



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vertreten durch Dr. Norbert Zeger, 3500 Krems, Obere Landstraße 34, vom 18. August 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 12. August 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben:

hinsichtlich des *Erwerbsvorganges mit aS* wird der angefochtene Bescheid aufgehoben.

hinsichtlich des *Erwerbsvorganges mit AS* wird der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert und  
die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung  
in Höhe von € 22.859,67 mit **€ 457,19** (gerundet gemäß § 204 BAO) festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 20. Mai 2008 übergaben Frau AS und Herr aS ihrem Sohn – dieser in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt "zum Zwecke der Weiterbewirtschaftung und gegen Sicherung ihres Lebensunterhaltes" den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „N“, wobei AS Alleineigentümerin der Liegenschaften Einlagezahlen 39, 60, 103, 212, 215, 381 und 390 je Grundbuch n und Einlagezahlen 45 und 70 je Grundbuch m war und aS Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 13 Grundbuch r. Weiters waren aS und AS je zur Hälfte grundbürgerliche Eigentümer der EZ 487, Grundbuch n .

Als Gegenleistung verpflichtete sich der Übernehmer u.a. gegenüber der Übergeberin die Forderung des Landes Niederösterreich zu übernehmen und sie diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Aufgrund des eingetragenen Veräußerungsverbotes war für die Übergabe der Liegenschaft EZ 39 n auch die Zustimmung des Landes Niederösterreich erforderlich. Mit Erklärung vom 6.8.2008 hatte das Land Niederösterreich die Zustimmung erteilt.

Laut Vertrag war der Einheitswert des übergebenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes „N“ zum Übergabestichtag mit € 9.156,77 festgestellt, wobei ein Anteil von € 8.480,19 auf die der AS gehörigen Liegenschaften und ein Anteil von € 676,58 auf die aS gehörigen Liegenschaften entfallen. Weiters war der erhöhte Einheitswert für den Wohnungswert (sonstiges bebautes Grundstück) mit € 12.200,- festgestellt, wobei dieser auf beide Übergeber je zur Hälfte entfällt. Schließlich hat die Liegenschaft EZ 13 Grundbuch r einen Einheitswert als landwirtschaftlicher Betrieb von € 1.380,78.

Mit zwei gesonderten Grunderwerbsteuerbescheiden jeweils vom 12. August 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber dem Bw. für den Erwerb vom Vater, ausgehend von einer anteiligen Gegenleistung von € 25.724,- Grunderwerbsteuer in Höhe von € 514,48 fest und für den Erwerb von der Mutter ausgehend von einer anteiligen Gegenleistung von € 13.750,- Grunderwerbsteuer in Höhe von € 275,-.

Hinsichtlich der Ermittlung der Bemessungsgrundlage führte das Finanzamt in der Begründung aus:

„Übergabe Vater an Sohn : 2.057,36 ant.1facher EWI und 6.100,- ant.1f.WW Gegenleistung = 43.075,89 (= kap.Rechte für üG 350,—/Monat - kap.Wert für beide = 62.779,10, davon Anteil Vater 26.937,31 und 16.138,58 ant. aushaftendes übernommenes BLNÖ-Darlehen) . Da die Übernahme des Darlehens nicht unter Schuldentlassung für die ÜG seitens des Landes erfolgte (Nachweis wurde nicht erbracht), war das Darlehen im anteilig aushaftenden Betrag als Gegenleistung anzusetzen.“

Für die Berechnung der auf den übergebenen WW entfallenden anteiligen Gegenleistung wurde der 2f.EWI : 1f.WW in Proportion gestellt. Gegenleistung auf WW = 25.724,-. Der übergebene EWI ist vorläufig frei gem. §5a NeuFöG.“

„Übergabe Mutter an Sohn : 8.480,19 ant.1facher EW1 und 6.100,— ant.1f.WW Gegenleistung = 51.980,37 (= kap.Rechte für üG 350,-/Monat - kap.Wert für beide = 62.779,10, davon Anteil Mutter 35.841,79 und 16.138,58 ant. aushaftendes übernommenes BLNÖ-Darlehen) . Da die Übernahme des Darlehens nicht unter Schuldentlassung für die UG seitens des Landes erfolgte (Nachweis wurde nicht erbracht), war das Darlehen im anteilig aushaftenden Betrag als Gegenleistung anzusetzen.“

Für die Berechnung der auf den übergebenen WW entfallenden anteiligen Gegenleistung

wurde der 2f.EWI : 1f.WW in Proportion gestellt. Gegenleistung auf WW = 13.750,-. Der übergebene EWI ist vorläufig frei gem. §5a NeuFöG."

