



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. NN., vom 12. März 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 26. Februar 2007, Erfassungsnummer zzz, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Frau R. und der nunmehrige Berufungswerber (Bw.), Herr Bw., schlossen am TTMM 2006 eine notarielle Vereinbarung über die Vermögensauseinandersetzung mit folgendem auszugsweise wiedergegebenen Inhalt:

„Präambel

R. und Robert (richtig wohl: H.) Bw haben im wechselseitigen Einvernehmen die zwischen ihnen bestehende Lebensgemeinschaft im MM.JJ. aufgelöst. Während aufrechten Bestands dieser Lebensgemeinschaft haben R. und BW. mit Kaufvertrag vom tt.mm.jjjj zu gleichen Teilen die Liegenschaft EZ. zZz Gb. xxx Ort1 mit dem Grundstück ZZz Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), Adresse1, zum Zweck der gemeinschaftlichen Errichtung und Nutzung eines Wohnhauses erworben.

Die Finanzierung dieses Bauvorhabens erfolgte unter Inanspruchnahme von, auf dieser Liegenschaft mit Höchstbetragshypotheken im Betrag von € 150.800,00 (C-LNr. 14) und € 46.800,00 (C-LNr. 15) besicherter Kredite der BankNN, für welche Kreditverbindlichkeit

gemäß Vereinbarung der Vertragsteile im Innenverhältnis R. bis zu einem Höchstbetrag von € 35.000,00 haftete.

Die Vertragsteile schließen zur Aufteilung des von ihnen während aufrechten Bestandes dieser Lebensgemeinschaft gemeinsam angeschafften und genutzten Vermögens die folgende Vereinbarung:

1. (Liegenschaftsvermögen)

Wegen Auflösung der zwischen den Vertragsteilen seinerzeit bestandenen Lebensgemeinschaft übergibt R. an BW. und dieser übernimmt die der ersteren gehörige Hälfte der in der Präambel näher beschriebenen Liegenschaft samt der zwischenzeitig darauf errichteten Baulichkeit gegen die im folgenden beschriebene Gegenleistung.

Gegenleistung

Als Gegenleistung für die vereinbarte Übertragung der, der R. gehörigen Liegenschaftshälfte hat BW. die auf der Vertragsliegenschaft sichergestellte Kreditverbindlichkeit der BankNn, auf welche derzeit der Betrag von € 152.000,00 m.o.w. aushaftet, in seine alleinige Zahlungs- und Haftungspflicht mit der Verpflichtung die übergebende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten übernommen, wobei in Rücksicht auf die, die übergebende Partei diesbezüglich treffende Zahlungslast die Vertragsteile auf oben beschriebene interne Tilgungsvereinbarung verweisen. Gleichzeitig verweisen die Vertragsteile darauf, dass die Pfandgläubigerin die Übergeberin aus ihrer Haftung für diese Verbindlichkeit bereits entlassen hat.

..."

Das Finanzamt setzte daraufhin auf Grund dieses Rechtsvorganges mit Bescheid vom 26. Februar 2007, Erfassungsnummer zzz, gegenüber dem Bw. die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 2.660,00 fest. Als Gegenleistung (und somit als Bemessungsgrundlage) zog das Finanzamt dabei die Hälfte der in der Höhe von insgesamt € 152.000,00 aushaftenden Verbindlichkeiten fest.

In der gegen diesen Bescheid gerichteten Berufung vom 12. März 2007 bringt der Bw. vor, die gegenständliche Liegenschaft sei damals zum Zweck der Errichtung eines gemeinsamen Wohnhauses angeschafft worden. Zur Finanzierung dieses Bauvorhabens sei ein Kredit aufgenommen worden, welcher mit Höchstbetragshypotheken im Betrag von € 150,800,00 und € 46.800,00 auf der Liegenschaft besichert worden sei und derzeit mit einem Betrag von € 152.000,00 m.o.w. unberichtigt aushafte. Im Innenverhältnis sei zwischen den Parteien eine Haftung der Frau R. mit einem Höchstbetrag von € 35.000,00 vereinbart worden.

Als Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaftshälfte der R. sei die Übernahme der alleinigen Zahlungs- und Haftungspflicht durch den Bw. vereinbart worden, somit die vollkommene Schad- und Klagloshaltung der Hälfteigentümerin. Daher lasse sich als Gegenleistung der Übertragung zweifelsfrei die Übernahme der Haftungsverpflichtung der R. ermitteln und eindeutig mit € 35.000,00 beziffern.

Bei Vornahme der elektronischen Abgabenerklärung zu gegenständlichem Erwerbsvorgang vom 12. März 2007 sei jedoch versehentlich die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer mit € 76.000,00 angegeben worden.

Das Finanzamt wies diese Berufung mit Bescheid vom 17. April 2007 als unbegründet ab.

