



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch RECHTSANWÄLTE WEISSBORN & WOJNAR Kommandit-Partnerschaft, 1020 Wien, Praterstraße 68, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. März 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 28. Februar 2008 reichte der Vertreter des Berufungswerbers (Bw.), Notar Dr. Lenhart, der unter ErfNr. 210.184/2008 gegenüber dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) abgegebenen elektronischen Grunderwerbsteuererklärung eine Abschrift des zwischen dem Bw. als Käufer und der X. gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. (in der Folge: X.) als Verkäuferin über 60/8252 und 7/8252 Anteile an der EZ KG S abgeschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsanwartschaftsvertrages vom 30. Jänner 2008 mit der Bitte um Berücksichtigung der Abzinsung des Förderungsdarlehens, beruhend auf der Zusicherung der MA 50 vom 17. Jänner 2006 zu GZ MA 50-NF 2005 nach.

In diesem "Kauf- und Wohnungseigentumsanwartschaftsvertrag betreffend ein gefördertes Wohnungseigentumsobjekt" ist ua. Folgendes ausgeführt:

".....

#### 1. SACH- UND RECHTS LAGE, KAUFOBJEKT UND KAUFPORGANG

*Die X. gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H. ist Alleineigentümerin nachstehender Liegenschaft. Der, dem Vertrag zugrundeliegende Grundbuchsstand gestaltet sich wie folgt:*

**GRUNDBUCH 01 S Einlagezahl  
BEZIRKSGERICHT F**

.....  
9 a 2006 Schulschein 2006-09-05  
PFANDRECHT EUR 2.765.605,--  
0,5 % Z halb jährlich im Nachhinein, 6 % VuZZ  
NGS EUR 1.106.242.—für  
Land Wien

.....  
Die Verkäuferin errichtet als, für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte hauptverantwortlicher Wohnungseigentumsorganisator i.S. des § 5 Abs 2 letzter Satz Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF WRN 2006 nach derzeitigem Planungsstand (.....) auf dieser Liegenschaft eine Wohnhausanlage samt Tiefgarage mit 89 geförderten Wohnungen und 89 geförderten KFZ-Abstellplätzen.

.....  
Der Verkäuferin wurde mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wien die Baubewilligung erteilt.  
Die Bauarbeiten haben bereits begonnen.

.....  
Die Errichtung der kaufgegenständlichen Wohnung erfolgt mit Hilfe von vom Land Wien schriftlich zugesicherten Wohnbauförderungsmitteln, und zwar nach dem WWFSG 1989.....

.....  
Die Verkäuferin verkauft und die kaufende Partei kauft - soweit Eigentümerpartner diese gemeinsam, sohin je zur Hälfte - die gegenständlichen ideellen

.....  
60/8252tel Anteile der, in Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft mit denen die  
Wohnung Top Nummer 3/1/4  
untrennbar zu verbinden sein wird  
weiters ideelle

.....  
7/8252tel Anteile an der, in Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft mit denen der  
KFZ-Abstellplatz Nummer 8  
untrennbar zu verbinden sein wird

.....  
zum Zwecke der Begründung des Wohnungseigentums.....ob dem damit zu verbindenden Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top Nummer 3/1/4 und KFZ-Abstellplatz Nummer 8 und die kaufende Partei kauft und übernimmt diese Anteile, den Kaufgegenstand, von ihr, so wie diese Anteile liegen und stehen und von der Verkäuferin bisher besessen und benutzt wurden oder doch besessen und benutzt werden konnten.

.....  
**II. WOHNBAUFÖRDERUNG, HYPOTHEKARDARLEHEN**  
Übernahme-, Eintritts- und Einverständniserklärungen

1. Der kaufenden Partei ist ..... bekannt, dass zur Errichtung von 89 Wohnungen eine Förderung nach § 12 WWFSG 1989 gewährt wurde, welche in einem Darlehen des Landes Wien von vorläufig insgesamt € 2.765.605,-- sowie einer Hypothekarfinanzierung der Bank Austria Creditanstalt AG besteht.