In den gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrochenen Berufungen wird die Abzinsung des Darlehens des Landes Niederösterreich begehrte.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 25. September 2008 wies das Finanzamt die Berufungen ab.

Mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2008 begehrte der Bw. die Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz.

In weiterer Folge haben Erhebungen des unabhängigen Finanzsenates ergeben, dass - entgegen der Ausführungen im Vertrag (Punkt Erstens k) - der Wohnungswert nicht beiden Übergebern zuzurechnen ist, sondern dieser für das auf der EZ 39 KG n befindliche Gebäude festgestellt wurde und diese EZ sich im Alleineigentum der Übergeberin befindet.

Dies steht auch im Einklang mit der Absprache in Punkt Drittens a) des Vertrages, wonach der Bw. sich ausschließlich gegenüber der Übergeberin verpflichtet, diese hinsichtlich der Forderung des Landes Niederösterreich schad- und klaglos zu halten.

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

Bei dem gegenständlichen Wohnbauförderungsdarlehen handelt es sich um ein Darlehen, das gemäß der Bestimmung des § 14 Abs. 3 BewG zu bewerten ist.

Dem Berufungsbegehren war somit grundsätzlich zu entsprechen. Unter Berücksichtigung der obigen Sachverhaltsfeststellungen ergibt sich weiters, dass

- 1.) dem Bw. von seinem Vater ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften übergeben wurden und dem zu Folge die Übergabe seitens des Vaters zur Gänze (vorläufig) gemäß § 5a NeuFÖG steuerfrei ist.
- 2.) sich für die Übertragung seitens der Mutter die Berechnungsgrundlagen entsprechend ändern.

Unter Ansatz des abgezinsten Darlehens ermittelt sich der Wert der anteilig zu erbringenden Gegenleistung mit € 54.639,07.

Gegenleistung	€
---------------	---

vertraglich eingeräumte Rechte kapitalisiert anteilig (wie im Bescheid)	35.841,79
gesamtes Darlehen Land Niederösterreich abgezinst	18.797,28
	54.639,07
3fache Einheitswerte	fiktive Verkehrswerte
Einheitswert I: € 25.440,57	Einheitswert I x 2 = € 50.881,14
Wohnungswert: € 36.600,---	Wohnungswert x 1 = € 36.600,---
	SUMME: € 87.481,14

Die Gegenleistung die auf den Wohnungswert entfällt ermittelt sich (im Wege einer Proportionsrechnung) wie folgt:

$$87.481,14 : 54.639,07 = 36.600 : X$$

und beträgt somit (X =) € 22.859,67. Dieser Betrag wäre der Berechnung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen.

Anzumerken ist noch, dass die Abzinsung derart erfolgte, dass sie als die Summe der einzeln abgezinnten Tilgungsraten unter Zuhilfenahme des vom BMF erstellten und der Allgemeinheit zugänglichen

Berechnungsprogrammes „<http://www.bmf.gv.at/service/Anwend/Stuerberech/Par14/Par14.aspx>“ in Höhe von € 18.797,28 ermittelt wurde.

Diese Ausführungen wurden sowohl dem Bw. als auch dem Finanzamt vorgehalten und soweit die Grunderwerbsteuer betreffend von beiden Seiten zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Finanzamt hat jedoch weiters angemerkt, dass für den Erwerb der Mutter neben der Grunderwerbsteuer auch Schenkungssteuer anfällt, da die Gegenleistung geringer ist als der 3fache Einheitswert.

Entsprechend der obigen Ausführungen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. Juli 2009