



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der SK, vertreten durch DM, vom 8. November 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes L vom 21. Oktober 2011 betreffend Einkommensteuer für 2010 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Bemessungsgrundlage und die festgesetzte Abgabe beträgt

Jahr	Bemessungsgrundlage		Abgabe	
	Art	Höhe	Art	Höhe
2010	Einkommen	16.176,36 €	Einkommensteuer	1.173,60 €
			Lohnsteuer	-1.612,46 €
Festgesetzte Einkommensteuer				-438,86 €
Rundung				-0,14 €
ergibt folgende Einkommensteuergutschrift				-439,00 €

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

1. Mit Erlassung des Einkommensteuerbescheides für 2010 vom 21. Oktober 2011 wurden der Bw. Einkünfte aus einem Spekulationsgewinn iHv 80.000,00 € vorgeschrieben. Die Zurechnung wurde wie folgt begründet:

Gemäß § 30 Abs 1 EStG 1998 sind Spekulationsgeschäfte Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung bei Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Im gegenständlichen Fall wurde ein Kaufvertrag zwischen ihnen und ihrer Mutter abgeschlossen, der als „reiner Kaufvertrag“ und nicht als Übergabevertrag oder Schenkungsvertrag vergebührt wurde und in dem nichts darauf hinweist, dass es sich beim vorliegenden Rechtsgeschäft um eine Schenkung oder eine gemischte Schenkung handelt. Da durch das vorangegangene Vorhalteverfahren keine Schenkung oder gemischte Schenkung angenommen werden kann und die Tatsache, dass ein Kaufvertrag vorhanden ist und dieser auch ein solcher ist, nicht entkräftet wurde, ist ein Spekulationsgewinn iHv 80.000,00 € anzusetzen:

Berechnung Spekulationsgewinn mit 80.000,00 €,

Kaufpreis vom 13. Juni 2006 mit 40.000,00 €,

Verkaufspreis vom 28. Juli 2010 mit 120.000,00 €.

2. Mit Schreiben vom 8. November 2011 legte die Bw. Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid für 2010 vom 21. Oktober 2011 ein:

- a. Der Bescheid solle im Sinne der nachfolgenden Begründung abgeändert werden.
- b. Beantragt werde die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor der Berufungsbehörde.
- c. Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 EStG seien Grundstücksveräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre betrage, Spekulationsgeschäfte. Ein unentgeltlicher Erwerb sei nicht nur bei einer Schenkung, sondern auch bei einer gemischten Schenkung anzunehmen. Eine gemischte Schenkung liege vor, wenn die beteiligten Personen einen zum Teil entgeltlichen, zum Teil unentgeltlichen Vertrag schließen wollten (VwGH 27.4.2005, [2005/14/0007](#), 0008).
- d. Fraglich sei im vorliegenden Fall, ob im Verkauf vom 13. Juni 2006 eine solche gemischte Schenkung vorliege. Die Bw. habe diesbezüglich gegenüber der Behörde angegeben, als die Oma 2005 verstorben sei, hätte die Mutter das Haus geerbt. Da für die Mutter das Haus eine Belastung gewesen sei, habe sie es der Tochter überschrieben. Bezüglich der im Schreiben erwähnten Spekulationssteuer versichere man, dass das auf die Bw. nicht zutreffe, weil das Haus innerhalb der Familie übernommen worden sei und man an so etwas nie gedacht habe. Das Haus sei von der Mutter im Sinne der Familie und ihrem Wunsch entsprechend übergeben worden.

e. Im geschäftlichen Verkehr könne grundsätzlich vermutet werden, dass zwei unabhängige Vertragspartner einander nichts schenken wollten. Bei Zuwendungen zwischen nahen Angehörigen werde das subjektive Element des Bereichernwollens hingegen vermutet; das Vorliegen des Bereicherungswillens könne aus dem Sachverhalt erschlossen werden (Marschner, Der Begriff der Schenkung und die Befreiungen im Sinne des [§ 121 BAO](#), SWK 2008, 736).

f. Wie aus dem Schreiben der Bw. hervorgehe, sei es bei der Übertragung von Grund und Gebäude darum gegangen, ein Anwesen, das für die Mutter der Bw. eine Belastung dargestellt habe, an die Bw. zu übergeben. Es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass eine Mutter ihrer Tochter im Regelfall nicht den Marktpreis, sondern im Gegenteil einen eher niedrigen Preis in Rechnung stelle.

