

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des MM, Adresse, vertreten durch Dr. Horst Pechar, Rechtsanwalt, 8160 Weiz, Schulgasse 1, vom 23. September 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 15. September 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 8.4.2009 erwarb MM (in der Folge kurz Bw. genannt) von RS 99/8880 Anteile an der EZGB, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 9 im Haus K, untrennbar verbunden ist.

Lt. Pkt. IV. dieses Kaufvertrages wurde als Kaufpreis der angemessene Betrag von 122.000,-- € vereinbart.

Der Kaufpreis war nach oa. Vertragspunkt wie folgt zu berichtigen:

- | | |
|--|-------------|
| 1. durch Übernahme des Darlehens des Landes Steiermark WFG 68,
hochgerechnet zum Verrechnungsstichtag im Betrag von | 29.556,62 € |
| 2. durch Übernahme des Darlehens des Landes Steiermark WFG 84,
hochgerechnet zum Verrechnungsstichtag im Betrag von | 2.188,38 € |

3. durch Übernahme des grundbürgerlich nicht sichergestellten Darlehens
des Bankhauses Krentschker, hochgerechnet zum Verrechnungsstichtag
im Betrag von 312,90 €

Der weitere Vertragstext lautet wie folgt:

4. Es sind sohin vom Kaufpreis Euro 122.000,-- die übernommenen Darlehen per Stichtag in Höhe von 32.057,90 € in Abzug zu bringen.

Der Käufer hat den Restkaufpreis von Euro 89.942,10 binnen 14 Tagen ... zur Anweisung zu bringen, ...

Nachdem seitens des Bw. der Tilgungsplan betreffend die Landesdarlehen für die gegenständliche Wohnung nachgereicht wurden, setzte das Finanzamt für den Bw. mit Bescheid vom 15.9.2009 die Grunderwerbsteuer fest, dabei ausgehend vom gesamten Kaufpreis.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass betreffend die geförderten Darlehen des Landes Steiermark nicht vom offenen Schuldenstand als Bemessungsgrundlage auszugehen sei, sondern vom abgezinsten Teilbetrag.

Am 29.9.2009 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsvorentscheidung.

Am 14.10.2009 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebbracht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer 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 die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

In der Gegenleistung kommt der Wert zum Ausdruck, den das Grundstück nach den Vorstellungen der Vertragspartner hat. Zur Gegenleistung gehört jene 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.

Streit besteht im konkreten Fall ausschließlich darüber, mit welchem Wert die Übernahme des Landesdarlehens in der Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grunderwerbsteuer anzusetzen ist.

Mit der im gegenständlichen Fall relevanten Frage, was Wert der Gegenleistung in Fällen eines Schuldnerwechsels ist, hat sich der Verwaltungsgerichtshof ausführlich in seinem Erkenntnis vom 28. Juni 2007, 2007/16/0028 auseinandergesetzt und hat dabei unter anderem festgestellt:

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 Bewertungsgesetz 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 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.

Aber 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, gehören zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. 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, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird.

Bemessungsgrundlage ist somit grundsätzlich der Wert der Gegenleistung. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis im Sinn eines festbetragbestimmten Entgeltes (= nomineller Kaufpreis) einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Wurde zwischen den Vertragsteilen eines Kaufvertrages ein nomineller Kaufpreis vereinbart, so ist der nominelle Kaufpreis der Wert der Gegenleistung. Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes überdies, dem Veräußerer gegenüber eine Schuld zu übernehmen, so ist für die Bewertung der Gegenleistung zu unterscheiden, ob er die Schuld ohne Anrechnung auf

den nominellen Kaufpreis (= zusätzlich zum Kaufpreis), oder in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis übernimmt.

Übernimmt der Käufer eine Schuld des Verkäufers ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten und zusätzlich die Schuld zu übernehmen. Wert der Gegenleistung ist in diesem Fall der nominelle Kaufpreis und die nach dem Bewertungsgesetz zu bewertende Schuld. Nur in diesem Fall kommt eine Abzinsung in Frage.

Übernimmt der Käufer eine Schuld des Verkäufers in Anrechnung auf den nominellen Kaufpreis, ist der Käufer gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, den nominellen Kaufpreis zu entrichten, eine gesonderte Bewertung der übernommenen Schuld findet nicht statt, da sie in Anrechnung auf den Kaufpreis, im Kaufpreis "aufgeht". Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist in diesem Fall der Kaufpreis, der bestimmte Betrag, der nicht weiter bewertet wird, da er eben durch die Vertragsteile nominell als Leistungsverpflichtung bestimmt wurde.

Im gegenständlichen Kaufvertrag haben die Vertragsparteien in seinem Punkt IV. zunächst zweifelsfrei einen festbetragbestimmten Kaufpreis vereinbart (*als Kaufpreis wird der angemessene Betrag von 122.000,-- € ...*), welcher offenbar nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dem tatsächlichen Wert des Kaufgegenstandes entsprochen hat. Diesen Kaufpreis hat der Bw. dem Veräußerer versprochen, um den Kaufgegenstand zu erhalten. Die Einigung auf einen runden Betrag von 122.000,-- € spricht dabei ebenfalls für einen Festbetrag.

Erst im Anschluss daran haben die Vertragsparteien vereinbart, in welcher Form die Kaufpreisberichtigung zu erfolgen hat, nämlich durch Schuldübernahmen und als Barkaufpreis. Schon aus der eindeutigen vertraglichen Formulierung in Punkt IV. (*der Kaufpreis ist wie folgt zu berichtigen*) geht hervor, dass die strittigen Darlehen in Anrechnung auf den Kaufpreis zur Zahlung übernommen wurden. Auch die rechnerische Aufschlüsselung des nominellen Kaufpreises in Schuldübernahmen und Barkaufpreis bringt zwingend zum Ausdruck, dass die übernommenen Landesdarlehen im aushaltenden Nominale auf den vereinbarten Kaufpreis angerechnet wurden und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag anderweitig vom Bw. aufgebracht und an den Verkäufer entrichtet werden musste. Es ist daher tatsächlich keine Schuldübernahmen neben dem bzw. zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis erfolgt.

Wenn aber die Schulden in Anrechnung auf den festbetragbestimmten Kaufpreis übernommen wurden, bildet - wie oben ausgeführt - der nominelle Kaufpreis den Wert der Gegenleistung und ist vom Finanzamt zu Recht der im Vertrag genannte Betrag von 122.000,-- € als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer herangezogen worden,

auch wenn bei den vom Bw. anteilig übernommenen Landesdarlehen eine lange Laufzeit sowie niedrige Verzinsung gegeben sind. Eine Abzinsung ist diesfalls nicht gerechtfertigt, was der UFS bereits in zahlreichen Entscheidungen zu gleichgelagerten Sachverhalten ausgesprochen hat.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage war daher vom im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von 122.000,-- € als maßgebliche Gegenleistung bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auszugehen, da es sich um den Wert handelt, den der Bw. versprochen hat, um die betreffenden Liegenschaftsanteile zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass der Bw. einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme von niedrig verzinslichen Landesdarlehen aufbringt.

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 21. Juli 2010