



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 27. Februar 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 27. Jänner 2009 betreffend Grunderwerbsteuer Abweisung des Antrages gemäß § 201 BAO) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin und ihr Ehegatte richteten am 30. Juni 2008 an das Finanzamt folgende Eingabe:

"Wir erwarben 2003 ein Reihenhaus (KP 200.213,66 € und zahlten lt. Buchungsmitteilung jeweils 4.505,74 € inkl. Eintragungsgebühr ein, was einer Versteuerung von 3,5 % entspricht. Unser Reihenhaus wurde jedoch vom Land OÖ mit einem Darlehen in der Höhe von 96.264,32 € gefördert. Dh. die Grundsteuer (gemeint wohl: Grunderwerbsteuer) ist fälschlicherweise vom Gesamtkaufpreis ohne Berücksichtigung des Darlehens berechnet worden. Wir ersuchen daher um Korrektur der Verrechnung und Rücküberweisung des sich daraus errechneten Steuerguthabens".

Der Eingabe angeschlossen waren unter anderem der Tilgungsplan zum Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Oberösterreich und ein Tilgungsplan zu einem Darlehen der Sparkasse Salzburg.

Über Ersuchen des Finanzamtes legte die Berufungswerberin den Kaufvertrag über das Grundstück (Miteigentumsanteile) vor. Die hier maßgeblichen Vertragspunkte lauten

(auszugsweise):

### III. KAUFPREIS

Der Kaufpreis für den unter Punkt II. beschriebene Kaufgegenstand beträgt inklusive den oben dargestellten Pkw-Abstellplätzen: 200.213,66 €.

Beim festgelegten Preis handelt es sich um einen Kaufpreis, in dem die Grundstücks-, Planungs-, Bau-, Aufschließungs-, Nutzwertfeststellungs- sowie Kollaudierungskosten inkludiert sind.

(Seite 4, 4. Absatz): Das vom Land Oberösterreich an den Bauträger zu gewährende Landesdarlehen sowie das im Range vorgehende Hypothekendarlehen zur Finanzierung der Baukosten werden jeweils zuzüglich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen gemäß den Bestimmungen des oberösterreichischen Wohnbauförderungsgesetzes im Verhältnis der Nutzflächen zueinander zur Aufteilung gebracht und vom Käufer gemäß § 1405 ABGB in ihre alleinige Schuld übernommen, sodass gemäß gesondertem Finanzierungsplan unter Berücksichtigung dieser Schuldübernahmeverpflichtung und der Eigenmittel der Gesamtkaufpreis ausgewiesen ist. Die Rückzahlungsverpflichtung für diese aufzuteilenden Hypothekendarlehen Landes- und Bankdarlehen haben die Käufer mit dem Stichtag der Übergabe des Kaufgegenstandes in ihre anteilige Zahlungspflicht zu übernehmen und den Verkäufer im Falle seiner Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Das Finanzamt wies den Antrag auf Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO ab. Die Begründung lautet sinngemäß, dass eine Festsetzung nicht zulässig ist, wenn sich die selbstberechnete Abgabe als richtig erweist. Eine Abzinsung im Sinne des § 14 Abs. 3 BewG ist beim vorliegenden Sachverhalt nicht zulässig.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Das Finanzamt habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Verfahrensverstöße begangen, woraus die materielle Rechtswidrigkeit des Bescheides resultiere: Im vorliegenden Fall sei zu berücksichtigen, dass die Erwerber das Darlehen nicht in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hätten, und somit gehöre die übernommene Schuld neben dem (verbleibenden) Kaufpreis zur Gegenleistung, welche die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bilde. Zu berücksichtigen sei hierbei auch das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis. So sei die Schuldübernahme dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich die Käufer verpflichtet haben, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten.

Aus dem zugrunde liegenden Kaufvertrag gehe unter Punkt III. "Kaufpreis" hervor, dass der Kaufpreis für den unter Punkt II. beschriebenen Kaufgegenstand 200.213,66 € betrage. Dieser Kaufpreis setze sich zusammen aus Baukosten und Baunebenkosten sowie aus

Grundkosten. Ebenfalls unter Punkt III. "Kaufpreis" befinde sich die Regelung hinsichtlich der Darlehen. Das Bauvorhaben wurde mit einem Darlehen der Oberösterreichischen Wohnbauförderung in Höhe von 96.264,32 € gefördert. Das Darlehen diene der Finanzierung der Baukosten. Dieses Darlehen sei von den Käufern gemäß § 1405 ABGB in ihre alleinige Schuld übernommen worden und der Verkäufer wurde diesbezüglich klag- und schadlos gestellt. Daher seien in der gegenständlichen Angelegenheit der Kaufpreis sowie das Darlehen als Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG zu werten und die Schuldübernahme nicht in Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgt, weshalb eine Bewertung der übernommenen Schuld gemäß § 14 Abs. 1 und 3 BewG vorzunehmen sei.

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

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

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

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 gilt und daher dann nicht anzuwenden ist, 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 auswirken. 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.

Bei der Entscheidung des vorliegenden Berufungsfalles ist somit an Sachverhalt davon auszugehen, dass die beiden Vertragsteile einen nominalen Kaufpreis von 200.213,66 € als Gegenleistung festgelegt haben. Zur Abstattung dieses Kaufpreises übernahm privativ die Käuferin in Anrechnung auf den Kaufpreis das aushaftende Wohnbauförderungsdarlehen laut Vereinbarung im zitierten Umfang (vgl. den oben zitierten Absatz des Vertragspunktes III.) zur Selbst- und Alleinzahlung. Dieser Umstand macht deutlich, dass das übernommene Darlehen im voll aushaftenden Nominale auf den Kaufpreis angerechnet worden war. Wenn daher die Schulden in Anrechnung auf den festbetragsbestimmten Kaufpreis übernommen wurden, bildete nach den Wertvorstellungen der Vertragsparteien der nominelle Kaufpreis die vereinbarte Gegenleistung und ist mit diesem im Vertrag genannten Betrag Bemessungsgrundlage. Eine Abzinsung dieses bestimmten Kaufpreises kommt nicht in Betracht. Die Schuld, die die Käuferin übernommen hat, kann nicht aus dem festbetragsbestimmten Kaufpreis herausgeschält und eigens bewertet werden, das heißt hier gemäß § 14 Abs. 3 BewG abgezinst werden, da ein nominaler Kaufpreis von 200.213,66 € vereinbart wurde und es nicht darauf ankommt, wie derselbe abgestattet wird. Mag auch die Berufungswerberin durch die in Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgte Übernahme dieses Wohnbauförderungsdarlehens letztlich Finanzierungsvorteile bei der Aufbringung des Kaufpreises haben, ändert dies doch nicht die der Verkäuferin versprochene und zu Gute kommende Leistung, die die Gegenleistung nach den Bestimmungen der GrEStG ist.

Die Abweisung des Antrages durch das Finanzamt erfolgte somit zu Recht.

Linz, am 29. September 2010