



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dr. Johann Grandl, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 18, vom 3. Juni 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 29. April 2011, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 3. Februar 2011 erwarben Herr A und Frau C (beide in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt) die Grundstücke G um einen Kaufpreis von € 180.000,-. Der Kaufvertrag lautet auszugsweise:

„III.

1. Der ausdrücklich, einvernehmlich und rechtsverbindlich vereinbarte Kaufpreis für das gesamte Kaufobjekt beträgt € 180.000,-- (in Worten: EUR)

und ist/wird von den Käufern zur ungeteilten Hand zu berichtigen/berichtigt wie folgt:

a. Mit ausdrücklicher Zustimmung der Verkäuferin übernehmen Käufer in Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis zur Selbst- und Alleinzahlung sowie schuldscheinmäßigen und vertragsgemäßen Tilgung die dem im Lastenblatt des Kaufobjektes zu C-LNR 4 einverleibten Pfandrecht von ATS 300.000,-- s.A. für Land zugrundeliegende Wohnbauförderungsdarlehensforderung, die per 31.1.2011 mit € 13.070,37 (inkl Zinsen)

unberichtigt aushaftet, bei gleichzeitiger vollkommener Schad- und Klagloshaltung der Verkäuferin im Fall einer diesbezüglichen Inanspruchnahme, gleichzeitigem Eintritt in alle sich aus dem Schuldschein ergebenden Rechten und Pflichten sowie gleichzeitiger Übernahme des im Lastenblatt des Kaufobjektes zu C-LNR 5a einverleibten Veräußerungsverbotes für Land; dies durch befreiende Schuldübernahme (= befreiender Schuldeintritt im Sinn des § 1405 ABGB mit Zustimmung des Gläubigers), sodaß die Verkäuferin vom Gläubiger aus dem Schuldverhältnis entlassen wird und die Käufer an deren Stelle treten.

*b. Die Käufer zahlen den restlichen Kaufpreis von € 166.929,63 bis längstens 28.12.2011
....."*

Jeweils vom anteiligen Kaufpreis (€ 90.000,-) setzt das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel die Grunderwerbsteuer mit Bescheiden jeweils vom 29. April 2011 in Höhe von € 3.150,-- fest.

Die dagegen eingebrachten Berufungen richten sich dagegen, dass hinsichtlich des Darlehens des Landes eine Abzinsung nicht erfolgt war.

Nach Abweisung der Berufungen mittels Berufungsvorentscheidungen vom 16. Juni 2011 wurde die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

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 Rechtsvorgang 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 vorbehaltenen Nutzungen.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der § 1053 ff ABGB. Dass es sich beim hier gegenständlichen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, steht zweifelsfrei fest.

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

In seinem Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu 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 abweichen. 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 o.a. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes klar hervorgeht, ist bei einem vertraglich ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis eine Bewertung des Kaufpreises gar nicht erforderlich und kommt dem zu Folge auch nicht in Betracht, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist.

Diese Rechtsansicht hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis Zl. 2010/16/0236 vom 24.11.2011 bestätigt.

Im gegenständlichen Kaufvertrag wurde ein festbetragsbestimmter Kaufpreis zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Im Kaufvertrag ist aufgeschlüsselt, wie sich dieser nominelle Kaufpreis aus Barzahlung und der Übernahme von Schulden durch die Käufer zusammensetzt. Da die Schulden in Anrechnung auf den festbetragsbestimmten Kaufpreis übernommen wurden, bildet der nominelle Kaufpreis den Wert der Gegenleistung und ist mit dem im Vertrag genannten Betrag in Höhe von € 180.000,- anteilig Bemessungsgrundlage. Die Abzinsung des Darlehens des Landes Niederösterreich kommt in den Berufungsfällen nicht in Betracht

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden

Wien, am 14. Jänner 2013