



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 13. August 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 24. Juli 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerber erwarb mit Kaufvertrag vom 18.3.2009 die in Punkt I. (1) näher umschriebenen Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft.

Der vereinbarte Kaufpreis von 122.000,00 € setzt sich laut Punkt I. (2) wie folgt zusammen:

- a) zu zahlender Teilkaufpreis in Höhe von 62.540,25 €,
- b) Übernahme des grundbürgerlich sichergestellten Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Oberösterreich im einvernehmlich festgestellten Betrag von 59.459,75 €.

Der Schriftenverfasser hat die Grunderwerbsteuer selbst – unter Ansatz der abgezinst angesetzten übernommenen Verbindlichkeit – berechnet.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 28.6.2007, 2007/16/0028, gemäß § 201 BAO vom Gesamtkaufpreis fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass explizit die Übernahme des

zugunsten des Landes Oberösterreich aushaftenden Darlehens vereinbart wurde. Zwar wurde im Kaufvertrag ein ziffernmäßiger bestimmter Kaufpreis aufgenommen, welcher jedoch nur eine wirtschaftliche Berechnungsgrundlage für die Parteien bilde. Außerdem wurde vereinbart, dass in dem Fall, wenn das Land Oberösterreich die Zustimmung zur Darlehensübernahme verweigere, der Käufer verpflichtet sei, das gesamte aushaftende Darlehen zurückzuzahlen.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat in zahlreichen Erkenntnissen, zuletzt im Erkenntnis vom 24.11.2011, 2010/16/0246, zur Frage, wie die Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz im Fall der Vereinbarung eines Gesamtkaufpreises zu erfolgen hat, ausgeführt:

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 vorbehaltenden 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 bundesrechtlich 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.

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. 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 vertragsschließenden 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.

Dieser vom Verwaltungsgerichtshof vertretenen Ansicht ist auch in den Fällen zu folgen, in welchen nicht mit Sicherheit feststeht, dass der Grundstückserwerber aufgrund der Förderungsbestimmungen das Landesdarlehen übernehmen wird.

Linz, am 19. Jänner 2012