



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Graz  
Senat 7

GZ. RV/0248-G/03

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der T., vertreten durch Dr. Gerhard Hackenberger, RA, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 27/IV, vom 30. Juni 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Y vom 20. Mai 2003 betreffend Schenkungssteuer 2002 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Anwartschaftsvertrag im Jahre 1995 erwarben P. und T, im Folgenden kurz Berufungswerberin (=Bw.) genannt, von einer Bauträgergesellschaft eine als Top Nr. 1 bezeichnete Wohnung. Die genauen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ X waren noch nicht bestimmt. Die beiden Käufer lebten in Lebensgemeinschaft und beabsichtigten, die Ehe zu schließen, lösten im Februar 1996 aber die Lebensgemeinschaft auf. An der Liegenschaft wurde im Jahre 2001 das Wohnungseigentum begründet und wurde der Bauträger Eigentümer der gegenständlichen inzwischen parifizierten Wohnung, weil der Anwartschaftsvertrag im Hinblick darauf, dass die Vertragsteile die Ehe nicht miteinander geschlossen hatten, nicht verbüchert werden konnte. Diese Feststellungen ergeben sich unmittelbar aus der mit "Schenkungsvertrag" titulierten Urkunde vom 4. September 2002, die den Gegenstand des nunmehrigen Abgabenvorgangs beinhaltet.

Punkt III dieses Vertrages lautet: "Der Geschenkgeber schenkt und übergibt sohin an die Geschenknehmerin seinen Hälfteanteil an den 74/10055-Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ X, B-INr. 104, verbunden mit Wohnung ... bzw. seinen Anspruch auf Erwerb

dieser Miteigentumsanteile (sohin 37/10055-Miteigentumsanteile). Die Schenkung und Übergabe an die Geschenknehmerin erfolgt so, wie der Schenkungsgegenstand derzeit liegt und steht, mit allen Rechten und Besitzvorteilen, mit denen der Geschenkgeber den Schenkungsgegenstand bisher besessen und benützt oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Die Geschenknehmerin nimmt diese Schenkung hiemit dankend an."

Punkt V dritter Satz lautet: "Mit heutigen Tage sind Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf die Geschenknehmerin übergegangen."

Im Punkt VI dieses Vertrages wurde festgehalten: "Die Übernahme erfolgt vollständig lastenfrei und frei von Benützungsrechten dritter Personen."

Für diesen Erwerbsvorgang setzte das Finanzamt mit Bescheid vom 20. Mai 2003 Schenkungssteuer vom dreifachen anteiligen Einheitswert der Liegenschaft fest.

Mit Berufung vom 30. Juni 2003 wurde geltend gemacht, dass der Schenkungsgegenstand mit zwei Pfandrechten belastet sei, die zum Schenkungszeitpunkt folgendermaßen aushafteten:

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen	25.440,00 €
Land Steiermark	53.050,00 €
Gesamt	78.490,00 €

Der Hälfteanteil liege über dem dreifachen Einheitswert, sodass der gegenständliche Rechtsvorgang nach dem Grunderwerbsteuergesetz zu behandeln sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. Juli 2003 wurde die Berufung abgewiesen und festgestellt, dass eine einmal entstandene Steuerpflicht nicht wieder durch nachträgliche Feststellungen beseitigt werden kann und wurde auf den Inhalt des Schenkungsvertrages verwiesen, wonach die lastenfreie Übernahme ausdrücklich beurkundet wurde.

Gegen diese Entscheidung wurde der Vorlageantrag gestellt und ausgeführt, dass es sich nicht um nachträgliche Feststellungen einer bereits entstandenen Steuerpflicht handle, sondern um die Aufklärung eines Irrtums und die Zugrundelegung des tatsächlichen, von Anfang an feststehenden Vertragswillens. Die lastenfreie Übergabe des Schenkungsgegenstandes sei gar nicht möglich gewesen, weil die Liegenschaftsanteile tatsächlich entsprechend belastet und die Belastungen grundbücherlich untrennbar mit den Liegenschaftsanteilen verbunden seien. Dazu wurde als Nachweis der zum 4. September 2002 tatsächlich aushaftenden Darlehensbeträge zwei Bestätigungen der Gläubiger vorgelegt und die Einvernahme der Bw. als Partei und des Vertragsverfassers und P. als Zeugen beantragt.

