



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 21

GZ. RV/2370-W/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., Wohnadresse, vertreten durch Notar, vom 18. Juni 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. Mai 2008 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Auf der Liegenschaft EZ XXX KG XY befindet sich ein Zweifamilienhaus. Die Wohnung im Erdgeschoß wird von Frau H. bewohnt, die Wohnung im ersten Stock von Herrn B (Übergeber) und dessen Frau Bw. (im Folgenden kurz Bw:) bewohnt

Eigentumsverhältnisse bis 29. November 2007: $\frac{1}{4}$ Anteil Frau H. , $\frac{3}{4}$ Anteil Herr B .

Mit einem hier nicht gegenständlichen Übergabsvertrag vom 29. November 2007 übergab Frau H. B. ihren $\frac{1}{4}$ Anteil an der Liegenschaft je zur Hälfte an B und an die Bw., unter Vorbehalt des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Punkt III des Vertrages.

Mit einem weiteren Übergabsvertrag vom 29. November 2007 schenkte B die Hälfte seines $\frac{3}{4}$ Anteiles an der Liegenschaft seiner Ehefrau.

In Punkt VII des Vertrages wird ausdrücklich festgehalten, dass die gegenständliche Übergabe zwischen Ehegatten zum Zwecke der gleichteiligen Anschaffung einer Wohnstätte mit

höchstens 150m² Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der übernehmenden Partei (Bw.) erfolgt sei.

Für diesen Rechtsvorgang schrieb das Finanzamt mit Bescheid vom 28. Mai 2008 vom maßgeblichen Wert des 3/8tel Anteiles (dreifacher Einheitswert) in Höhe von € 18.150,00 Schenkungssteuer in Höhe von € 579,25 vor.

In der gegen diesen Bescheid fristgerecht eingebrochenen Berufung wurde ausgeführt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Zweifamilienhaus errichtet sei. Die Wohnung im ersten Stock habe eine Fläche von 120m² und werde von B und dessen Gattin (Bw.) bewohnt.

Mit Übergabsvertrag vom 29. November 2007 habe Frau H. ihren 1/4tel Anteil an dieser Liegenschaft je zur Hälfte an B und an die Bw. übertragen.

Mit den 3/4tel Anteilen der Liegenschaft des G. B. sei auf Grund einer zwischen den Miteigentümern getroffenen Vereinbarung das Benutzungsrecht an der im ersten Stock des Hauses gelegenen Wohnung verbunden. Mit dem hier zu beurteilenden Übergabsvertrag vom 29. November 2007 habe Herr B die Hälfte seines 3/4tel Anteiles an der Liegenschaft seiner Gattin, der Bw., geschenkt. Im Vertrag sei festgehalten, dass diese Übergabe unter Lebenden zwischen Ehegatten zum Zweck der gleichteiligen Anschaffung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m² Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der übernehmenden Partei erfolgt und daher gänzlich schenkungssteuerbefreit sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. Juli 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und führte aus, dass der Begriff Wohnstätte alle Wohneinheiten, die geeignet seien, der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Ehegatten zu dienen, umfasse. Die Wohnstätte dürfe nur eine Wohnung umfassen. Ein Zweifamilienhaus sei keine Wohnstätte im Sinne der Bestimmung des § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. c SchenkStG.

Im vorliegenden Fall sei der Geschenkgeber Eigentümer von 3/4tel Anteilen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Gegenstand der Schenkung sei die Hälfte dieser Anteile, bezogen auf die gesamte Liegenschaft somit 3/8tel Anteile. Durch die Übertragung eines Liegenschaftsanteiles an einem Wohnhaus mit mehreren Wohnstätten seien daher die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Befreiungsbestimmung des § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. c SchenkStG nicht gegeben.

Dagegen beantragte die Bw. ohne weitere Begründung die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Zif. 2 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955](#) (ErbStG) unterliegen Schenkungen unter Lebenden der Schenkungssteuer.

Nach § 3 Abs. 1 Zif. 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts - somit ein Vertrag, wodurch jemandem eine Sache unentgeltlich überlassen wird.

Im Gegenstandsfall liegt zunächst unstrittig eine Schenkung unter Ehegatten vor.

