförderungsmitteln, mit einem Hypothekardarlehen und Eigenmitteln der Wohnungserberin finanziert wird. Die Aufschlüsselung dazu ergibt sich aus der einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildenden Kosten- und Finanzierungsaufstellung. Laut diesem Finanzierungsplan beträgt die Höhe des übernehmbaren Wohnbauförderungs(kurz: WBF)-Darlehens € 53.000.

In der eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 wird die Gegenleistung mit € 189.806 angegeben.

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 26. Juni 2009, StrNr, ausgehend vom Kaufpreis zuzüglich Vertragserrichtungskosten von geschätzt € 1.000, sohin ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 190.806 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 6.678,21 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, der Verkäuferin sei zwecks Errichtung der Wohnanlage im Jahr 2007 ein WBF-Darlehen vom Land zugesichert worden; die Bw habe sich lt. Punkt V. des Anwartschaftsvertrages zur anteiligen Übernahme und diesbezüglichen Schad- und Klagloshaltung der Verkäuferin verpflichtet. Der ausgewiesene Kaufpreis schließe damit die Übernahme des WBF-Darlehens in Höhe von € 53.000 ein, welches nach § 14 BewG abzuzinsen sei.

Zum Nachweis wurden an Urkunden beigebracht: die "Zusicherung" des WBF-Darlehens an die X, ein Auszug aus der WBF-Richtlinie, der Schuldschein vom 3. Dezember 2007 sowie der Grundbuchsbeschluss über die hypothekarische Besicherung.

Das Finanzamt hat die Berufung dem UFS direkt – ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung – zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBI 1987/309, idgF, ist die Gegenleistung - von deren Wert die Steuer aufgrund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist - bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG), BGBI 1955/148, idgF, gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17) für die bundesrechtlich geregelten Abgaben.

Nach § 14 Abs. 1 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.

Aufgrund 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.

In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. 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 ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Als Gegenleistung ist daher grundsätzlich der *nominale Kaufpreis* maßgebend. Auch etwa ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem *Nennbetrag* die Gegenleistung. Ist beispielsweise die Abstattung des Kaufpreises in Teilzahlungen vereinbart, so bildet ebenso der vereinbarte Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Eine Abzinsung ist nur dann zulässig, wenn eine schon bestehende Schuld als *Teil der Gegenleistung* übernommen wird (vgl. die in *Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern*, Band II Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH).

Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer. D.h. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung gehören als "sonstige Leistung" *neben* dem vereinbarten nominalen Kaufpreis zur Gegenleistung iSd GrEStG 1987. Verpflichtet sich sohin der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen *und* den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wenn sie *ohne Anrechnung* auf den Kaufpreis erbracht wird.

Selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens ist aber im Regelfall - wie oben dargelegt - die Bewertung mit dem Nennwert vorzunehmen. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Bewertung mit einem höheren oder geringeren Wert zulässig, wobei als "besondere Umstände" solche anzusehen sind, die vom Normalfall gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen erheblich abweichen (vgl. zu vor: VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028 mit weiteren Judikaturverweisen).

Im Gegenstandsfall mag es zwar unstrittig zutreffen, dass die Bw ein bestehendes WBF-Darlehen der Veräußerin anteilig zur Zahlung übernommen hat und sohin eine Schuldübernahme vorliegt, wobei es sich zufolge der langen Laufzeit sowie der niedrigen Verzinsung des Darlehens - abweichend von üblichen Kreditkonditionen - um besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die an sich eine Abzinsung eines WBF-Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber anhand des Vertragsinhaltes in Punkt IV. eindeutig fest, dass dort der Kaufpreis im Nominale von zusammen € 189.806 als "Fixkaufpreis" bestimmt wurde. Dieser festgelegte Kaufpreis stellt jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte. Erst im Anschluss wird unter Punkt V. von den Parteien vereinbart, in welcher Form dieser Kaufpreis seitens der Bw *finanziert* (aufgebracht) wird, nämlich aus Wohnbauförderungsmitteln (lt. Finanzierungsplan im Ausmaß von € 53.000), durch Aufnahme eines Hypothekardarlehens (€ 101.746) und durch Erbringung von Eigenmitteln (€ 35.060). Daraus erheilt, dass das anteilig übernommene WBF-Darlehen im voll aushaftenden Nominale (€ 53.000) auf den vereinbarten Kaufpreis (€ 189.806) *angerechnet* wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag anderweitig von der Bw aufgebracht und an die Verkäuferin entrichtet wird. Dies lässt wiederum eindeutig erkennen, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von € 189.806 den Wert der Gegenleistung darstellt, andernfalls wohl an die Verkäuferin beispielsweise ein höherer Eigenmittelanteil in bar zu entrichten oder ein höheres Hypothekardarlehen aufzunehmen gewesen wäre.

Dass das WBF-Darlehen *in Anrechnung* auf den Kaufpreis zur Zahlung übernommen wurde, wird auch im Berufungsvorbringen nicht in Abrede gestellt, sondern vielmehr ausgeführt, dass der ausgewiesene Kaufpreis das WBF-Darlehen *mit einschließt*. Es erfolgte daher tatsächlich keine Schuldübernahme *neben* dem bzw. *zusätzlich* zum vereinbarten Nominal-Kaufpreis.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt daher zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von gesamt € 189.806 als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich hiebei um den Wert handelt, den die Bw der Verkäuferin versprochen hat, um die betreffenden Liegenschaftsanteile zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass die Bw einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens *aufbringt*.

Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt diesfalls nicht in Betracht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 9. April 2010