g. Eine gemischte Schenkung liege bei einem offenkundigen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nahe, wenn aus den Verhältnissen der Personen zu vermuten sei, dass sie – aus privaten Motiven – einen zum Teil entgeltlichen, zum Teil unentgeltlichen Vertrag schließen wollten. Ein offenkundiges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung sei gegeben, wenn sich nach Lage des Falles für einen Teil eine Vermögenseinbuße und für den anderen Teil eine Bereicherung ergebe. Ein krasses Missverhältnis des Wertes der Leistungen reiche zwar allein nicht aus, könne jedoch den Schluss auf die Schenkungsabsicht der Parteien rechtfertigen (VwGH 29.10.2003, [2001/13/0211](#)). Es liege eine Tatfrage vor, die in freier Beweiswürdigung zu beurteilen sei (VwGH 24.6.2009, [2007/15/0113](#)).

h. Es möge berücksichtigt werden, dass dasselbe Gebäude inklusive Grundstück, das von der Bw. 2006 von deren Mutter zum Preis von 40.000,00 € erworben worden sei, ohne Renovierung vier Jahre später einem Verkauf an Dritte um 120.000,00 € unterlegen sei. Im Geschäftsverkehr werde vermutet, dass zwei Vertragspartner sich nichts schenken würden. Wenn nun aber nicht renoviert worden sei, müsse der Wert von Gebäude und Grundstück vier Jahre zuvor mindestens gleich hoch gewesen sein.

Allerdings sei das, wie von der Bw. in einem Brief ausgeführt, mehr als zweifelhaft: „Das Haus wurde im Jahr 1960 von meinen Großeltern händisch erbaut, damals haben sie die Ziegeln noch selbst angefertigt. Aufgrund des altersbedingten Zustandes des Hauses, sowie der renovierungs- und sanierungsbedingten Bausubstanz und der Feuchtigkeit im ganzen Haus, waren wir gezwungen etwas zu tun. Wir wollten dann das Haus renovieren lassen, doch viele Bekannte bzw Leute aus der Baubranche rieten uns davon ab, da mehr Kosten entstehen würden, als beim Bau eines neuen Hauses.“ Es sei also davon auszugehen, dass im Jahr 2006 der Wert von Grundstück und Gebäude den Betrag von 120.000,00 € überstiegen habe. Somit habe die Bw. weniger als ein Drittel des tatsächlichen Wertes bezahlt.

Die Gründe dafür seien bereits genannt worden: Für die Mutter habe das Anwesen eine Belastung dargestellt, weshalb sie es der Tochter zu einem bewusst niedrigen Preis übergeben habe. Zum Ergebnis, dass der bezahlte Preis von 40.000,00 € jedenfalls zu niedrig sei, gelange man auch auf andere Art und Weise. Das Grundstück umfasse eine Fläche von ca. 600 m², das darauf liegende Gebäude weise eine Wohnfläche von 120 m² auf. Nehme man für einen m² Grundstück einen Verkehrswert von 150,00 € (= 90.000,00 €) und für einen m² Wohnfläche einen Verkehrswert von 800,00 € (= 96.000,00 €) an, so erhalte man insgesamt einen Verkehrswert von 186.000,00 €.

i. Dass der Vertrag als „Kaufvertrag“ bezeichnet und in diesem Sinn angezeigt worden sei, müsse zwar mitberücksichtigt werden, sei aber nicht alleine relevant (VwGH 24.6.2009, [2007/15/0113](#)). Die Bezeichnung stehe auch der Vorschreibung von Schenkungssteuer nicht entgegen (VwGH 17.12.1998, [96/16/0241](#)).

j. Da bei unentgeltlichem Erwerb des Wirtschaftsgutes auf den Anschaffungszeitpunkt beim Rechtsvorgänger abzustellen (§ 30 Abs 1 letzter Satz EStG) und das Gebäude bereits 1960 errichtet worden sei, liege jedenfalls kein Spekulationsgeschäft im Sinne des § 30 EStG vor.

3. Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. November 2011 wurde die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid für 2010 vom 21. Oktober 2011 als unbegründet abgewiesen.

a. Seitens der Bw. sei im Juni 2006 eine Liegenschaft von der Mutter erworben worden. Die Liegenschaft sei vermietet und im September 2010 weiterverkauft worden.

b. Ein unentgeltlicher Erwerb sei keine Anschaffung, daher gelte eine Schenkung nicht als Anschaffung. Für die Bemessungsgrundlage der Spekulationsfrist sei auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen ([§ 30 Abs 1 Z 1 letzter Satz EStG 1988](#)).

c. Im vorliegenden Fall sei wesentlich, ob das Grundstück im Rahmen eines Kaufes oder im Rahmen einer gemischten Schenkung erworben worden sei. Müsse ein Kauf angenommen werden, so sei die Frist von zehn Jahren zwischen Anschaffung und Veräußerung jedenfalls unterschritten und es liege ein steuerpflichtiger Vorgang vor. Sei jedoch eine gemischte Schenkung gegeben, so müsse man auf den Anschaffungszeitpunkt der Vorgängerin abstellen, welche das Grundstück kurz vorher geerbt habe bzw deren Rechtsvorgängerin, die das Haus in den 60er Jahren erworben habe. Bei Zusammenrechnung der Besitzzeiten der Rechtsvorgängerinnen und der Bw. sei die Spekulationsfrist von zehn Jahren bei weitem überschritten, sodass es bei der Veräußerung des Grundstücks durch die Bw. zu keinem steuerpflichtigen Spekulationsgewinn komme.

d. Eine unentgeltliche Übertragung sei nicht nur bei einer reinen Schenkung anzunehmen, sondern auch bei einer gemischten Schenkung. Eine solche setze voraus, dass der Kaufpreis aus privaten Motiven unter dem tatsächlichen Wert liege. Eine gemischte Schenkung liege vor, wenn aus den Verhältnissen der Personen zu vermuten sei, dass sie einen zum Teil entgeltlichen, zum Teil unentgeltlichen Vertrag hätten schließen wollen. Entscheidend sei, dass die Parteien einen Teil der Leistung als Geschenk ansehen wollten, Erforderlich sei, dass sich die Vertragspartner des doppelten Charakters der Leistung als teilweise entgeltlich, teilweise unentgeltlich bewusst gewesen seien, beide die teilweise Unentgeltlichkeit des Rechtsgeschäftes gewollt und ausdrücklich oder schlüssig zum Ausdruck gebracht hätten (VwGH 29.10.2003, [2001/13/0211](#)). Ein krasses Missverhältnis des Wertes der beiderseitigen Leistungen reiche für sich allein nicht aus, die Annahme einer gemischten Schenkung zu begründen. Es könne jedoch als maßgeblicher Umstand des Einzelfalles den Schluss auf die Schenkungsabsicht der Parteien rechtfertigen (VwGH 17.2.1994, [93/16/0126](#)). Auch nach der Literatur (Rummel, ABGB, 2. Auflage, Rz 9 zu § 938) und Rspr des OGH liege eine gemischte Schenkung nicht schon dann vor, wenn die Leistung der einen Vertragsseite objektiv wertvoller sei, als die der anderen (weil das Entgelt für eine Leistung bewusst niedrig, unter dem objektiven Wert angesetzt worden sei, wie beim Freundschafts Kauf oder weil sich ein Vertragspartner mit einer unter dem Wert seiner Leistung liegenden Gegenleistung begnügt habe oder sich die Partner des objektiven Missverhältnisses der ausgetauschten Werte nicht bewusst gewesen seien – OGH 6.12.1998, [3 Ob 66/97w](#)).

Keine der drei Voraussetzungen sei im gegenständlichen Fall erfüllt.

e. Vorliegend sei ein als „Kaufvertrag“ bezeichnetes, notariell beglaubigtes Schriftstück, zwischen Mutter und Tochter betreffend die streitgegenständliche Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus. Der Vertrag sei als Kaufvertrag beim Finanzamt angezeigt und vergibt worden.

Beide Damen würden im Kaufvertrag als „Verkäufer“ und „Käufer“ bezeichnet.

In Art I heiße es wörtlich: „Der Verkäufer verkauft und übergibt (an die Bw. – im Folgenden kurz „Käufer“ genannt) an diese und kauft und übernimmt von Ersterer die EZ

Die beiden Vertragsparteien bezeichneten sich also gegenseitig als Verkäufer und Käufer der Liegenschaft.

Als Kaufpreis sei im Art. III ein (bar- und abzugsfrei) zu entrichtender Betrag von 40.000,00 € vereinbart. Weiters habe man im selben Artikel einen Passus dergestalt angefügt, dass der Verkäufer den Erhalt des Kaufpreises in bar mit seiner Unterschrift unter dem Vertrag bestätige.

