



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des PM, X, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 3. April 2002 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. März 2002 erwarb der nunmehrige Berufungswerber (kurz Bw.), Herr PM, 98/5194-stel Anteile der Liegenschaft EZ xxx KG M verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung x von seiner Großmutter, Frau JF.

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von S 365.000,00 / € 26.525,58 vereinbart.

Im Vertrag wurde festgehalten, dass die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Käufers am 1. Jänner 2002 erfolgt ist.

Für das Kaufobjekt war vom Finanzamt M zum 1. Jänner 1991 zu EW-AZ xxx-2-xxxx ein Einheitswert von S 151.339,62 festgestellt worden.

Mit Bescheiden vom 3. April 2002 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber dem Bw.

- 1) Grunderwerbsteuer mit 2 % von € 26.525,58 = € 530,51 und
- 2) Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG mit 4 % von € 4.269,00 = € 170,76 und Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG mit 2 % von € 4.469,00 = € 129,38 fest. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der 3-fache anteilige Einheitswert höher sei als die Gegenleistung, sodass eine gemischte Schenkung vorliege.

In der gegen den Schenkungssteuerbescheid eingebrochenen Berufung wandte der Bw. ein, dass Familie P vor 10 Jahren Frau JF die Wohnung zum gleichen Preis verkauft habe, wie sie der Bw. jetzt wieder zurückgekauft habe. Die Wohnung sei 25 Jahre alt und müssten diverse Sanierungsarbeiten (Fenster, Türen, Fußböden, neue Heizung, Bad und WC) durchgeführt werden.

Mit Vorhalt vom 13. September 2004 teilte der unabhängige Finanzsenat dem Bw. mit, aus welchen Erwägungen von einem zumindest bedingten Bereicherungswillen von Frau JF ausgegangen werde und dass nach den vom Finanzamt durchgeföhrten Ermittlungen der niedrigste Wert für gebrauchte Eigentumswohnungen im Raum M S 10.000,00 pro m² betrage (Laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, im Internet unter www.wkimmo.at/Informationen/Immobilienpreisspiegel 2001/gebrauchte Eigentumswohnungen – Österreich Ranking (höchster und niedrigster Wert)) und sich somit für die 88,19 m² große Wohnung ein Verkehrswert von mindestens S 881.900,00 ergebe. Zu diesem Vorhalt gab der Bw. keine Stellungnahme ab.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 ErbStG unterliegen der Steuer nach diesem Bundesgesetz Schenkungen unter Lebenden und zählt dazu nach § 3 Abs. 1 ErbStG jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts (Z 1) sowie jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird (Z 2).

Zum Wesen der Schenkung gehört deren Unentgeltlichkeit und Freigebigkeit. Es gilt das Bereicherungsprinzip, wonach zu prüfen ist, ob neben einer objektiv eingetretenen Bereicherung des Begünstigten auch ein subjektiver Bereicherungswille beim Zuwendenden bestanden hat. Ein solcher Bereicherungswille braucht allerdings kein unbedingter zu sein; es genügt, dass der Zuwendende eine Bereicherung des Empfängers, die sich im Zuge des Rechtsgeschäftes ergibt, bejaht bzw in Kauf nimmt. Dabei kann der Bereicherungswille von der Abgabenbehörde aus dem Sachverhalt erschlossen werden (VwGH 29.1.1996, 94/16/0064).

Rechtsgeschäfte, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, sogenannte gemischte Schenkungen (§ 935 ABGB), bestehen aus einem Kauf und einer Schenkung und sind gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBl. 1987/309 idGf, insoweit von der Grunderwerbsteuer ausgenommen (dh unterliegen insoweit der Schenkungssteuer), als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder Gegenleistung übersteigt (vgl. VwGH 21.4.1983, 82/16/0172).