Die kaufende Partei übernimmt anteilig diese

Wohnbauförderung

unterwirft sich den Bestimmungen dieses Wohnbauförderungsgesetzes und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen und Verpflichtungen der vorgenannten, ihr inhaltlich vollständig bekannten Zusicherung sowie des korrespondierenden, intabulierten vorbehaltlos ein;

das

Hypothekardarlehen

unterwirft sich den Bestimmungen und tritt darüber hinaus in sämtliche Bedingungen und Verpflichtungen des vorgenannten, ihr inhaltlich vollständig bekannten, intabulierten Schuldscheines und Pfandbestellungsurkunde vom 16.10.2006 ein;

und erklärt diese Verpflichtungen bezogen auf den Kaufgegenstand im Sinne einer Schuldübernahme anteilig zur Alleinerfüllung und Alleinzahlung mit schuldbefreiender Wirkung für die Verkäuferin zu übernehmen und die verkaufenden Partei aus diesem Titel vollkommen schad und klaglos zu halten.

.....

Die kaufende Partei bestätigt weiters, zur Kenntnis genommen zu haben, dass sie eine Förderung nur dann erhält, bzw. die Förderung nur dann übernehmen kann, wenn sie dem Kreis der begünstigten (also förderungswürdigen) Personen angehört, das heißt, dass das Familieneinkommen die jeweils geltenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt und im Grundbuch neben dem bereits vorerwähnten geteilt intabulierten Pfandrecht der Bank Austria Creditanstalt (.....), und unter der C-LNR 9 das Pfandrecht des Landes Wien im Betrage von € 2.765.605,-- eingetragen ist und der Sicherstellung der Rückzahlung bei Aufkündigung infolge allfälliger Förderungsverstöße dient (wobei diese allfällige Rückzahlung bei etwaigen von der kaufenden Partei gesetzten Förderungsverstößen aufgrund ihrer Schuldübernahme von dieser selbst zu leisten ist und er in diesem Falle die Verkäuferin für diese Rückzahlung völlig klag- und schadlos zu halten hätte), und dass ferner unter C-LNR 10 ein Veräußerungsverbot gemäß § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für das Land Wien eingetragen ist, so dass jeder Weiterverkauf der gegenständlichen Wohneinheit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landes Wien bedarf .....

.....

**III. KAUPREIS, TREUHANDSCHAFT, SICHERUNG DES ERWERBERS**

## 1. betreffend

60/8252te1 Anteile mit denen die Wohnung Top Nummer 3/1/4, untrennbar zu verbinden sein wird

a) Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt EURO 119.070,00

b) Dieser Kaufpreis stellt, was die Anteile Eigenmittel und anteiliges übernommenes Hypothekardarlehen anlangt, einen Fixpreis nach oben im Sinne des § 15a WGG dar.....

Der Kaufpreis für die Wohnung setzt sich zusammen aus einem Anteil an

Grundkosten	Euro	19.440,00
Baukosten	Euro	99.630,00
Summe daher	Euro	119.070,00

Auf Basis des Finanzierungsplanes laut Zusicherung (siehe Punkt II) des Magistrates der Stadt Wien, gestaltet sich die Finanzierung rücksichtlich das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt:

EIGENMITTEL	Euro	31.890,00
Von der kaufenden Partei im Sinne der Zusicherung und Förderungsbestimmungen übernommenes anteiliges Förderungsdarlehen LAND WIEN	Euro	19.971,00
Anteiliges Hypothekendarlehen der BANK-AUSTRIA- CREDITANSTALT	Euro	67.209,00
Gesamtfinanzierungsaufwand/Kaufpreis/Summe	Euro	119.070,00

(zu den Förderungsdarlehen siehe Vertragspunkt II)

2. betreffend

7/8252t-tel Anteile mit denen der KFZ-Abstellplatz Nummer 8, untrennbar zu verbinden sein wird

a) Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand dieses Vertrages beträgt EURO 13.892,00

b) Dieser Kaufpreis stellt, was die Anteile Eigenmittel und anteiliges übernommenes Hypothekardarlehen anlangt, einen Fixpreis nach oben im Sinne des § 15a WGG dar (vgl. auch Punkte IV.3. und V.4.); betreffend den Anteil, bestehend aus der anteiligen Übernahme der Wohnbauförderung wird auf Urkunden lt. Vertragspunkt II.1. verwiesen.

