



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Stefan Herker, gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung, Gruppe Gebühren und Verkehrsteuern, betreffend Grunderwerbsteuer vom 19. Dezember 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Im Schenkungsvertrag vom 24. August 2000 vereinbarten Herr S. K., als Geschenkgeber, und die Berufungswerberin, als Geschenknehmerin, die schenkungsweise Übergabe des dem Geschenkgeber gehörenden Hälfteanteils an einer Liegenschaft an die Geschenknehmerin, die bereits grundbücherliche Eigentümerin des zweiten Hälfteanteils dieser Liegenschaft war. Im § 2 des oben genannten Vertrages ist festgehalten, dass der Geschenkgeber und die

Geschenknehmerin gemeinsam am 8. Juni 2000 mit der "E. Bank" einen Kreditvertrag abgeschlossen haben, in welchem sie zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aller Art die gegenständliche Liegenschaft bis zum Höchstbetrag von S 7,500.000,00 als Haupteinlage verpfändet haben, wobei dieses Pfandrecht noch nicht verbüchert wurde. Weiters wurde vereinbart, dass die Geschenknehmerin sich gegenüber dem Geschenkgeber verpflichtet, im Innenverhältnis diese Höchstbetragshypothek in ihr alleiniges Zahlungsverprechen zu übernehmen und den Geschenkgeber für den Fall seiner Inanspruchnahme aus diesem Kreditverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Im § 6 des Vertrages räumt die Geschenknehmerin für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger dem Geschenkgeber die Dienstbarkeit der Fruchtnießung iSd § 509 ABGB ob der gesamten Liegenschaft ein.

Auf Anfrage des Finanzamtes teilt die rechtsfreundliche Vertretung der Geschenknehmerin schriftlich mit, dass zum Stichtag 24. August 2000 die Höchstbetragshypothek von S 7,500.000,00 noch zur Gänze unberichtigt aushaftet. Weiters wird bekannt gegeben, dass das dem Geschenkgeber eingeräumte Fruchtgenussrecht mit monatlich S 2.000,00 bewertet wird.

Daraufhin setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den streitgegenständlichen Rechtsvorgang fest. Die Bemessungsgrundlage wurde aus der Summe der Hälfte der zur Gänze aushaftenden Höchstbetragshypothek (S 3,750.000,00) und des nach § 16 BewG 1955 bewerteten Fruchtgenussrechtes (S 360.000,00) ermittelt, sodass die Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987 S 4,110.000,00 beträgt.

Gegen diesen Bescheid erhob die Geschenknehmerin Berufung mit der Begründung, dass die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer nicht richtig ermittelt worden sei. Die Höchstbetragshypothek, die als Haupteinlage bei der oben genannten Liegenschaft, und als Nebeneinlage noch bei zwei anderen zur Gänze der Geschenknehmerin gehörenden Liegenschaften grundbücherlich eingetragen ist, stand zum Zeitpunkt der Schenkung für folgende Bankverbindlichkeiten zur Verfügung:

E. Bank, Kto.Nr. 1 S 3,2 Mio. für Betriebsmittel

E. Bank, Kto.Nr. 2, S 3,3 Mio. für Liegenschaft

E. Bank, Kto.Nr. 39, S 1,7 Mio. für Privathaus/x

E. Bank, Kto.Nr. 4, S 1,4 Mio. für Baukonto/y.

Lediglich für das zuletzt genannte Baukonto zeichne der Geschenkgeber gemeinsam mit der Geschenknehmerin als Kreditnehmer. Der Saldo dieses Kontos habe zum 24. August 2000

S 1,431.483,35 betragen. Es wird beantragt, dass als Gegenleistung die Hälfte dieses aushaftenden gemeinsamen Kredites, somit S 715.742,00, einbezogen werde. Als Nachweis legt die Berufungswerberin einen Kontoauszug des vorgenannten Baukontos sowie einen Beschluss des Bezirksgerichtes G. vom 23. August 2000, GZ xy vor, aus dem hervorgeht, dass auf Grund der Pfandbestellungsurkunde vom 8./21. Juni 2000 das Pfandrecht für die Kreditforderungen der E. Bank als Haupteinlage auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und als Nebeneinlage auf zwei weiteren der Geschenknehmerin gehörenden Liegenschaften im Höchstbetrag von S 7,500.000,00 einverleibt werde.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab.

Daraufhin stellte der Berufungswerber den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass im Schenkungsvertrag fälschlich die Formulierung der Übernahme einer Hypothek in ein Zahlungsverprechen verwendet worden sei. Da aber eine Hypothek ein dingliches Recht sei, könne auf sie kein Zahlungsverprechen abgegeben werden, sondern nur auf das zugrundeliegende Kreditverhältnis. Von der Berufungswerberin sei eben nur das dem oben genannten Baukonto zugeordnete Kreditverhältnis ins Zahlungsverprechen übernommen und diesbezüglich der Geschenkgeber schad- und klaglos gehalten worden. Der Grund für die Eintragung einer Hypothek im Ausmaß von S 7,5 Mio. auf der Liegenschaft sei einzig und allein darin gelegen, dass in zeitlicher Nähe zum Schenkungsvertrag eine Umschuldung der bisher bei verschiedenen Banken geführten Kredite (ausnahmslos der Bw. zuzurechnen und in der Berufung bereits dargestellt) zur E. Bank stattgefunden habe und seitens der Bank sämtliche bisher belasteten Liegenschaften auf Grund des Gesamtbligos simultan belastet worden seien. Weiters werde darauf hingewiesen, dass sich zum Zeitpunkt der Schenkung der Bau des Wohnhauses erst in der Anfangsphase befunden habe.