Aus den Umständen des Einzelfalles lässt sich aufgrund eines auffallenden Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, woraus sich die objektive Bereicherung ergibt, auch auf die Unentgeltlichkeit und Freigebigkeit der beabsichtigten Vermögensverschiebung und somit den subjektiven Bereicherungswillen schließen. Dies gilt insbesondere bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen (siehe zB VwGH 19.4.1995, 94/16/0258; vom 17.12.1998, 96/16/0241 uva). Die Feststellung, ob und in welchem Ausmaß ein solches Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung vorliegt, ist nicht auf Grund der steuerlichen Vorschriften des Bewertungsgesetzes, also der Einheitswerte, sondern auf Grund eines Vergleiches der Verkehrswerte = gemeinen Werte zu treffen, weil die Steuer von Schenkungen auf dem Grundsatz der objektiven Bereicherung einer Person beruht. Eine solche Bereicherung ergibt sich grundsätzlich nicht aus steuerlichen Bewertungsvorschriften, die nur der Ermittlung einheitlicher Durchschnittswerte dienen sollen. Dies auch aus der Überlegung, dass im täglichen Leben nicht die steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften die grundlegende Wertvorstellung der Vertragspartner über das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung beeinflussen (siehe dazu Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band III Erbschafts- und Schenkungssteuer, Rz 51b zu § 3, mit einer Vielzahl an weiterer Judikatur).

Die Tatsache, dass Frau JF die Wohnung 10 Jahre zuvor um denselben Kaufpreis gekauft hat, schließt weder die objektive Bereicherung des Bw. noch das Vorliegen eines Bereicherungswillens seiner Großmutter aus. Da es sich offensichtlich auch beim seinerzeitigen Kaufvertrag vom November 1992 zwischen der "Familie P" und der Großmutter des Bw. um einen Kaufvertrag zwischen nahen Angehörigen handelte, liegt der Schluss nahe, dass auch der seinerzeit vereinbarte Kaufpreis nicht dem Verkehrswert der Wohnung entsprochen hat. Im Übrigen würde selbst dann, wenn der damalige Kaufpreis von S 365.000,00 dem Verkehrswert entsprochen hätte, durch die inzwischen eingetretenen Preissteigerungen derselbe Betrag 10 Jahre später nicht mehr dem Verkehrswert der Eigentumswohnung entsprechen.

Im Kaufvertrag wurde ausdrücklich festgehalten, dass ein Veräußerungsverbot für das Bundesland Niederösterreich einverleibt ist. Es liegt jedoch kein Hinweis darauf vor, dass auf den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen ein Wiederkaufsrecht zugunsten der seinerzeitigen Verkäufer ("Familie P") verbüchert war. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bw. keinen Anspruch darauf gehabt hat, die Eigentumswohnung um jenen Preis zu erwerben, um den seine Großmutter die Wohnung 10 Jahre zuvor gekauft hat.

Auf Grund der vom Finanzamt durchgeführten Ermittlungen beträgt der niedrigste Wert für gebrauchte Eigentumswohnungen im Raum M S 10.000,00 pro m², so dass sich für eine 88,19 m² große Wohnung ein Verkehrswert von mindestens S 881.900,00 ergibt. Selbst wenn man beachtet, dass die Wohnung bereits 25 Jahre alt und sanierungsbedürftig war und hierfür

einen entsprechenden Abschlag (von zB 25 %) berücksichtigt, so zeigt noch immer deutlich, dass der Verkehrswert der Wohnung wesentlich über dem vereinbarten Kaufpreis von S 365.000,00 lag. Wie bereits ausgeführt, braucht der Bereicherungswille kein absoluter sein, sondern reicht es aus, wenn die Bereicherung bloß in Kauf genommen wird. Gerade bei einem Kaufvertrag zwischen Großmutter und Enkelsohn ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens davon auszugehen, dass die Großmutter eine Bereicherung ihres Enkelsohnes in Kauf genommen hat und dass sie die Wohnung zu diesem Preis nicht an einen ihr Fremden verkauft hätte.

Das Finanzamt ist daher im vorliegenden Fall zu Recht von einer gemischten Schenkung ausgegangen, weshalb die Berufung gegen den Schenkungssteuerbescheid als unbegründet abzuweisen war.

Wien, am 27. Oktober 2004