Gemäß § 15 Abs. 1 Zif. 1 lit. c ErbStG bleiben Schenkungen zwischen Ehegatten unmittelbar zum Zwecke der gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m² Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten steuerfrei.

Nach der Intention des Gesetzgebers wurde die Befreiung mit AbgÄG 1985, BGBl. 557, geschaffen, um im Hinblick auf den gesetzlichen Stand der Gütertrennung in der Ehe und darauf, dass der den Haushalt führende, unterhaltsberechtigte Ehegatte keinen Anspruch auf Erwerb eines Miet- oder Eigentumsrechtes an der gemeinsamen Ehewohnung hat, den gemeinsamen Kauf eines Grundstückes, einer Eigentumswohnung oder eines Wohnhauses von der Steuer auszunehmen, wenn die Finanzierung ausschließlich aus Mitteln nur eines Ehegatten erfolgt und dies regelmäßig einen der Schenkungssteuer unterliegenden Vorgang darstellen würde.

Nach der in Aussicht genommenen Bestimmung soll nun für Zuwendungen eines Ehegatten an den anderen keine Schenkungssteuer anfallen, wenn beide Ehegatten gemeinsam zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus erwerben oder ein Grundstück anschaffen und darauf eine Wohnmöglichkeit der vorgenannten Art errichten. Unter gleichteiliger Anschaffung ist nicht nur der gemeinsame Erwerb der Ehegatten von einem Dritten zu verstehen, sondern auch die Übertragung eines Hälftenanteiles an einer dem Ehegatten bisher allein gehörigen Wohnstätte an den anderen Ehegatten (sogenanntes "Anschreibenlassen").

Als Wohnstätte ist jedenfalls sowohl ein Einfamilienhaus als auch eine Eigentumswohnung zu verstehen.

Der Ehegatte der Bw. war Dreivierteleigentümer einer Liegenschaft, auf der sich ein Zweifamilienhaus befindet.

Im hier vorliegenden Falle eines Miteigentumes bezieht sich das Anteilsrecht immer auf die ganze Sache, dem Einzelnen gehört kein realer Teil.

Die Bw. hat mit dem hier gegenständlichen Übergabsvertrag nicht den Hälftenanteil an der Wohnung im ersten Stock des Hauses erworben, sondern einen ideellen 3/8 Anteil an dieser

Liegenschaft und damit auch an dem darauf befindlichen Zweifamilienhaus, dessen Gesamtnutzwohnfläche 150 m² übersteigt.

Die Schenkung darf nach dem Wortlaut des Gesetzes nur für Zwecke der Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit einer Wohnfläche von höchstens 150 m² erfolgen.

Bei dieser Begrenzung handelt es sich um eine Freigrenze, sodass bei Überschreiten der 150 m² Wohnnutzfläche die Steuerbefreiung zur Gänze nicht zusteht (vgl. siehe hiezu auch Dorazil/Taucher, ErbStG § 15 Anm. 4.4a).

Dem Vorbringen, dass zwischen den Miteigentümern eine Benützungsvereinbarung getroffen worden sei, ist zu entgegnen, dass vertraglich vereinbarte Benützungsregelungen haben nur obligatorische Wirkung haben. Daran würde auch die nach [§ 828 Abs 2 ABGB](#) zulässige Anmerkung der Benützungsvereinbarung im Grundbuch nichts ändern. Für eine Gleichstellung von Miteigentum mit angemerkter Benützungsregelung und Wohnungseigentum fehlt eine gesetzliche Grundlage (vgl. OGH 9.9.2008, [5 Ob 89/08m](#)).

Weiters ist gemäß der ständigen Rechtsprechung des OGH auch nach der Einführung des [§ 828 Abs. 2 ABGB](#) durch das Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 weiterhin daran festzuhalten, dass ein an realen Teilen der Liegenschaft bestelltes Fruchtgenussrecht immer den ganzen Grundbuchkörper belastet (5 Ob 89/08m).

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen kann die Bestimmung des § 15 Abs. 1 lit. c. ErbStG nicht zur Anwendung kommen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 12. März 2012