

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Josef Hofinger, Dr. Roland Menschick, Rechtsanwälte, 4710 Grieskirchen, Rossmarkt 20, vom 2. Jänner 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 2. Dezember 2002 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert:

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 wird die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von € 80.000,-- festgesetzt mit € 2.800,--.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin erwarb mit Kaufvertrag vom 21.3./12.4.2002 von Herrn A. das Grundstück EZ 326 GB Riedau, auf dem sich ein Einfamilienhaus mit der Adresse P. befindet, um den erklärten Kaufpreis von € 36.000,--. In dem in der Folge durchgeföhrten Ermittlungsverfahren zur Feststellung des tatsächlichen Kaufpreises gab die Berufungswerberin über Anfrage des Finanzamtes bekannt, dass sie am 21.3.2002 mit dem Verkäufer eine Stundungsvereinbarung geschlossen habe, die (auszugsweise) lautet:

I. A. schuldet der V. aufgrund eines Einmalkredites zur Kontonummer ..... und aufgrund eines Girokontovertrages Nr. ..... insgesamt an Zinsen, Kosten, und Kapital per 21.3.2002 einen Betrag von € 221.717,90. Verwendungszweck für die Gewährung des Einmalbarkredites war der Kauf der Liegenschaft EZ 326 GB Riedau.

Mit Kaufvertrag vom 21.3.2002 erwarb die V. die bis dahin im Eigentum des A. stehende Liegenschaft EZ 326 GB Riedau um einen Kaufpreis von € 36.000,--. Dieser Kaufpreis wird

mit dem zur Zeit bestehenden Debetsaldo gegenverrechnet, sodass sich die Verbindlichkeiten des A. gegenüber der V. entsprechend vermindern.

Die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung bestehende Verbindlichkeit beträgt daher € 221.717,90

abzüglich der aufgrund der Drittschuldnerexekution gegen die V-AG zur Zahlung fällige

Betrag in Höhe von € 5.701,94

und abzüglich des Kaufpreises betreffend die Liegenschaft EZ 326 GB Riedau

in Höhe von € 36.000,--

insgesamt € 180.015,96.

II. Die V. stundet A. diese offene Verbindlichkeit.

Die Stundung wird so lange gewährt, bis A. einen zum Zeitpunkt dieses Vertrages nicht absehbaren Vermögenszuwachs in Höhe dieses gemäß I. offenen Betrages erlangt, etwa durch unerwartete Einkommenszuwächse, Erbschaft, Lottogewinne oder dgl., usw. Nur in diesen Fällen ist die V. berechtigt, die Stundung zu widerrufen und den zum Zeitpunkt des Vermögenszuwachses samt Zinsen aushaftenden Betrag zu verlangen.

III. A. verpflichtet sich, die V. verlässlich über das Eintreten der in Punkt II. vorgesehenen Voraussetzungen ohne Verzug zu informieren bzw. informieren zu lassen, ansonsten die V. berechtigt ist, zusätzlich zur Fälligstellung des gesamten aushaftenden Betrages eine Vertragsstrafe in Höhe von 2 % des zum Zeitpunkt des Vermögenszuwachses bestehenden gesamten Außenstandes zu verlangen.

IV. bis VIII.: (hier nicht von Bedeutung).

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer unter Einbeziehung des angeführten gestundeten Betrages fest. Nach der Begründung stelle die Stundungsvereinbarung einen auflösend bedingten Verzicht auf die Darlehens- bzw. Kreditrückzahlung dar. Ein derartiger Verzicht stelle eine weitere Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG dar.

Dagegen richtet sich die Berufung mit nachstehender Begründung:

Die Berufungswerberin habe gegen den Verkäufer wegen dessen hoher Verbindlichkeiten gerichtliche Exekutionen geführt, wobei zunächst gemäß dem vollstreckbaren Titel lediglich ein Betrag von € 36.336,42 geltend gemacht wurde. Sämtliche Exekutionsversuche seien mangels Vermögens erfolglos geblieben, so auch die Versteigerung der nunmehr vertragsgegenständlichen Liegenschaft mangels Interessenten.

Eine weitere erfolgreiche Exekutionsführung bzw. Einbringlichmachung des aushaftenden Debetsaldos war daher unrealistisch. Die Berufungswerberin habe sich daher zur Vermeidung weiterer Schäden dazu veranlasst gesehen, ihrem Schuldner einen Ankauf der Liegenschaft EZ 326 GB Riedau um € 36.000,-- und Gegenverrechnung auf die offenen Verbindlichkeiten anzubieten. Gleichzeitig sollte auch die sofortige Räumung der Liegenschaft gewährleistet sein, damit die Berufungswerberin als neue Eigentümerin diese Liegenschaft in der Folge

veräußern und so den als uneinbringlich anzusehenden Debetsaldo entsprechend minimieren konnte. Durch diese Vorgangsweise war für die Berufungswerberin die Möglichkeit gegeben, den Ausfall halbwegs in Grenzen zu halten. In weiterer Folge wurde die Wohnung geräumt und es erfolgte die Weiterveräußerung um den angemessenen Preis von € 80.000,--. Daher erscheine es ungerechtfertigt, den vollen gestundeten Betrag (vgl. oben) als Gegenleistung zu qualifizieren. Dies auch deshalb, weil die genannte Bemessungsgrundlage nicht annähernd den tatsächlichen Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiere. Dieser liege vielmehr bei jener Summe, welche die Berufungswerberin bei der Weiterveräußerung erzielte. Es werde daher beantragt, die Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung des erklärten Kaufpreises zuzüglich der Vertragserrichtungskosten zu bemessen.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff. Sie ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Nicht maßgebend ist, was die Vertragschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was der Käufer nach dem Inhalt der Kaufvereinbarung als Gegenleistung im maßgebenden Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat; Schriftlichkeit in einer formellen Urkunde ist nicht erforderlich, auch mündlich vereinbarte Leistungen oder solche, die in anderen Urkunden festgehalten werden, sind Gegenleistung, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb besteht. Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht ist im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es daher nicht auf die äußere Form der Verträge an, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist.