In Art IV vereinbarten beide weiterhin, dass eine Anfechtung des Vertrages wegen laesio enormis ausgeschlossen sei.

Mit der Vertragserstellung und Abwicklung des Geschäftes (inklusive Grundbuchseintragung) sei ein Rechtsanwalt beauftragt worden (Pkt VII und Pkt XI des Kaufvertrages).

f. Im selben Jahr habe die Mutter eine weitere Liegenschaft an eine andere Tochter übergeben. Dieser Vorgang sei als Übergabevertrag gestaltet und auch so beim Finanzamt angezeigt und vergibt worden. Man könne also davon ausgehen, dass den Beteiligten am gegenständlichen Verkauf der Unterschied zwischen Übergabe und Verkauf bewusst sei.

g. Das Finanzamt räume ein, dass der Verkaufsbetrag sehr niedrig angesetzt worden sei. Der Vertrag sei jedoch nicht nur als Kaufvertrag bezeichnet worden, es werde auch kein einziges Mal zum Ausdruck gebracht, dass es sich um eine Schenkung bzw gemischte Schenkung handeln könnte und beiden diese Tatsache bewusst sei. Nur weil ein Vertrag zwischen nahen Angehörigen geschlossen worden sei, könne nicht automatisch von einer gemischten Schenkung ausgegangen werden.

h. In Anbetracht der Tatsache, dass auch ein Rechtsbeistand mit der Vertragserstellung befasst gewesen sei und man davon ausgehen könne, dass einem Rechtsanwalt der Unterschied zwischen einem Verkauf und einer gemischten Schenkung sowie die Rechtsfolgen bewusst seien, müsse nach Evaluierung davon ausgegangen werden, dass es sich beim Kaufvertrag vom 13. Juni 2006 um einen so gewollten Kauf/Verkauf der Liegenschaft handle.

Die Konsequenz daraus sei, dass es sich um einen entgeltlichen Vorgang handle und die Spekulationsfrist unterschritten sei.

Aus diesen Gründen sei die Berufung abzuweisen.

4. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 brachte die Bw. einen Vorlageantrag betreffend die BVE vom 18. November 2011 ein.

a. Gemäß § 21 Abs 1 BAO seien für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform maßgeblich. Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen fänden etwa – selbst wenn sie den Gültigkeitserfordernissen des Zivilrechtes entsprechen würden – im Steuerrecht nur dann Anwendung, wenn sie auch zwischen Familienfremden unter denselben Bedingungen abgeschlossen worden wären (VwGH 3.9.1997, [93/14/0095](#); VwGH 22.2.2000, [99/14/0082](#); EStR Rz 1130).

b. Es erscheine äußerst seltsam, wenn die Behörde unter Hinweis auf die äußere Form (Kaufvertrag) und die Tatsache der rechtlichen Vertretung der Vertragsparteien eine weitere materielle Prüfung von vorneherein unterlasse, während die genannten Bestimmungen eine solche gebieten würden. Dem könne nicht entgegenstehen, dass die Prüfung der Fremdüblichkeit im Regelfall nur ein für den Steuerpflichtigen ungünstigeres Ergebnis zeitigen könne, weil durch die wirtschaftliche Betrachtung bzw den Fremdvergleich die Inanspruchnahme missbräuchlicher Rechtsgestaltungsformen verhindert werden solle. Eine solche Prüfung jedoch nur dann durchzuführen, wenn das Resultat zu Lasten des Steuerpflichtigen ausgehen könne, entspreche nicht dem Telos des § 21 BAO und sei als systemwidrige Interpretation dieser Bestimmung zu verwerfen.

c. Wie schon in der Berufung erwähnt, zeige der Preis in Verbindung mit der zeitlichen Abfolge und dem Verwandtschaftsverhältnis der beiden Parteien hinreichend deutlich, dass eine „Freundschaftssumme“ vereinbart worden sei. Im Einklang mit der bereits in der Berufung genannten bzw zitierten Rspr sei also eindeutig von einer gemischten Schenkung auszugehen.

5. Am 10. Januar 2012 wurde die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 2010 dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 13. Februar 2012 wurde der Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung zurückgezogen.

6. Folgende Unterlagen sind in die rechtliche Würdigung miteinzubeziehen:

a. Kaufvertrag vom 19. Juni 2006 zwischen der Bw. und ihrer Mutter (Auszug):

Punkt I: .. Der Verkäufer ist außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft ... mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus.