Der Kaufpreis für den KFZ-Abstellplatz setzt sich zusammen aus einem Anteil an

Grundkosten	Euro	2.268,00
Baukosten	Euro	11.624,00
Summe daher	Euro	13.892,00

Auf Basis des Finanzierungsplanes laut Zusicherung (siehe Punkt II) des Magistrats der Stadt Wien, gestaltet sich die Finanzierung betreffend das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt:

EIGENMITTEL	Euro	3.318,00
Von der kaufenden Partei im Sinne der Zusicherung und Förderungsbestimmungen übernommenes anteiliges Förderungsdarlehen LAND WIEN	Euro	2.330,00
Anteiliges Hypothekardarlehen der BANK-AUSTRIA- CREDITANSTALT	Euro	8.244,00
Gesamtfinanzierungsaufwand/Kaufpreis/Summe	Euro	13.892,00

(zu den Förderungsdarlehen siehe Vertragspunkt IV)

3. Erwerb MIT Förderung und MIT Hypothekardarlehensübernahme

Die kaufende Partei erklärt, die Finanzierung im Sinne des vorliegenden Finanzierungsplanes in Anspruch zu nehmen, sohin an Eigenmitteln den oben ausgewiesenen Betrag aufzubringen, das anteilige Hypothekardarlehen und das anteilige Förderungsdarlehen des Landes Wien in Anspruch zu nehmen und zu den in den Schuldscheinen/Förderungsbedingungen ausgewiesenen Bedingungen zu übernehmen.

Unter einem erklärt die kaufende Partei auch, sämtlichen Bedingungen im Rahmen der Förderung durch das Land Wien zu diesem Bauvorhaben beizutreten und zur Kenntnis zu nehmen, dass die Verletzung der, aus der übergebenen Zusicherung und dem korrespondierenden Schuldschein ersichtlichen Verpflichtungen zur Rückforderung und Fälligstellung führen können.

#### IV. VERTRAGSZWECK, VOLLMACHT

3. Auf den als fix nach oben (ausgenommen aus den Förderungsübernahmen resultierenden Anpassungen, auf welche die verkaufende Partei keinen Einfluss hat) im Sinne des § 15a WGG vereinbarten Kaufpreis wirkt sich die Anpassung der Nutzwerte auf den Gesamtkaufpreis nach oben hin nicht aus, wohl aber auf die gesetzliche bzw. vertraglich geregelte Verteilung der Bewirtschaftungs-/Betriebskosten und des Förderungsdarlehens; d.h. nutzwertbedingte

*Änderungen können daher im Kaufpreis zu Verschiebungen des Anteiles „Eigenmittel“ im Verhältnis zum Anteil „anteiliges Förderungsdarlehen“ führen.*

.....  
Auf Grund dieses Vertrages setzte das FAG gegenüber dem Bw. mit  
Grunderwerbsteuerbescheid vom 28. März 2008 die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3  
GrEStG mit 3,5% der Summe der Kaufpreise für Wohnung und KFZ-Abstellplatz von  
€ 132.962,00, somit mit € 4.653,67 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung verwies der Bw. auf die in der  
Urkundensammlung des Grundbuchs F elektronisch einsehbaren Urkunden, insbesondere auf  
den Schulschein vom 5. September 2006 und wendete ein, der Kaufpreis (dargestellt und  
aufgegliedert in Vertragspunkt III) sei, entgegen der Annahme im angefochtenen Bescheid,  
exakt definiert, insbesondere was die Höhe des anteilig übernommenen  
Wohnbauförderungsdarlehens anlange.

Ohne inhaltliche Begründung sei eine vorläufige Festsetzung nicht zulässig.

Weiters meinte der Bw., dass die Voraussetzungen für eine Abzinsung des anteilig  
übernommenen Förderungsdarlehens gegeben seien.

Dem Vertragsverhältnis sei der dargestellte Grundbuchsstand zugrunde gelegt und es sei auch  
ausdrücklich angeführt, welche eingetragenen Pfandrechte und Belastungen zu übernehmen  
seien und welche das gegenständliche Vertragsverhältnis nicht beträfen. Die Übernahme des  
anteiligen Förderungsdarlehens und die ausdrückliche Unterwerfung unter alle Bedingnisse  
von Zusicherungen und Schulscheine seien statuiert.

