



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Norbert Zeger, 3500 Krems an der Donau, Obere Landstraße 34, vom 9. Mai 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 30. April 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € 2.785,92

(gemäß [§ 7 Z 3 GrEStG 1987](#) 3,5% von der Gegenleistung von € 79.597,82).

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 25. Jänner 2008 erwarb die Berufungswerberin (Bw.) von S. 174/6296 Anteile an der Liegenschaft EZ. GB mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung 1 Stiege 2 verbunden ist.

Als Kaufentgelt wurde ein Betrag von € 50.000,00 zuzüglich Übernahme der anteiligen Forderung des Landes Niederösterreich als persönliche Schuld der Käuferin vereinbart.

Weiters wurde vereinbart, dass die Käuferin verpflichtet ist, die Forderung des Landes Niederösterreich gänzlich zu tilgen, wenn das Land Niederösterreich der Übertragung des Eigentumsrechtes nicht zustimmt.

Der dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien übermittelten Abschrift des Kaufvertrages ist ein Schreiben der Investmentbank AG angeschlossen, aus dem hervorgeht, dass das zum 31. Jänner 2008 aushaftende Darlehen insgesamt € 44.095,29, die ursprüngliche Darlehenshöhe € 59.303,88, die Gesamtlaufzeit 35 Jahre und die Verzinsung 1 % beträgt.

Weiters sind der Rückzahlungsbeginn mit 1. Oktober 1992 und das Laufzeitende mit 1. April 2027 angegeben.

Als Fälligkeitstermine sind der 1. April und der 1. Oktober genannt.

In der elektronischen Abgabenerklärung ist vermerkt, dass der Wert nicht ermittelbar sei.

Am 23. April 2008 übermittelte die Bw. dem Finanzamt eine Telekopie der Urkunde über die Zustimmung des Landes Niederösterreich zur Eigentumsübertragung vom 10. April 2008.

In der Folge setzte das Finanzamt gegenüber der Bw. mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid Grunderwerbsteuer in Höhe von € 3.293,34 ausgehend vom Kaufpreis von € 50.000,00 zuzüglich der übernommenen Verbindlichkeit in Höhe des aushaftenden Betrages von € 44.095,29 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. ein, dass nicht berücksichtigt worden sei, dass die Bw. ein Wohnbauförderungsdarlehen mit einer Laufzeit von 35 Jahren und mit einer Verzinsung von 1% übernommen habe und meinte dazu, dass offensichtlich auf die Abzinsung vergessen worden sei.

Gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung brachte die Bw. im Wesentlichen mit der Begründung, dass eine privative Schuldübernahme zwischen Verkäufer und Käuferin vorliege und das Land Niederösterreich der privaten Schuldübernahme zugestimmt habe, einen Vorlageantrag ein.

Aus dem Grundbuch geht hervor, dass das für das Land Niederösterreich eingetragene Pfandrecht und das Veräußerungsverbot wegen des Wohnbauförderungsdarlehens 1984 auch nach Übertragung des Eigentumsrechtes auf die Bw. weiterhin auf dem vertragsgegenständlichen Anteil lasten.

Die Investmentbank AG bestätigte gegenüber dem Unabhängigen Finanzsenat ergänzend zu der von der Bw. vorgelegten Bestätigung telefonisch, dass die Annuitäten für die Wohnbauförderungsdarlehen 1984 des Landes Niederösterreich einschließlich Zinsen in den ersten fünf Jahren jeweils 2 % des Darlehensbetrages betragen und dass diese Annuitäten in Fünfjahresschritten jeweils um ein halbes Prozent erhöht werden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Fest steht, dass die Bw. den oben dargestellten Kaufvertrag wie beurkundet mit Herrn S. am 25. Jänner 2008 abgeschlossen hat, dass das Land Niederösterreich der Übertragung des Eigentums und somit der Schuldübernahme mit Erklärung vom 10. April 2008 zugestimmt hat und dass das Darlehen zu den oa. Bedingungen übernommen wurde.

Das ergibt sich aus den dem Finanzamt vorgelegten, im oa. Bemessungsakt einliegenden Urkunden, den Erklärungen der Bw., dem Grundbuch und der Auskunft der Investmentbank AG.