Punkt II: Der Verkäufer verkauft und übergibt an die Bw., im folgenden kurz Käufer genannt und diese kauft und übernimmt von der ersteren die EZ mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus, mit allem, was mit dem Kaufobjekt erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist, mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör sowie mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen der Verkäufer dieses Kaufobjekt bisher besessen und benutzt hat bzw zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, sowie dieses heute liegt und steht, frei von Pfandrechten, Geldlasten oder sonstigen Rechten Dritter.

Punkt III: Als Kaufpreis wird ein in bar- und abzugsfrei zu entrichtender Betrag von 40.000,00 € vereinbart.

Punkt VIII: **Die Vertragsteile erklären, dass die für das Vertragsobjekt vereinbarte Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen entspricht** und dass sohin keinerlei Gründe für eine Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne des § 934 ABGB gegeben sind.

b. Schreiben der Bw. vom 22. September 2011 (Auszug):

Als meine Oma im Jahr 2005 verstorben ist, erbte meine Mutter das Haus. Da für meine Mutter das Haus eine Belastung war, überschrieb sie mir das Haus.

Das Haus wurde 1960 von meinen Großeltern ... erbaut. Aufgrund des altersbedingten Zustandes, der renovierungs- und sanierungsbedürftigen Bausubstanz und der Feuchtigkeit im ganzen Haus, waren wir gezwungen etwas zu tun. Wir wollten das Haus renovieren lassen, doch Leute aus der Baubranche rieten uns ab, da mehr Kosten entstehen würden, als beim Bau eines neuen Hauses. So habe ich nach langem Überlegen das Haus verkauft.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 EStG sind Spekulationsgeschäfte Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung bei Grundstücken zehn Jahre beträgt. Nach § 30 Abs 1 Z 3 EStG zweiter Satz wird auf den Anschaffungszeitpunkt des Geschäftes beim Rechtsvorgänger abgestellt, wenn das Wirtschaftsgut oder die rechtliche Stellung aus einem Geschäft nach der Z 2 unentgeltlich erworben wurde.

2. Die Begriffe der Anschaffung und Veräußerung beziehen sich nur auf entgeltliche Vorgänge, nicht auf unentgeltliche Vorgänge wie Erwerb durch Erbschaft, Schenkung auf den Todesfall, Vermächtnis, Erwerb in Anerkennung auf den Pflichtteilsanspruch, reine oder gemischte Schenkung usw. (Jakom/Kanduth-Kristen, § 30, Rz 14). Eine gemischte Schenkung (mit teilweiser Gegenleistung) liegt vor, wenn der Schenkungscharakter überwiegt. Das ist zu beurteilen anhand der Relation von Verkehrswert des Schenkungsobjektes zur reinen Gegenleistung des Empfängers (Quantschnigg, EStG-Kommentar, § 30, Rz 7).

3. Strittig ist im gegenständlichen Fall ausschließlich die Frage, ob eine gemischte Schenkung vorliegt oder nicht, weil im ersteren Fall kein Spekulationsgewinn anzusetzen ist. Das Finanzamt stützt seine Rechtsansicht, dass eine gemischte Schenkung nicht vorliegt, darauf, dass

- formell ein „Kaufvertrag“ vorliegt,

- die Vertragspartner des Kaufvertrages sich der teilweisen Unentgeltlichkeit nicht bewusst gewesen seien und diese auch nicht gewollt bzw weder ausdrücklich noch schlüssig zum Ausdruck gebracht hätten,
- eine Anfechtung wegen laesio enormis ausgeschlossen sei,
- ein Rechtsanwalt den Kaufvertrag abgeschlossen habe und
- an eine andere Tochter sehr wohl ein Übergabevertrag aufgesetzt worden sei.

