



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau F.S., X., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. November 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 2.292,50 (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 65.500,00).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 10. Juli 2009 wurde von Frau F.S., der Berufungswerberin, eine Abgabenerklärung gemäß § 10 Grunderwerbsteuergesetz 1987 über den Erwerb des halben Anteiles an der Liegenschaft EZ 1 von Herrn H.A. beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien eingebracht. Dieser Erwerb erfolgte mit dem am 4. September 2008 vor dem Bezirksgericht Y in der Rechtssache H.A. als klagender Partei und H.G. als beklagter Partei abgeschlossenen Vergleich. Mit diesem Vergleich überträgt Herr H.A. als Kläger seinen ihm gehörigen halben Anteil an der Liegenschaft EZ 1, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1/1, an die Berufungswerberin. Im Punkt 2.) dieses Vergleiches verpflichtete sich die Berufungswerberin den Kredit bei der Bank in Höhe von € 131.000,-- zu übernehmen und den Kläger diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde der Berufungswerberin für diesen Erwerbsvorgang mit Bescheid vom 11. November 2009 die Grunderwerbsteuer mit € 4.585,-- vorgeschrieben. Als Gegenleistung wurde für die Berechnung der Grunderwerbsteuer der von der Berufungswerberin übernommene Kredit in der Höhe von € 131.000,-- herangezogen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Ich habe am 04.09.2008 laut Vergleich am BG Y=Y, GZ: 12 den ½ Anteil der Liegenschaft EZ 1=1 Grundstücksnummer 1/1 von Herr H=H.A. übernommen, jedoch auch seinen ½ Anteil an der dafür aufgenommenen Kreditsumme in Höhe von € 131.000,- bei der Bank.

Ich habe die volle Kreditsumme alleine übernommen und Herr A=H.A. wird Schad- und Klaglos gehalten.

Richtig stellend möchte ich auch noch angeben, dass der Kaufpreis des Hauses mit € 112.000,- niedriger ist als die aufgenommenen Kreditsumme.

Mit Bitte um Richtigstellung der Berechnungen zeichne ich"

Mit Berufungsvorentscheidung vom 29. Jänner 2010 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien der Berufung stattgegeben und die Gegenleistung mit € 65.500,--

ermittelt. Dieser Betrag entspricht dem halben Betrag des von der Berufungswerberin übernommenen Kredites. Von diesem Betrag wurde die Grunderwerbsteuer mit 3,5 %, also mit € 2.292,50, errechnet.

Im Vorlageantrag wird ergänzend vorgebracht, dass die im Vergleich angeführten Punkte 1.) und 2.) getrennt zu bewerten sind. Bemerkt wurde noch, dass der Wert des Hauses samt Grundstück in keiner Weise den tatsächlich bezahlten Kaufpreis rechtfertigt, da das Fachverständnis über bewohnbare Häuser bei Vertragsunterzeichnung noch nicht entwickelt war. Das Haus hat keinerlei Wärmeisolierung und im Keller dringt Grundwasser ein. Die Berufungswerberin kann erst jetzt, ihren Mitteln entsprechend, mit einer Sanierung beginnen.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde noch erhoben, dass beim seinerzeitigen Kaufvertrag ein Betrag von € 112.000,-- (für den halben Anteil je € 56.000,--) der Selbstberechnung unterzogen wurde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese auf inländische Grundstücke beziehen. Dass ein Erwerbsvorgang vorliegt, welcher der Grunderwerbsteuer unterliegt, wird nicht bestritten.

Gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG in der zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geltenden Fassung ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen,

1. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes,
2. wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird,
3. wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen. Das gleiche gilt bei den entsprechenden schuldrechtlichen Geschäften.
4. beim Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Abhandlungsverfahrens vereinbart wird.

Die Voraussetzungen für eine Vorschreibung vom Wert des Grundstückes liegen im gegenständlichen Verfahren nicht vor, da

- eine Gegenleistung vorhanden und zu ermitteln ist und diese über dem Wert des Grundstückes liegt,
- es sich nicht um ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück handelt,
- eine Gesellschaft oder Anteile an einer solchen nicht Gegenstand dieses Erwerbsvorganges sind und
- der Grundstückserwerb nicht in einem Verlassenschaftsverfahren erfolgte.

Eine Vorschreibung der Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes kommt somit im gegenständlichen Fall nicht in Frage.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Da die Voraussetzungen für eine Vorschreibung vom Wert des Grundstückes nicht vorliegen, ist hier die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Aus diesen Gründen gehen die Ausführungen im Berufungsverfahren, welche den Wert des Grundstückes betreffen, ins Leere.

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage.

Laut dem Vergleich wird der halbe Liegenschaftsanteil vom Kläger an die Berufungswerberin übertragen. In diesem Vergleich verpflichtet sich die Berufungswerberin den Kredit bei der Bank zu übernehmen und den Kläger diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Dass die Übernahme der Kreditsumme als Gegenleistung für die erfolgte Übertragung des Liegenschaftsanteiles anzusehen ist, wird in der Berufung bestätigt. In dieser wird nämlich ausgeführt, dass die Berufungswerberin den halben Liegenschaftsanteil von Herrn H.A. übernommen hat, jedoch auch seinen halben Anteil an der dafür aufgenommenen Kreditsumme. Dass die im Vergleich angeführten Punkte 1.) und 2.) getrennt zu bewerten seien, widerspricht den obigen Ausführungen in der Berufung. Auch erfolgte eine grundbücherliche Sicherstellung dieser Kreditsumme auf der gegenständlichen Liegenschaft, was für einen Zusammenhang mit der Liegenschaft spricht. Außerdem ergäbe eine Übernahme des Kredites ohne gleichzeitiger Übernahme des halben Liegenschaftsanteiles keinen Sinn.

Dass der Kredit in der Höhe von € 131.000,-- übernommen wurde, wird im Berufungsverfahren nicht bestritten. Auf den Hälfteanteil entfallen daher € 65.500,--. Von diesem Betrag ist die Grunderwerbsteuer zu berechnen. Der Steuersatz beträgt gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 %, die Grunderwerbsteuer somit € 2.292,50.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 21. Dezember 2010