



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Innsbruck  
Senat 4

GZ. RV/0458-I/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des M, Adr, vertreten durch Notar, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 17. April 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 8. April 2008 hat M (= Berufungswerber, Bw) von S dessen gesamt 164/4488-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an Top B2 und TIA B2, käuflich erworben. Unter Vertragspunkt III. wurde der Kaufpreis wie folgt vereinbart:

"(1) Kaufpreishöhe:

Der Kaufpreis **beträgt pauschal € 163.800 ...**

Der Kaufpreis von € 163.800 ist **zu bezahlen** wie folgt:

a) Ein Teilkaufpreis von **€ 44.437 ...** ist durch Übernahme des auf den Vertragsobjekten unter CLNr ... für das Land Tirol sichergestellten Wohnbauförderungsdarlehens durch den Käufer zu leisten. Laut Mitteilung ... haftet dieses Darlehen zum Stichtag 31.1.2009 mit einem Betrag von € 44.437 aus. Der Verkäufer überbindet dieses Darlehen ... an den Käufer in dessen Schuld-, Zins- und Zahlungspflicht, welcher eben dieses Darlehen ... übernimmt und sich verpflichtet, den Verkäufer hinsichtlich dieses Darlehens vollkommen schad- und klaglos zu halten ...

b) Der Restkaufpreis von **€ 119.363 ...** ist durch Barzahlung zu leisten."

Vorgelegt wurde ein Tilgungsplan hins. des Wohnbauförderungsdarlehens (kurz WBF) samt Saldo per 31. Jänner 2009; im Begleitschreiben vom 14. April 2008 wurde um Vorschreibung der Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung der Abzinsung ersucht.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 17. April 2008, StrNr, ausgehend vom Kaufpreis € 163.800 die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 5.733 vorgeschrieben. Begründend wurde ausgeführt, nach der VwGH-Rechtsprechung sei bei einer Pauschalpreisvereinbarung keine Abzinsung des nieder verzinslichen Darlehens vorzunehmen.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde vorgebracht, zivilrechtlich sei es erforderlich, den Kaufpreis pauschal in dieser Höhe festzulegen und das übernommene Darlehen im vollen Betrag hinzuzurechnen. Es handle sich um eine echte Schuldübernahme, bei der der Bw zu den bestehenden Bedingungen in die Verbindlichkeit gegenüber dem Land eintrete und den Verkäufer von einer ihm obliegenden Last befreie, weshalb die Voraussetzungen für eine Abzinsung gemäß § 14 BewG vorlägen. Der abgezinste Betrag ergebe sich unter Berücksichtigung der Laufzeit bis 30. September 2041 im Betrag von € 7.998,67, dh. die Gegenleistung mit gesamt € 127.361,67, sodass die Grunderwerbsteuer mit nur € 4.457,66 vorzuschreiben sei. Entgegen dem VwGH-Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028, bleibe hier der Verkäufer nicht Darlehensschuldner und leiste der Bw die Rückzahlungen nicht an den Verkäufer, sondern an das Land Tirol, weshalb ein wesentlicher Unterschied im Sachverhalt gegeben sei.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, dass lt. Vertragspunkt III. der Kaufpreis in Höhe von pauschal € 163.800 bestehe und in der Folge lediglich die Aufbringung desselben durch Übernahme des WBF-Darlehens und Bezahlung eines Restkaufpreises erfolgt sei. Diesfalls sei nach Ansicht des VwGH sowie des bundesweiten Fachbereiches für Gebühren und Verkehrsteuern (wozu dem Bw ein Auszug aus den diesbezüglichen Bemessungsrichtlinien übermittelt wurde) eine Abzinsung der nieder verzinslichen Schuld unzulässig.

Im Vorlageantrag vom 18. Juli 2008 wurde – nach Wiederholung des Berufungsvorbringens – noch ausgeführt, den übermittelten Bemessungsrichtlinien sei zu entnehmen, dass eine nieder verzinsliche Schuld dann abzuzinsen sei, wenn diese schon bestehende Schuld zusätzlich (ohne Anrechnung) zum vereinbarten Kaufpreis vom Erwerber durch private Schuldübernahme übernommen werde. Dies sei der Fall, wenn als Gegenleistung ein Barkaufpreis und zusätzlich die Übernahme eines aushaftenden WBF-Darlehens vereinbart werde, wobei der bisherige Schuldner aus seiner Schuld entlassen werde. Genau diese Kriterien lägen hier vor, da sich der Kaufpreis aufteile in die privativ übernommene Darlehensschuld und den Restbarkaufpreis. Es wäre gleichheitswidrig, wenn nur aufgrund der hier

gewählten Formulierung ein inhaltlich gleicher Sachverhalt eine steuerliche Ungleichbehandlung erfahren würde.