Das Darlehen des Landes Steiermark in der ursprünglichen Nominale von 54.504,63 € haftete zum 4. September 2002 mit 52.941,43 € aus, das Bausparkassendarlehen mit 17.321,26 €.

Laut Grundbuchsauszug ist die S. als Eigentümer der Liegenschaft eingetragen und ist ein Pfandrecht von 378.604,00 S für die Bausparkasse der österreichischen Sparkassen und ein Pfandrecht von 750.000,00 für das Land Steiermark eingetragen. Ebenso ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG für T und P. eingetragen.

Nach einem ergänzenden Vorhalt gab die Bw. an, dass beide Darlehen gemeinsam mit P. aufgenommen worden sind und die Rückzahlungen im Hinblick auf die Auflösung der Lebensgemeinschaft von Anfang an zur Gänze von ihr getätigt worden seien. Zum Beweis wurde ein Schriftstück vom 7. Jänner 2002 vorgelegt, das von der Bw. und ihrem damaligen Lebensgefährten unterfertigt ist und aus dem hervorgeht:

"In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, dass Frau T die gegenständliche Wohnung allein erwirbt, da sämtliche, mit der Wohnung und deren Ankauf zusammenhängenden Zahlungen auch von dieser bisher geleistet wurden. Die Parteien stellen weiters fest, dass die Wohnung zur Gänze kreditfinanziert wurde (Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG; Land Steiermark), sodass abgesehen von den Kreditraten und dem Ansparbetrag für die Bausparkasse keine Eigenmittel vorhanden waren. Die Ansparmittel für die Bausparkasse wurden von Frau T allein aufgebracht; die Rückzahlungen wurden – schon im Hinblick auf die Auflösung der Lebensgemeinschaft im Februar 1996 – ebenfalls von Frau T allein finanziert."

Der Lebensgefährte wurde als Zeuge befragt und gab an, "dass er die Angaben von Frau T vollinhaltlich bestätige". Das Finanzamt rückte in seiner Stellungnahme zu den aufgenommenen Beweisen davon ab, dass es sich um eine nachträgliche Willensänderung handle und stimmte dem Vorbringen der Bw. zu.

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

Strittig war, ob der gegenständliche Erwerbsvorgang der Schenkungssteuerpflicht unterliegt.

Gem. § 3 Abs. 1 Z 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes. Die Frage, ob überhaupt und in welchem Umfang eine Schenkung vorliegt, ist daher ausschließlich nach bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen zu beurteilen (vgl. dazu die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band III, Erbschafts- und Schenkungssteuer unter Rz 4d zu § 3 ErbStG referierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes). Die Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes ist ein Vertrag, durch den jemand verpflichtet wird, einem anderen eine Sache unentgeltlich zu überlassen. Unentgeltlich bedeutet Unabhängigkeit der Zuwendung von einer Gegenleistung.

Nach herrschender bürgerlich-rechtlicher Lehre und Judikatur ist für eine Schenkung die Schenkungsabsicht begriffswesentlich, worunter man die Absicht einer unentgeltlichen, dh auf keine Gegenleistung bezogenen, freiwilligen Leistung versteht. Ein Schenkungsvertrag kommt nur durch die übereinstimmende Willenserklärung des Schenkers und Beschenkten zu Stande, die Sache ohne Gegenleistung und auch nicht als Erfüllung einer Verbindlichkeit zu überlassen; dabei entscheidet über die Frage der Unentgeltlichkeit grundsätzlich der Parteiwille. Ob der Wille der Beteiligten in der Tat auf eine unentgeltliche oder entgeltliche Übertragung des Übereignungsanspruches gerichtet war, stellt eine nach der Lage des Falles zu lösende Beweisfrage dar.