Mit der erklärten Schuldübernahme gehe auch die Pfandrechtsübernahme einher, die sich  
auch darin manifestiere, dass die, den übernommenen Verbindlichkeiten zugrunde liegenden  
Forderungen aus der Wohnbauförderung, pfandrechtlich auf den künftigen WE-Objekten  
hafteten blieben und damit der jeweilige Wohnungseigentümer auch Pfandschuldner werde.

Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1408 ABGB erklärte der Bw., dass das Gesetz das  
RECHT des „Altschuldners“ vorsehe, seine Haftungsentlassung zu begehrn, welches Privileg  
weder der gegenständliche Vertrag noch die dem Vertrage zugrunde liegenden, darin  
zitierten, in der öffentlichen Urkundensammlung des Grundbuchs ersichtlichen  
Förderungsunterlagen ausschließen oder abbedingen würden.

Damit sei auch klar, dass die statuierte Schad- und Klaglosigkeit des  
Wohnungseigentumsorganisators bei Verletzung der Förderungsbedingungen der  
(privativen) Schuldübernahme nicht entgegen stehe, weil dem Umstand, dass rücksichtlich des  
Liegenschaftspfandrechtes vor Wohnungseigentumsbegründung natürlich ein Schaden bei der  
Wohnungseigentumsorganisatorin (als Liegenschaftseigentümerin) eintreten könnte — die  
Pfandhaftung werde je sachenrechtlich erst mit der Verbücherung der Wohnungseigentümer  
und der Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Wohnungseigentumsbewerber

übertragen - damit Rechnung getragen werde. Nach der Verbücherung seien aufgrund der Schuldübernahme die Rechtssubjekte gänzlich getrennt, die Haftungen geändert.

Weiters lägen bei einem wohnbauförderten Wohnungseigentumsobjekt jedenfalls besondere, vom allgemeinen Wirtschaftsleben abweichende Umstände vor, die die Anwendung der Abzinsungsvorschriften des BewG rechtfertigen würden.

Es liege auch keine Teilkaufpreisgestaltung betreffend die Wohnbauförderung vor.

Die vorgesehene verwaltungstechnische Maßnahme der Einhebung der Annuitäten und Rückzahlungserfordernisse betreffend die Förderung mittels der MONATLICHEN AKONTI, sei nicht als Teilkaufpreisabstattung zu sehen.

Die in der Folge ergangene abweisende Berufungsentscheidung wurde vom FAG wie folgt begründet:

*"Gem § 5 (1) 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis ein schließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Käufer vorbehaltenen Nutzungen. Ist für den Erwerb eines Grundstückes ein fester Kaufpreis vereinbart, dann ist als Gegenleistung dieser nominale Kaufpreis maßgebend. Bei dieser Art der Gegenleistungsvereinbarung ist es nicht wesentlich, aus welchen Mitteln der Kaufpreis aufgebracht wird. Wenn also ein fester Kaufpreis vereinbart wird, und in Anrechnung auf diesen Kaufpreis wird eine unverzinsliche oder geringverzinsliche Schuld übernommen, ist eine Abzinsung ausgeschlossen. Eine Abzinsung kommt deshalb nicht in Betracht, weil § 14 Abs. 3 BewG eine Vorschrift für die Bewertung von Forderungen und Schulden ist und im vorliegenden Fall aber ein Kaufpreis als Gegenleistung vereinbart wurde. Von wem das Darlehen aufgenommen wurde, ob es grundbürgerlich sichergestellt ist und ob es zur Zahlung übernommen wurde, ist bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer unbedeutlich.*

*Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Vorschreibung NICHT vorläufig erging."*

Dagegen brachte der Bw. einen Vorlageantrag ein.

Seitens des UFS wurde in die elektronische Urkundensammlung des BG F und in die Förderungszusicherung Einsicht genommen.

Lt. Pkt. II. 16 g der an die X. gerichteten Zusicherung des Landes Wien vom 17. Jänner 2007 wird das Landesdarlehen unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten rückgefordert, wenn diese das geförderte Objekt nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung (nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien) oder nach Räumung durch den Vorbenützer begünstigten Personen zur Benützung übergibt.

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

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer soweit sich ein solcher Rechtsvorgange auf inländische Grundstücke bezieht.