Auf Grund des [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) 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 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.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 des BewG 1955](#) gelten die Bestimmungen des ersten Teiles dieses Bundesgesetzes (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben.

Nach [§ 14 Abs. 1 BewG 1955](#) sind Kapitalforderungen, die nicht in § 13 bezeichnet sind, und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen.

Auf Grund des [§ 14 Abs. 3 BewG 1955](#) ist der Wert unverzinslicher befristeter Forderungen oder Schulden der Betrag, der nach Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5 v. H. des Nennwertes bis zur Fälligkeit verbleibt.

Nach [§ 1405 ABGB](#) tritt, wer einem Schuldner erklärt, seine Schuld zu übernehmen (Schuldübernahme), als Schuldner an dessen Stelle, wenn der Gläubiger einwilligt. Bis diese Einwilligung erfolgt oder falls sie verweigert wird, haftet er wie bei Erfüllungsübernahme (§ 1404). Die Einwilligung des Gläubigers kann entweder dem Schuldner oder dem Übernehmer erklärt werden.

Übernimmt bei Veräußerung einer Liegenschaft der Erwerber ein auf ihr haftendes Pfandrecht, so ist dies auf Grund des [§ 1408 ABGB](#) im Zweifel als Schuldübernahme zu verstehen. Der

Veräußerer kann, nach vollzogener Übertragung des Eigentums, den Gläubiger zur Annahme des neuen Schuldners an seiner Stelle schriftlich mit der Wirkung auffordern, dass die Einwilligung als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen sechs Monaten versagt wird. Auf diese Wirkung muss in der Aufforderung ausdrücklich hingewiesen sein.

Übernimmt der Käufer eine schon vorhandene Hypothek, so ist zu unterscheiden, ob er sie zusätzlich zur vereinbarten Leistung oder in Anrechnung auf die Gegenleistung übernimmt. Übernimmt er diese Schuld des Verkäufers zusätzlich zu dem vereinbarten Barpreis, so stellt diese Schuldübernahme einen Teil der Gegenleistung dar, der gesondert mit seinem Wert anzusetzen ist. Als solcher kommt der Nennwert (§ 14 Abs. 1 BewG) in Betracht, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert rechtfertigen. Als "besondere Umstände" sind solche anzusehen, die vom Normalfall- gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen- erheblich abweichen. Nach der Verwaltungspraxis kann eine sehr niedrige Verzinsung, insbesondere dann, wenn es sich um langfristige Darlehen handelt, einen "besonderen Umstand" darstellen, der gemäß § 14 Abs. 1 BewG einen niedrigeren Wert (als den Nennwert) begründet. In einem solchen Fall könnte die übernommene Schuld allenfalls nach § 14 Abs. 3 BewG bewertet werden (siehe VwGH 24.11.2011, [2010/16/0246](#)).

Im gegebenen Fall erfolgte die Schuldübernahme zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis. Die Bw. hätte die Forderung des Landes Niederösterreich lediglich dann gänzlich zu tilgen gehabt, wenn das Land Niederösterreich der Übertragung des Eigentumsrechtes nicht zustimmt hätte.

Das Land Niederösterreich hat der Eigentumsübertragung und somit der Schuldübernahme jedoch zugestimmt.

Da es sich beim übernommenen Wohnbauförderungsdarlehen um ein gering verzinsliches und auch langfristiges Darlehen handelt, war in Entsprechung des § 14 Abs. 1 BewG der Ansatz eines geringeren Wertes gerechtfertigt.

Der Wert des abgezinsten Wohnbauförderungsdarlehens ergibt sich aus der Summe der Halbjahrestilgungen zuzüglich der 1%-igen Verzinsung und abzüglich von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5 v. H bezogen auf den Bewertungsstichtag 25. Jänner 2008.

Die Bemessungsgrundlage ergibt sich daher aus dem Barkaufpreis von € 50.000,00 zuzüglich dem Wert des abgezinsten Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von € 29.597,82, somit insgesamt mit € 79.597,82.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 19. März 2013