Der gegenständliche Vertrag ist als Schenkungsvertrag titulierte und weist alle Merkmale auf, die für eine Schenkung sprechen. Zudem ist im Punkt VI festgehalten: "Die Übernahme erfolgt vollständig lastenfrei und frei von Besitz- und Benützungsrechten dritter Personen." Wenn nun die Bw. darauf verweist, dass im Grundbuch bei der Wohnung, für den auch ein Übereignungsanspruch für Herrn P. besteht, pfandrechtlich gesicherte Forderungen eingetragen sind und sie behauptet, dass es von vornherein klar war, dass sie die Darlehensrückzahlungen für den Hälfteanteil ihres ehemaligen Lebensgefährten in ihr alleiniges Zahlungsverprechen übernommen hat, ergibt sich damit ein Widerspruch zum Vertragstext.

Da bei der Beurteilung eines der Schenkungssteuer unterliegenden Erwerbsvorganges keineswegs allein vom Urkundeninhalt auszugehen ist, sondern der tatsächliche Inhalt des Erwerbsvorganges zu erforschen ist (VwGH 29.1.1997, 96/16/0054), war dem Vorbringen der Bw., dass sie die Darlehenszahlungen für den Erwerb der Wohnung in ihr alleiniges Zahlungsverprechen übernommen hat und dies bei der Abfassung des schriftlichen Schenkungsvertrages irrtümlich nicht aufgenommen wurde, weil infolge "eines Informationsmissverständnisses bei der Veranlagung übersehen wurde, dass der Schenkungsgegenstand mit zwei Pfandrechten belastet ist", nach zu gehen. Die vom unabhängigen Finanzsenat durchgeführten Ermittlungen ergaben, dass die Bw. gemeinsam mit Herrn P. einen Kredit bei der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG und beim Land Steiermark aufgenommen hat und dass sie die Rückzahlung von allem Anfang an alleine getätigt hat, weil die Lebensgemeinschaft bereits im Februar 1996 auseinander gegangen ist. Dies wurde auch in einer vom Vertreter der Bw. vorgelegten schriftlichen Sachverhaltsfeststellung vom 7. Jänner 2002 von Herrn P. mit Unterschrift bestätigt. Ebenso bestätigte die schriftlich durchgeführte Befragung des Herrn P. die Angaben der Bw.

Wird von den Parteien ein Entgelt vereinbart, so liegt keine Schenkung vor. Entgelt ist jeder wirtschaftliche Vorteil, wobei die Gegenleistung auch nicht geldwerter Art sein muss und auch

einem Dritten erbracht werden kann. Hat sich bei der Schenkung einer Liegenschaft der Geschenknnehmer verpflichtet, die auf der Liegenschaft haftende Pfandschuld allein abzustatten und den Geschenkgeber in dieser Hinsicht schad- und klaglos zu halten, so ist darin eine vermögenswerte Gegenleistung für die Hingabe der Liegenschaft zu erblicken und ist der Rechtsvorgang insoweit nicht als ein unentgeltlicher, sondern als ein entgeltlicher und daher der GrESt unterliegender Erwerbsvorgang anzusehen (VwGH 23.1.1964, 192/63).

Aufgrund der übereinstimmenden Aussagen der beiden Vertragsparteien über die mündliche Übereinkunft und der plausiblen Ausführungen des Vertreters der Bw. und Vertragsverfassers und im Hinblick auf die Tatsache, dass die Übernahme der anteiligen Darlehensrückzahlungen im Gegenzug zur Abtretung des Anwartschaftsrechtes ein der Lebenserfahrung entsprechendes Rechtsverhalten darstellt, nimmt es der unabhängige Finanzsenat als erwiesen an, dass es neben der schriftlich vereinbarten Abtretung des Übereignungsanspruches an die Bw. eine mündliche Vereinbarung gab, der zu Folge, die Bw. Herrn P. im Innenverhältnis die vollständige und nicht nur anteilige Rückzahlung der beiden Kredite zu leisten versprach. Diese Übereinkunft beinhaltet somit eine vermögenswerte Gegenleistung und stellt den gegenständlichen Erwerbsvorgang im Gesamten gesehen als entgeltliches Rechtsgeschäft dar.

Damit ist der Bw. Recht zu geben, dass der Rechtsvorgang nach dem Grunderwerbsteuergesetz zu behandeln gewesen wäre und war die Schenkungssteuer wie im Spruch ersichtlich aufzuheben.

Graz, am 7. November 2005