



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Leopold Dirnegger, 3100 St. Pölten, Franziskanergasse 4a, vom 9. Mai 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 17. April 2008, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit € 734,98

(Gemäß [§ 7 Z 1 GrEStG 1987](#) 2 % von der Gegenleistung in Höhe von € 36.748,82).

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 25. Jänner 2008 übergab die Mutter der Berufungswerberin (Bw.) der Bw. einen Hälfteanteil an der, der Bw. bereits zur Hälfte gehörigen Liegenschaft EZ. GB A. mit einem anteiligen erhöhten Einheitswert von € 10.400,00 gegen einen "Übergabspreis" von € 4.251,03 und gegen ein Ausgedinge.

Zum "Übergabspreis" von € 4.251,03 ist in der Vertragsurkunde festgehalten, dass die Bw. den auf die Übergeberin entfallenden Darlehensanteil des Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Niederösterreich in dieser Höhe in ihre weitere Rückzahlungs- und Verzinsungspflicht übernehme und die Übergeberin hieraus schad- und klaglos halte.

Der Gesamtwert des Ausgedinges wurde in der Vertragsurkunde mit € 34.004,11 erklärt.

Zum Darlehen des Landes Niederösterreich ist festgehalten, dass dieses eine Restlaufzeit von 24 Jahren aufweise und mit einem Prozent per annum verzinst sei.

Auf Grund diese Sachverhaltes setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber der Bw. mit dem nunmehr angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Gegenleistung von insgesamt € 38.255,14 mit € 765,10 mit der Begründung fest, dass bei Vereinbarung eines Übergabepreises und in Anrechnung an diesen eine Abzinsung ausgeschlossen sei.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung erklärte die Bw., dass sie seit 1988 bereits zur Hälfte Eigentümerin der übergabegenständlichen Liegenschaft sei.

Das Land Niederösterreich habe bereits am 9. April 2008 seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes gegeben und die Bw. sei nach Nachweis ihrer Förderungswürdigkeit in die Forderung des Landes Niederösterreich durch die Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens eingetreten.

Dazu beantragte die Bw. die übernommenen anteiligen Schulden mit einem abgezinsten Betrag in Höhe von € 1.615,40 im Grunderwerbsteuerbescheid als Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.

Lt. tel. Erklärung des Vertreters der Bw. vom 23. Jänner 2013 sei das Wohnbauförderungsdarlehen ursprünglich in Höhe von € 13.081,11 zugezählt worden, mit 1% jährlich verzinst und beginnend mit dem 1. Oktober 1982 bis zum 1. April 2032 zurückzuzahlen.

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

Gemäß [§ 5 Abs. 1 Z. 1 des 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.

Auf Grund [§ 1 Abs. 1 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.

Der Gegenleistungsbegriff des [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) deckt sich grundsätzlich mit dem Kaufpreisbegriff der [§§ 1053 ff ABGB](#). Demnach muss der Kaufpreis bestimmbar sein, welcher aus einem nominellen Kaufpreis und zusätzlich aus übernommenen Leistungen des Käufers bestehen kann.

Durch einen Kaufvertrag wird eine Sache um eine bestimmte Summe Geldes einem andern überlassen ([§ 1053 ABGB](#)).

Nach [§ 1054 ABGB](#) muss der Kaufpreis in barem Gelde bestehen und darf weder unbestimmt, noch gesetzwidrig sein.

Das Bargeldprinzip, das sich selbstverständlich nicht gegen die Zulässigkeit des Kreditkaufes richtet, verlangt nur, dass Bargeld als Gegenleistung vereinbart sein muss, nicht jedoch, dass nur mit Geld erfüllt werden kann. Daher bleibt das Rechtsgeschäft Kauf, wenn die Parteien später vereinbaren, dass als Gegenleistung eine bestimmte Sache an Zahlungs Statt geleistet werden kann (Aicher in Rummel, Kommentar zum ABGB3, § 1055 [Rz 2]).

Wird eine Sache teils gegen Geld, teils gegen eine andere Sache veräußert, nimmt [§ 1055 ABGB](#), der Absorptionstheorie folgend, eine am Wertverhältnis orientierte einheitliche Zuordnung vor: Übersteigt bei der aus Geld und Sache zusammengesetzten Gegenleistung der Geldanteil den gemeinen Wert der Sache (§ 305), liegt Kauf, andernfalls Tausch vor (Aicher in Rummel, aaO., § 1055 [Rz 5]).

Daraus folgt, wenn ein Kaufvertrag mit einem nominellen Barpreis vereinbart wurde, dass ungeachtet einer gesonderten Regelung über dessen Erfüllung, dieser vereinbarte Bargeldpreis den Kaufpreis im Sinne des [§ 1054 ABGB](#) und auch im Sinne des [§ 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987](#) darstellt.

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 (vgl. VwGH 28.7.2007, [2007/16/0028](#)).

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 (vgl. VwGH 24.11.2011, [2010/16/0246](#)).

Im gegebenen Fall ist, da der Wert der Gegenleistung den Wert des anteiligen dreifache Einheitswertes von € 31.200,00 nicht Wesentlich übersteigt, im Hinblick darauf, dass es notorisch ist, dass eine Bewertung von Grundvermögen mit dem dreifachen Einheitswert eine Unterbewertung darstellt, und der gemeine Wert von Grundvermögen üblicherweise ein mehrfaches dieses Wertes beträgt, wohl von einer gemischten Schenkung auszugehen. Jedenfalls liegt kein Kaufvertrag vor, zumal der Wert des Ausgedinges den nominellen Wert des übernommen Darlehens bzw. des "Übernahmepreises" weit übersteigt, und es ist im Lichte des Gesamtbildes nicht von der Vereinbarung eines Kaufpreis in dessen Anrechnung das Darlehen übernommen worden wäre, sondern von der Übernahme eines Wohnbauförderungsdarlehens und der Einräumung eines Ausgedinges auszugehen.

Das Land Niederösterreich hat der Eigentumsübertragung und der Schuldübernahme 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.

Zum von der Bw. erklärten Wert des abgezinsten Darlehens von € 1.615,40 ist zu sagen, dass dieser, offensichtlich aus den "Bewertungsrichtlinien von Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsdarlehen" (Punkt 6.4.2 der Vermögensteuerrichtlinien 1989) hergeleitete Ansatz von 38 % des aushaftenden Darlehens bei einer Restlaufzeit von 24 Jahren im Gegenstandsfall nicht zur Anwendung kommen kann, wurde doch mit Budgetbegleitgesetz 2003 die Bestimmung des § 14 Abs. 3 BewG neu gefasst (vgl. UFS 5.7.2012, RV/0212-I/11). Wendet man das diese Gesetzesänderung berücksichtigende vom BMfF zur Verfügung gestellte, im Internet allgemein zugängliche "Berechnungsprogramm betr. Abzinsung von Forderungen und Schulden (§ 14 BewG)" (<http://www.bmf.gv.at>, unter Tools:

Berechnungsprogramme) an, dann beträgt der Wert des abgezinsten übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens € 2.744,71.

Die Gesamtgegenleistung ergibt sich somit aus dem Wert des Ausgedinges in Höhe von € 34.004,11 und dem Wert des abgezinsten Wohnbauförderungsdarlehens von € 2.744,71 mit € 36.748,82.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 22. März 2013