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass der Liegenschaftsverkäufer bei der Berufungswerberin Verbindlichkeiten in einem den Verkehrswert der Liegenschaft wesentlich übersteigenden Ausmaß hatte und zwischen den Beteiligten die oben ausgeführte Vereinbarung getroffen wurde. Der Verfahrensablauf, bei welchem die Berufungswerberin bestrebt war, den Schaden möglichst niedrig zu halten, entspricht durchaus den Erfahrungen des Wirtschaftslebens. Die Berufungswerberin strebte zumindest zur teilweisen Berichtigung ihrer Forderung die Möglichkeit an, das nunmehr vertragsgegenständliche Grundstück verwerten zu können. Der unmittelbare Zusammenhang zwischen dem Grundstückserwerb und der Vereinbarung kann daher nicht in Abrede gestellt werden.

Ist die Steuer von der Gegenleistung zu erheben (vgl. § 4 Abs. 1 GrEStG), ist diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2 – 17 BewG) zu bewerten.

Nach § 14 Abs. 1 BewG sind Kapitalforderungen, die nicht im § 13 bezeichnet sind, und Schulden mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Nach Abs. 2 des § 14 BewG bleiben Forderungen, die uneinbringlich sind, außer Ansatz.

Bei Forderungen ist somit die Bewertung mit dem Nennwert die Regel, von der nur in Ausnahmefällen – nämlich wenn besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen – eine Abweichung zulässig ist. Als besondere Umstände sind solche anzusehen, die vom Normalfall erheblich abweichen. Solche besonderen Umstände liegen beispielsweise vor, wenn eine Forderung uneinbringlich ist; diesfalls bleibt sie nach der ausdrücklichen Anordnung des § 14 Abs. 2 BewG außer Ansatz. Für teilweise einbringliche Forderungen sind lediglich die voraussichtlich einbringlichen Beträge anzusetzen. Für die Beurteilung, inwieweit eine Forderung einbringlich ist, sind die Verhältnisse am Stichtag maßgebend. Tatsachen, die erst nach dem Stichtag bekannt werden, können zwar bei der Bewertung berücksichtigt werden, aber nur dann, wenn sie am Stichtag bereits bestanden haben. Der nachträgliche Eintritt von Umständen, die am Stichtag noch nicht vorhanden waren, muss bei der Bewertung für den Stichtag außer Ansatz bleiben. Die Uneinbringlichkeit einer Forderung lässt sich in der Regel erst längere Zeit nach ihrem Eintritt nachweisen. Daher wäre die Berücksichtigung des besonderen Umstandes der Uneinbringlichkeit, wollte man sie von einem strengen Nachweis abhängig machen, an einem diesem Nachweis vorangehenden Stichtag schlechthin unmöglich. Es stellt daher nicht erst die erwiesene Uneinbringlichkeit, sondern schon die Tatsache, dass der Einbringlichkeit am Stichtag ein begründeter Zweifel entgegensteht (dubiose Forderung), einen besonderen Umstand dar, der eine niedrigere Bewertung dieser Forderung rechtfertigt. Ist somit – nach den Verhältnissen am Stichtag – zweifelhaft, ob eine Kapitalforderung in voller Höhe bezahlt werden kann, so ist dies ein Umstand, der den Ansatz eines geringeren Wertes als des Nennwertes begründet. Wann eine Kapitalforderung als zweifelhaft angesehen werden muss, ist eine nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilende Tatfrage. Dies hängt auch von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Schuldners ab; auf allfällige persönliche und sachliche Sicherheiten ist Bedacht zu nehmen. Unsichere Forderungen sind mit ihrem wahrscheinlichen Wert anzusetzen, der sich allerdings erst bei der Verwertung des schuldnerischen Vermögens herausstellt. Die Berufungswerberin hat gegen den Schuldner erfolglos Exekution geführt; der Schuldner hatte vor dem Liegenschaftsverkauf – abgesehen vom Liegenschaftseigentum – kein verwertbares Vermögen. In einem solchen Fall ist der in der Folge tatsächlich erzielte Kaufpreis für die Liegenschaft als Wert der Forderung anzusetzen.

Was den beantragten Ansatz der Gegenleistung in Höhe von € 36.000,-- betrifft, ist

auszuführen, dass dabei von einer Hingabe an Zahlungs Statt auszugehen wäre und die Verbindlichkeit des Schuldners insoweit erlischt. Dabei handelt es sich allerdings nicht um die Gegenleistung für den Grundstückserwerb, weil die Abgabenbehörde bei der Ermittlung der Gegenleistung nicht an die Parteiangaben gebunden ist.

Die Begründung im angefochtenen Bescheid und in der Berufungsvorentscheidung, wonach ein Verzicht auf eine Forderung bzw. deren "Fallenlassen" gegeben ist, widerspricht der Aktenlage.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 13. April 2005