4. Aus der umfangreichen Rspr des VwGH zur Frage des Vorliegens einer „gemischten Schenkung“ ergibt sich folgendes (jeweils der rechtlichen Würdigung der Entscheidung entnommen):

(1) Eine gemischte Schenkung liegt bei einem offenbaren Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nahe, wenn aus den Verhältnissen der Personen zu vermuten ist, dass sie – aus privaten Motiven – einen zum Teil entgeltlichen, zum Teil unentgeltlichen Vertrag schließen wollten. Ein offenes Missverhältnis ist gegeben, wenn sich für einen Teil eine Vermögenseinbuße und für den anderen Teil eine Bereicherung ergibt. Bei der Feststellung eines krassen Missverhältnisses sind Leistung und Gegenleistung nach ihrem gemeinen Wert zum Zeitpunkt der Vereinbarung zu vergleichen. **Ein krasses Missverhältnis reicht zwar für sich allein nicht aus, die Annahme einer gemischten Schenkung zu begründen; es kann jedoch den Schluss (als maßgeblicher Umstand des Einzelfalles) auf die Schenkungsabsicht der Parteien rechtfertigen.**

Dabei kann im geschäftlichen Verkehr grundsätzlich vermutet werden, dass zwei unabhängige Vertragspartner einander „nichts schenken wollen“. **Bei Zuwendungen zwischen nahen Angehörigen wird das subjektive Element des „Bereichernwollens“ hingegen vermutet. Das Vorliegen des Bereicherungswillens kann aus dem Sachverhalt erschlossen werden. Dieser Wille kann angenommen werden, wenn die Behörde keine sonstigen Umstände aufzeigt, die trotz der behaupteten persönlichen Nahebeziehung der Vertragsparteien eine Bereicherungsabsicht des Übergebers als unwahrscheinlich erscheinen lässt.**

Die Frage der Schenkungsabsicht ist eine Tatfrage, die die Behörde in freier Beweiswürdigung beurteilt. **Besteht die Gegenleistung ausschließlich in Geld, erscheint eine Unkenntnis über den Wert der vereinbarten Gegenleistung nicht ohne weiteres einsichtig.**

Der Umstand, dass ein abgeschlossener Vertrag als Kaufvertrag bezeichnet wird, ist für sich alleine nicht ausreichend, ein entgeltliches Rechtsgeschäft schlüssig zu begründen (VwGH 24.6.2009, [2007/15/0113](#)).

(2) Der Entscheidung VwGH 29.10.2003, [2001/13/0211](#) ist zu entnehmen, dass Behauptungen einer Berufungswerberin, wonach sich die Schenkungsabsicht zwischen Ehegatten aus einem bei Vertragsabschluss bekannten Missverhältnis der Werte ergebe zu beachten sind. Wird das Vorbringen über den Verkehrswert der Liegenschaften von der Behörde als solches nicht in Zweifel gezogen und die Berufungswerberin auch nicht zur Vorlage weiterer Beweismittel aufgefordert, führt dies letztlich dazu, dass die Feststellung der fehlenden Bereicherungsabsicht nicht schlüssig ist.

(3) Auch im Falle einer Lebensgemeinschaft liegt bei einem Missverhältniss zwischen Leistung und Gegenleistung der Schluss nahe, dass es sich bei der Vereinbarung um eine gemischte Schenkung handelt (VwGH 17.2.1994, [93/16/0126](#)).

(4) Die Tatsache, dass der Erwerbsvorgang tatsächlich als Kauf bezeichnet und als Kauf dem Finanzamt angezeigt wurde, führt nicht dazu, dass eine gemischte Schenkung ohne weitere Erhebungen verneint werden kann (VwGH 27.4.2005, [2005/14/0007](#)).

5. Den erhobenen Fakten und den Einwendungen der Bw. kann folgendes entnommen werden:

a. Grundsätzlich besteht im vorliegenden Fall ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung von Mutter und Tochter, wobei der unentgeltliche Anteil je nach Annahme rd. 67% (40.000,00 € zu 120.000,00 €) bzw bis zu 87,50% (40.000,00 € zu 186.000,00 €) betragen würde. Die Finanzverwaltung hat dieses Missverhältnis auch bestätigt (BVE vom 18. November 2011) und hinsichtlich der Höhe nicht in Abrede gestellt.

b. Die Bw. hat in der Berufung und im Vorlageantrag Behauptungen aufgestellt, denen die Finanzbehörde nicht entgegengetreten ist. So der Umstand, dass das Haus für die Mutter eine Belastung gewesen ist und sie es deshalb der Tochter überschrieben hat. Die Tochter hat aus diesem Grund das Grundstück um weniger als ein Drittel des Wertes erhalten. Die Behörde hat die Behauptungen nicht bezweifelt und auch keinen Auftrag erteilt, diesbezüglich weitere Nachforschungen anzustellen.