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

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, ist die Gegenleistung – von deren Wert die Steuer aufgrund des § 4 Abs. 1 GrEStG zu berechnen ist – bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG), BGBl 1955/148, idgF, gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17) 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.

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.

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** (vgl. VwGH 21.11.1985, 84/16/0093; VwGH 30.8.1995, 94/16/0085).

Als Gegenleistung ist daher grundsätzlich der nominale Kaufpreis maßgebend. Auch etwa ein nicht sofort fälliger Kaufpreis eines Grundstückes bildet mit seinem Nennbetrag die Gegenleistung. Ist beispielsweise die Abstattung des Kaufpreises in Teilzahlungen vereinbart, so bildet ebenso der vereinbarte Kaufpreis selbst und nicht etwa die Summe der abgezinsten Teilzahlungen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon bestehende Schuld als Teil der Gegenleistung übernommen wird (vgl. die in *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH).

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. Dh. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung gehören als "sonstige Leistung" **neben** dem vereinbarten nominalen Kaufpreis zur Gegenleistung iSd GrEStG 1987. Verpflichtet sich sohin der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen **und** den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG, wenn sie **ohne Anrechnung** auf den Kaufpreis erbracht wird.

Selbst bei Übernahme eines bestehenden, vom Veräußerer aufgenommenen Darlehens ist aber im Regelfall – wie oben dargelegt – die Bewertung mit dem Nennwert vorzunehmen. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände ist die Bewertung mit einem höheren oder geringeren Wert zulässig, wobei als "besondere Umstände" solche anzusehen sind, die vom Normalfall gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen erheblich abweichen (vgl. zu vor: VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028 mit weiteren Judikaturverweisen).

Es mag im Gegenstandsfalle durchaus zutreffen, dass der Bw in ein bestehendes Schuldverhältnis durch privative Schuldübernahme eingetreten ist, als nunmehriger Schuldner gegenüber dem Land das ausstehende WBF-Darlehen des Veräußerers zur Zahlung übernommen hat und es sich hiebei zufolge der langen Laufzeit sowie der niedrigen Verzinsung mit derzeit 1 % um – abweichend von üblichen Kreditkonditionen – besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG handelt, die an sich eine Abzinsung eines WBF-Darlehens rechtfertigen würden.

Gleichzeitig steht aber, entgegen dem Dafürhalten des Bw, anhand des Vertragsinhaltes in Punkt III. 1. Absatz eindeutig fest, dass dort der Kaufpreis pauschal im **Nominale von € 163.800** bestimmt wurde. Dieser festgelegte Kaufpreis stellt jenen als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer maßgeblichen Wert dar, **den die Liegenschaft ganz offenkundig nach den Vorstellungen der Vertragsparteien hatte**. Erst im Anschluss wird von den Parteien vereinbart, dass dieser Kaufpreis in Höhe von € 163.800 "wie folgt zu bezahlen ist", dh. in welcher Form dieser Kaufpreis seitens des Bw **abzustatten** ist, nämlich zum Einen durch Übernahme des WBF-Darlehens im aushaftenden Betrag von € 44.437 und andererseits, da das Darlehen in voller aushaftender Höhe auf den pauschal vereinbarten Kaufpreis angerechnet wird, durch Zahlung des folglich verbleibenden Restbetrages von (nur) € 119.363.

Allein aus dem Umstand, dass das übernommene Darlehen im vollen aushaftenden Nominale auf den Kaufpreis angerechnet wird und bloß der sich hieraus ergebende Differenzbetrag bar an den Verkäufer zu entrichten ist, erhellt, dass der nominelle Kaufpreis in Höhe von

€ 163.800 den Wert der gesamten Gegenleistung darstellt, andernfalls wohl für den Verkäufer ein höherer Restkaufpreis, der bar zu entrichten ist, verblieben wäre.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage hat das Finanzamt daher zu Recht den im Vertrag als nominalen Kaufpreis bestimmten Betrag von € 163.800 als maßgebende Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt, da es sich hierbei um den Wert handelt, den der Bw dem Veräußerer versprochen hat, um den Kaufgegenstand zu erhalten und woran auch der Umstand nichts ändert, dass der Bw einen Teil des Kaufpreises in Form der Übernahme eines niedrig verzinslichen WBF-Darlehens abstattet bzw. aufbringt. Eine Abzinsung des WBF-Darlehens kommt diesfalls nicht in Betracht.

Die Beurteilung einer – wie eingewendet - allfälligen Verletzung des Gleichheitsgebotes obliegt dem hierfür zuständigen Verfassungsgerichtshof.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 3. September 2008