



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Hellmut Prankl, 5020 Salzburg, Erzabt-Klotz-Straße 12/II, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. Juni 2009, ErfNr. xxx, StNr. yyy betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 2. März 2009 erwarb der Bw. aus einer Konkursmasse die Liegenschaft EZ 27, Grundbuch 000 um einen Kaufpreis von 5.100 Euro und übernahm ohne Anrechnung auf den Kaufpreis ein Wohnrecht. Ansonsten wurde die Liegenschaft geldlastenfrei übernommen. Dieser Kaufvertrag wurde vom Landesgericht D. am 26.3.2009 konkursgerichtlich genehmigt.

Das Finanzamt ermittelte den Barwert des Wohnrechtes mit 77.696,13 Euro über das Rechenprogramm auf der Homepage des BMF. Die Einheitswerte der Liegenschaft betragen je 35.682,36 Euro für das Grundvermögen und 581,38 Euro für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.

Mit Bescheid vom 9. Juni 2009 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer mit 3.807,68 Euro von der Bemessungsgrundlage des dreifachen Einheitswertes in Höhe von 108.791,22 Euro fest.

Fristgerecht wurde dagegen Berufung erhoben. Eingewendet wurde, dass zur Bemessung der Grunderwerbsteuer der Kaufpreis von 5.100 Euro als Gegenleistung herangezogen hätte werden sollen.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG idF des Schenkungsmeldegesetzes 2008 (BGBl. I 2008/85) ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu bemessen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Der durch das SchenkMG 2008 nicht geänderte § 6 GrEStG führt aus, dass als Wert des Grundstückes der dreifache Einheitswert heranzuziehen ist (*Puchinger, Schenkungsmeldegesetz 2008, K130*). Bei teils entgeltlichen, teils unentgeltlichen Erwerben bildet, wenn die Gegenleistung geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, das Dreifache des Einheitswertes die Bemessungsgrundlage. Ist die Gegenleistung hingegen höher als das Dreifache des Einheitswertes, ist die Steuer gemäß § 4 Abs. 1 vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Mit der Novelle des § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 wird eine Mindestbemessungsgrundlage in Höhe des Wertes des Grundstückes eingeführt. Damit ist sichergestellt, dass Erwerbsvorgänge in Bezug auf inländische Grundstücke, für welche die Steuerschuld nach dem 31.Juli 2008 entsteht und die unentgeltlich oder teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, in derselben Höhe mit Grunderwerbsteuer belastet sind, wie Erwerbsvorgänge, für welche die Steuerschuld vor dem 1. August entstanden ist, mit dem Grunderwerbsteueräquivalent gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG 1955 und allenfalls auch mit Grunderwerbsteuer belastet waren. Allerdings ist die Grunderwerbsteuerbelastung für Erwerbsvorgänge, für welche die Steuerschuld nach dem 31. Juli 2008 entsteht und bei welchen die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes, dann höher, wenn für den unentgeltlichen Teil des Erwerbsvorganges kein Schenkungswille vorhanden ist und auch keine Bereicherung in Kauf genommen wird. Dies kann z.B. bei der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft eintreten, wenn das erzielte Meistbot hinter dem dreifachen Einheitswert des Grundstückes zurückbleibt.  
(*Adametz/Proksch/Rathgeber, Das Schenkungsmeldegesetz, 2008, 38-40*).

Da im gegenständlichen Fall die vereinbarte Gegenleistung (Kaufpreis von 5.100 Euro plus kapitalisiertes Wohnrecht von 77, 696,13 Euro) unter dem dreifachen Einheitswert in Höhe von 108.791,22 Euro liegt, ist die Grunderwerbsteuer von der Mindestbemessungsgrundlage des dreifachen Einheitswertes zu berechnen.

Aus diesen Gründen war der Berufung der Erfolg zu versagen.

Wien, am 19. Mai 2010