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG 1987) ist Gegenleistung - von deren Wert die Steuer auf Grund des § 4 Abs. 1 leg. cit. 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 1955 (BewG) gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, 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.

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.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der §§ 1053 ff ABGB. Demnach muss der Kaufpreis bestimmbar sein, welcher aus einem nominalen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen kann.

Dass es sich beim hier gegenständlichen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, ist unbestritten.

Die für das Zustandekommen eines Kaufvertrages erforderliche Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis (§ 1054 ABGB) ist erfolgt, wobei der Kaufpreis zur Gänze ziffernmäßig bestimmt wurde.

Zu einem gleichgelagerten Fall hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 Folgendes ausgeführt:

*"Als Gegenleistung ist der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Bei der Ermittlung der Gegenleistung kommt die Abzinsung eines in Teilzahlungen abzustattenden Kaufpreises überhaupt nicht in Betracht, weil die Vorschrift des § 14 Abs. 3 BewG nur für die Bewertung von Forderungen und Schulden und daher dann nicht gilt, wenn als Gegenleistung ein Kaufpreis vereinbart worden ist. Denn nach § 5 GrEStG 1987 bildet der Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage. Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Forderung anstelle oder als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises abtretungsweise oder wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (vgl. die in Fellner, Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes)."*

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, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG 1987. Verpflichtet sich also der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. So bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, d.h., die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl. wiederum die in Fellner, aaO, unter Rz 69 zu § 5 GrEStG 1987 wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

In seinem Erkenntnis vom 11. April 1991, Zlen. 90/16/0079, 0080, führte der Verwaltungsgerichtshof zu einem Fall, in dem die Käufer einer Liegenschaft ein von der Verkäuferin aufgenommenes Darlehen übernahmen, aus, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel sei, von der nur in Ausnahmefällen - nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen - eine Abweichung zulässig sei. Als "besondere Umstände" seien solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abwichen. Der Verwaltungsgerichtshof habe schon wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig sei, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss leiste. Im damaligen Beschwerdefall billigte der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz, den Nennwert des von den Käufern übernommenen Darlehens als Teil der Gegenleistung der Bewertung zu Grunde zu legen".

Wie aus diesem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes klar hervorgeht, ist bei einem vertraglich ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis eine Bewertung des Kaufpreises gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist.

Am Wesen eines Kaufvertrages und der Bestimmtheit des Preises ändert es auch nichts, wenn die Kontrahenten vereinbaren, daß Teile des Kaufpreises mit irgendwelchen Beträgen verrechnet werden; es wird nur die Auffassung der E. SZ 12/99 bezweifelt, der Kaufpreis sei auch dann genügend bestimmt, wenn sich ein Käufer verpflichtet, die Gläubiger des Verkäufers zu befriedigen (M a y e r - Maly in Klang aaO 223). Es ändert aber gewiß nichts am Charakter eines Kaufvertrages, wenn der Erwerber die Verpflichtung übernimmt, die Rückzahlung eines bucherlich sichergestellten Darlehens vertragsgemäß zu übernehmen und den Verkäufer schad- und klagslos zu halten. Er hat dann die mit dem Darlehensgeber vereinbarten bestimmten Rückzahlungsbeträge an Stelle des Verkäufers an den Darlehensgeber kraft Schuldübernahme in bar zu leisten (OGH 23. 3.1976, 5 Ob 4/76).

Für Zwecke der Grunderwerbsteuer ist es daher gleichgültig, ob der Käufer - in Anrechnung auf den Kaufpreis – eine Darlehensschuld des Verkäufers als befreende Schuldübernahme, unter Schuldbeitritt oder als Erfüllungsübernahme bzw. Hypothekenübernahme gemäß § 1408 ABGB übernimmt, oder dem Verkäufer die Annuitäten ersetzt.

Bemerkt wird, dass der aus der Geringverzinslichkeit des Landesdarlehens sich ergebenden Vermögensvorteil für die X. den Ausgleich für die geringere Belastung der begünstigten Wohnungseigentumswerber darstellt, sodass die X. für die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten letztlich den vollen Preis erhält.

Zu den Einwänden gegen eine vorläufige Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass die Vorschreibung, wie in der Berufungsvorentscheidung vom FAG bereits ausgeführt, nicht vorläufig erfolgte.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 5. September 2008