Der Bw. stellte daraufhin mit Eingabe vom 14. Mai 2007 den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz). Nach der Anordnung des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG idF vor SchenkMG 2008 ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung (im Sinn des GrEStG, insbesondere des § 5 GrEStG) ist sohin zum Besteuerungsgrundsatz erhoben, die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in Abs. 2 des § 4 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 1 zu § 4 GrEStG und die dort zitierte hg. Rechtsprechung). Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche ermittelt werden kann, bildet jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage. Die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG gilt nicht nur für den Kaufvertrag, sondern auch für andere einen Übereignungsanspruch begründende Rechtsgeschäfte (VwGH vom 26. Februar 2004, ZI. 2003/16/0146). Der Begriff

der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält und somit jede nur denkbare Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird. Zur Gegenleistung zählt daher alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten.

Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG, 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 (VwGH vom 28. Juni 2007, ZI. 2007/16/0028).

Im vorliegenden Berufungsfall besteht kein Streit darüber, dass die auf der Basis des o.a. Notariatsaktes erfolgte gegenständliche Grundstücksübertragung einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgang darstellt. Strittig ist allein die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Abgabeberechnung. Während das Finanzamt in der Hälfte der vom Bw. übernommenen Verbindlichkeiten in der Höhe von insgesamt € 152.000,00 die im konkreten Fall zu ermittelnde Gegenleistung für die in der Vermögensauseinandersetzung vereinbarte Grundstückstransaktion sieht und damit gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG die Steuerberechnung von einem Betrag von € 76.000,00 vornimmt, bestreitet der Bw. das Vorliegen einer Gegenleistung in der festgestellten Höhe und begehrt eine Steuerberechnung von dem in der Vereinbarung genannten Betrag in der Höhe von € 35.000,00.

Dies mit der Begründung, die Parteien hätten im Innenverhältnis die in der Vermögensauseinandersetzung beschriebene Haftung der R. mit einem Höchstbetrag von € 35.000,00 vereinbart.

Der Bw. übersieht dabei aber, dass dem Text der vorliegenden Vermögensauseinandersetzung verbindliche Regelungen dahingehend, dass sich sein Versprechen zur Schuldübernahme auf diesen Betrag beschränkt, nicht zu entnehmen sind. Der Bw. hat sich vielmehr mit diesem Rechtsvorgang ausdrücklich verpflichtet, als Gegenleistung für die vereinbarte Übertragung der Liegenschaftshälfte die auf der Vertragsliegenschaft sichergestellte Kreditverbindlichkeit der BankNN in der Höhe von € 152.000,00 m.o.w. in seine alleinige Zahlungs- und Haftungspflicht zu übernehmen und die übergebende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Diese privative Schuldübernahme hat zu einer Änderung auf der Schuldnerseite des zuvor bestehenden Rechtsverhältnisses geführt und bewirkt, dass die Übergeberin seitens der Pfandgläubigerin von ihrer Haftung für die erwähnte Verbindlichkeit entlassen worden ist, worauf in der vorliegenden Vertragsurkunde sogar ausdrücklich hingewiesen wird.

Die Übernahme der Verbindlichkeit durch den Bw. hat sich somit zu Gunsten der Übergeberin insofern ausgewirkt, als sie von der ihr obliegenden Haftung zur Gänze befreit worden ist. Dass die Gläubigerin bloß berechtigt gewesen wäre, die Übergeberin als Solidarschuldnerin nur bis zu einem Betrag von € 35.000,00 in Anspruch zu nehmen, behauptet nicht einmal der Bw.

Angesichts dieser Umstände war daher davon auszugehen, dass (entsprechend dem Hälfteanteil der Übergeberin an der Liegenschaft) der Bw. die halbe auf der Vertragsliegenschaft sichergestellte Verbindlichkeit übernommen hat, und dass dieser Betrag somit die Gegenleistung iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bildete.

Für die Frage, ob die Übernahme von Pfandschulden eine Gegenleistung bildet, ist nur maßgebend, wer der Schuldner ist, nicht aber, aus welchen Einkünften oder aus welchem Vermögen die Schuld beglichen wird (VwGH vom 18. März 1971, Zl. 628/70). Der Frage, zu welchem Zweck die Verbindlichkeit aufgenommen worden ist bzw. wie hoch die wirtschaftliche Leistungskraft des Bw. im Vergleich zu seiner damaligen Lebensgefährtin war, kommt daher im Rahmen der im Streitfall vorzunehmenden abgabenrechtlichen Würdigung keine entscheidende Bedeutung zu.

Die (beweislos vorgebrachten) Ausführungen des Bw. im Vorlageantrag, wonach der Kredit lediglich teilweise zum Zweck der Errichtung eines gemeinsamen Wohnhauses in Anspruch genommen worden sei und u.a. auch der Anschaffung von Kraftfahrzeugen gedient habe, bleiben daher ebenso ohne Einfluss auf die hier zu klärende Frage der Bewertung der Gegenleistung, wie sein Hinweis auf sein im Verhältnis größeres Einkommen.

Der vom Bw. ursprünglich selbst als zutreffend erachtete Betrag in der Höhe von € 76.000,00 ist daher zu Recht als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen worden.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Wien, am 3. August 2009