



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Michael Hetfleisch, 2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6, vom 14. April 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 16. März 2009, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 (2) BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 mit 3,5% von der Gegenleistung in Höhe von € 25.696,51 sohin (gerundet gemäß § 204 BAO) mit **€ 899,38** festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Am 20. September 2009 wurde zwischen der „E gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft m.b.H“ diese einerseits als Verkäuferin und den Ehegatten HS (in der Folge Berufungswerber – kurz Bw. – genannt) andererseits als Käufer ein Kaufvertrag über ein Reihenhaus errichtet.

Laut Kaufvertrag betrug der Gesamtpreis € 53.216,65 und setzte sich zusammen aus:

Barpreis	€	8.479,91
Übernahme des Darlehens des Landes Niederösterreich (aushaftend)	€	39.058,33
Übernahme des Darlehens der BAWAG ... (aushaftend)	€	5.678,41

GESAMT	€	53.216,65
--------	---	-----------

In weiterer Folge wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien ein Nachtrag vom 9. Juni 2008 zu diesem Kaufvertrag übermittelt, in dem festgehalten ist, dass die bei Errichtung des Kaufvertrages herangezogene Darlehensaufstellung nicht den seinerzeit gewährten entspricht und, dass sich auf Grund dieser Aufstellung der Gesamtkaufpreis verändere. Dieser betrage € 75.676,04 und setze sich zusammen aus:

Barpreis	€	8.298,77
Übernahme des Darlehens des Landes Niederösterreich im Nominalbetrag von € 61.517,72 (aushaftend)	€	37.525,81
Übernahme des Darlehens der BAWAG ... (aushaftend)	€	5.568,44

Ausgehend von dem im Nachtrag angegebenen Kaufpreis setzt das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Grunderwerbsteuer mit Bescheiden jeweils vom 16. März 2009 in Höhe von € 1.324,33 fest (Bemessungsgrundlage war jeweils der halbe Kaufpreis in Höhe von € 37.838,02).

Die dagegen eingebrachten Berufungen richten sich

- 1.) gegen den im Nachtrag angegebenen Gesamtkaufpreis in Höhe von € 75.676,04 und bringen vor, dass im Nachtrag irrtümlicher Weise der Kaufpreis falsch berechnet wurde und dieser tatsächlich insgesamt € 51.393,02 betrage.
- 2.) dagegen, dass eine Abzinsung des geringverzinslichen Darlehens des Landes Niederösterreich nicht erfolgt ist.

Über die Berufung wurde erwogen:

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 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 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 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.

Der Gegenleistungsbegriff des § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der § 1053 ff ABGB. Dass es sich beim hier gegenständlichen der

Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang um einen Kaufvertrag handelt, steht zweifelsfrei fest.

Die für das Zustandekommen eines Kaufvertrages erforderliche Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis (1054 ABGB) ist erfolgt, wobei der Kaufpreis zur Gänze ziffernmäßig bestimmt wurde.

In seinem Erkenntnis vom 28.6.2007, 2007/16/0028 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu Folgendes ausgeführt:

“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 BewG 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 1987 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. Eine Abzinsung wäre nur dann zulässig, wenn eine schon aus einem anderen Grund bestehende Forderung anstelle oder als Teil der Gegenleistung bzw. des Kaufpreises abtretungsweise oder wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (vgl. die in Fellner, Grunderwerbsteuer, unter Rz. 37 zu § 5 GrEStG wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

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, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG 1987. 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 1987, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. So bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw. einen Teil derselben. 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 Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten (vgl. wiederum die in Fellner, aaO, unter

Rz 69 zu § 5 GrEStG 1987 wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes). In seinem Erkenntnis vom 11. April 1991, Zlen. 90/16/0079, 0080, führte der Verwaltungsgerichtshof zu einem Fall, in dem die Käufer einer Liegenschaft ein von der Verkäuferin aufgenommenes Darlehen übernahmen, aus, dass bei Forderungen und Schulden die Bewertung mit dem Nennwert die Regel sei, von der nur in Ausnahmefällen - nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen - eine Abweichung zulässig sei. Als "besondere Umstände" seien solche anzusehen, die vom Normalfall - gemessen an den im Wirtschaftsleben durchschnittlich geltenden Konditionen - erheblich abweichen. Der Verwaltungsgerichtshof habe schon wiederholt dargetan, dass die Bewertung einer vom Erwerber eines Liegenschaftsanteiles übernommenen Darlehensschuld mit deren Nennwert auch dann nicht rechtswidrig sei, wenn eine Gebietskörperschaft im Rahmen der Förderung der Errichtung von Wohnungen für Zinsen und Tilgung einen Zuschuss leiste. Im damaligen Beschwerdefall billigte der Verwaltungsgerichtshof die Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz, den Nennwert des von den Käufern übernommenen Darlehens als Teil der Gegenleistung der Bewertung zu Grunde zu legen".

Wie aus diesem oa. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes klar hervorgeht, ist bei einem vertraglich ziffernmäßig bestimmten Kaufpreis eine Bewertung des Kaufpreises gar nicht erforderlich und kommt dem zu Folge auch nicht in Betracht, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist.

Im gegenständlichen Fall ist im Kaufvertrag bzw im Nachtrag dazu, ein Gesamtkaufpreis vereinbart worden, wenngleich dieser auf Grund eines (nachvollziehbaren) Rechenfehlers irrtümlicher Weise mit € 75.676,04 anstelle von € 51.393,02 ermittelt wurde.

Aus dem oben Gesagten ergibt sich daher, dass im gegenständlichen Fall

- 1.) die Abzinsung des Darlehens des Landes Niederösterreich nicht in Betracht kommt,
- 2.) bei Bemessung der Grunderwerbsteuer jedoch von einem Gesamtkaufpreis von € 51.393,02 auszugehen ist.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden

Wien, am 23. Juli 2009