c. Aus Punkt VIII des Kaufvertrages vom 13. Juni 2006 geht hervor, dass die Vertragsparteien von der Geringfügigkeit des Kaufpreises und der damit verbundenen Schenkungskomponente sehr wohl informiert waren. Denn nur diesen Sinn kann der vor der Anfechtungsregelung angeführte Satz beinhalten, mit dem die „**Vertragsteile erklären, dass die für das**

Vertragsobjekt vereinbarte Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen

und Interessen entspricht." Diese Klausel wäre nicht notwendig, stünde ein gleichwertiger Kaufpreis dem Grundstücksgegenwert gegenüber. Die Klausel ist nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates in dem von der Bw. geschilderten Sinn zu deuten, wonach ein Großteil der Gegenleistung unentgeltlich ist und dies den Vertragsparteien auch bewusst war. Mit den „wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen“ sind offenbar jene Umstände gemeint, die die Bw. geschildert hat und wonach die Mutter das sie belastende Grundstück, das auch einer umfangreichen Sanierung bedurfte, unbedingt loswerden wollte. Die geringfügige Zahlung entsprach beider Interessen.

Damit ist aber klargestellt, dass die Vertragsparteien den Charakter der teils entgeltlichen, teils unentgeltlichen Leistung kannten und diesen gewollt und im Vertrag auch (zumindest schlüssig) zum Ausdruck gebracht haben. Mit ihrem Verweis auf Punkt VIII des Vertrages und die laesio enormis hat die Finanzbehörde den gegenteiligen Schluss gezogen, allerdings unter gänzlicher Außerachtlassung des für die Beurteilung maßgeblichen ersten Satzes des Punktes VIII.

6. a. Zusammenfassend kann im Hinblick auf die ständige Rspr des VwGH festgehalten werden, dass die von der Finanzbehörde bezeichneten Umstände das Vorliegen einer gemischten Schenkung keineswegs ausschließen. Das Vorliegen eines Kaufvertrages ist nicht hinderlich (VwGH 24.6.2009, [2007/15/0113](#)), weil ein Kaufpreisannteil einer gemischten Schenkung ja immanent ist. Der Kaufvertrag selbst verweist in Punkt VIII (zumindest schlüssig) auf die teilweise Unentgeltlichkeit.

Das Finanzamt geht offenbar bei Vorliegen eines formellen „Kaufvertrages“ zwischen nahen Angehörigen (zu deren Lasten) grundsätzlich von einer Entgeltlichkeitsvermutung aus.

Tatsächlich ist aber nach der Rspr des VwGH bei Zuwendungen zwischen nahen Angehörigen von der Vermutung des „Bereichernwollens“ auszugehen,

sodass eine Beweislastumkehr eintritt und die Behörde sonstige Umstände aufzeigen müsste, die eine Bereicherungsabsicht als unwahrscheinlich erscheinen lassen (VwGH 24.6.2009, [2007/15/0113](#); ebenso im Ergebnis VwGH 29.10.2003, [2001/13/0211](#)). Die Bw. hat einerseits glaubhaft die Gründe für die Übertragung der Liegenschaft durch die Mutter geschildert und kann andererseits einen Vertrag vorweisen, aus dem zumindest indirekt hervorgeht, dass die Gegenleistung überwiegend als Schenkung zu qualifizieren ist und in welchem sich diese Schenkung dann auch als von beiden Vertragsparteien gewollt erweist. Dass die Mutter ein stark sanierungsbedürftiges Haus nicht bewirtschaften wollte und der Tochter weiterschente, ist nicht unplausibel. Dem hält die Behörde lediglich das formale Vertragsserrichtungsprocedere

entgegen, welchem allerdings in wirtschaftlicher Betrachtungsweise keine vorrangige Bedeutung zukommt.

Eine Widerlegung der von der Bw. getätigten Behauptungen ist ihr damit nicht gelungen.

b. Die weiteren von der Finanzbehörde herangezogenen Gründe für die Besteuerung sind für die vorangehend geschilderten Umständen nicht relevant. Entscheidend ist nicht, ob ein Rechtsanwalt oder Notar den Vertrag abgeschlossen hat, sondern wie das Vertragswerk auszulegen ist. Ebenso kann der Umstand, dass für eine andere Tochter ein Übergabevertrag errichtet wurde, nichts an der Beurteilung des für den gegenständlichen Fall relevanten Vertrages ändern.

Aus den bezeichneten Gründen war der Berufung Folge zu geben.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Linz, am 15. Februar 2012