Im Verfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat legte die Berufungswerberin nach Aufforderung ergänzend den im § 2 des Schenkungsvertrages angeführten Kreditvertrag und die für die grundbücherliche Einverleibung der Höchstbetragshypothek verfasste Pfandurkunde vor. Im Kreditvertrag sind sowohl die Berufungswerberin, als auch ihr Ehegatte Herr S. K. als Kreditnehmer angeführt. Zur Sicherstellung dieser Forderung der E. Bank sowie sonstiger eingeräumter Finanzierungen verpflichteten sich die Kreditnehmer u.a. die Einverleibung eines Simultanhöchstpfandrechtes über S 7,500.000,00 auf der ihnen gehörenden Liegenschaft zu veranlassen. In der Pfandurkunde wurde festgehalten, dass die Verpfändung der Liegenschaft zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aller Art bis zum Höchstbetrag von S 7,500.000,00 dient, die der

E. Bank gegen die Kreditnehmer im Rahmen der Kreditgeschäftsverbindung(en) aus bereits eingeräumten und in Zukunft gewährten Krediten und Darlehen entstehen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

§ 5 GrEStG enthält keine Bestimmung des Begriffes der Gegenleistung, sondern lediglich eine Aufzählung dessen, was als Gegenleistung angesehen wird; die Aufzählung ist nicht erschöpfend. Bei der Feststellung, was als Gegenleistung anzusehen ist, sind die wirtschaftlichen Merkmale des Erwerbsvorganges zu berücksichtigen (vgl. z.B. Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 I, § 5 Tz 4 mwN).

"Übernommene sonstige Leistungen" i.S. dieser Bestimmung sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, die sich also im Vermögen des Verkäufers und zu dessen Gunsten auswirken.

Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistungen gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG (vgl. VwGH 30. 5 1994, 93/16/0121 und VwGH 20. 8 1998, 95/16/0334).

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 Verkäufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl. VwGH 20. 6. 1990, 89/16/0101 und VwGH 25. 2 1993, 91/16/0031). Nach dem Text der Vertragsurkunde, demzufolge sich die Berufungswerberin verpflichtet die Höchstbetragshypothek, die zur Sicherstellung aller Forderungen der E. Bank aus dem von der Bw. gemeinsam mit ihrem Ehegatten abgeschlossenen Kreditvertrag diene, in ihr alleiniges Zahlungsversprechen zu übernehmen und den Geschenknnehmer für den Fall seiner Inanspruchnahme aus diesem Kreditverhältnis schad- und klaglos zu halten, kann aber nicht zweifelhaft sein, dass die Berufungswerberin auch die persönliche Schuld zumindest im Innenverhältnis dem Geschenkgeber gegenüber auf

sich genommen hat. Hätte die Geschenknehmerin damit, dass sie sich zum Tragen der mit dem Erwerb des Hälfteanteils an der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Lasten verpflichtete, bloß die dingliche Haftung übernehmen wollen, so erscheint die in Rede stehende Vertragsbestimmung unnötig. Denn die dingliche Haftung des Erwerbers der hypothekarisch belasteten Liegenschaft hätte nämlich gar nicht ausgeschlossen werden können. Und so kann mit der vertraglichen Übernahme der Hypothek eine Schuldübernahme angenommen werden, zumal dies § 1408 ABGB im Zweifel vermuten lässt. Schließlich darf nicht übersehen werden, dass die Vertragsparteien eine Schenkung vornehmen wollten. Nach den Erfahrungen des täglichen Lebens kann aber bei einem solchen Rechtsgeschäft nicht angenommen werden, dass sich der Geschenkgeber der geschenkten Sache wohl entäußern, sich aber die Abstattung der darauf lastenden Schulden vorbehalten will.

Dass der Geschenkgeber, wie in der Berufung ausgeführt, gemeinsam mit der Berufungswerberin lediglich für das Baukonto, Kto.Nr. 4, als Kreditnehmer zeichnet, geht aus dem am 9. Mai 2003 vorgelegten Kreditvertrag und der Pfandurkunde nicht hervor. Vielmehr ist im vorgenannten Kreditvertrag vereinbart, dass die Abwicklung dieser Finanzierung über das Konto Nr. 5, lautend auf die Berufungswerberin und S. K., erfolgt, und dass die in Rede stehende Liegenschaft zur Sicherstellung dieser Forderung verpfändet wurde.

Es mag wohl sein, dass der im ggst. Schenkungsvertrag verwendete Text "die Höchstbetragshypothek ins alleinige Zahlungsversprechen nehmen" nicht richtig formuliert wurde, es war wohl das gemeinsame Kreditverhältnis gemeint, für das ja ursprünglich die gesamte Liegenschaft der Berufungswerberin und ihres Ehegatten belastet wurde. Das ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Schuldübernahme der auf der Liegenschaftshälfte des Geschenkgebers sichergestellten Forderung als Gegenleistung nach dem Grunderwerbsteuergesetz anzusehen ist.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, 21. August 2003