



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 20

GZ. RV/2326-W/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Herrn M.K., Z., vertreten durch Herrn D.N., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 29. April 2005 betreffend Schenkungssteuer für die Erwerbe von Herrn K.K. und Frau R.K. entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 14. Mai 2004 erwarb Herr M.K., der Berufungswerber, von seinen Eltern Herrn K.K. und Frau R.K. die diesen je zur Hälfte gehörige Liegenschaft EZ 1 mit der Grundstücksadresse Z.N..

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von € 20.000,-- vereinbart. Die Verkäufer behalten sich an der gegenständlichen Liegenschaft das lebenslange Nutz- und Wohnrecht vor. Als Stichtag für die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsobjektes wurde der 1. Juni 2004 festgelegt.

Der Wert des vorbehalteten Nutzungsrechtes wurde über Aufforderung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit monatlich € 70 bekannt gegeben. Das ergibt einen Wert dieses Nutzungsrechtes für den Vater in der Höhe von € 2.164,23 und für die Mutter in der Höhe von € 6.574,75.

Für das Kaufobjekt war vom Finanzamt x zum 1. Jänner 1991 zu EW-AZ xxx der Einheitswert mit S 380.000,-- (entspricht € 27.615,68) und der um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 513.000,00 (entspricht € 37.281,16) festgestellt worden.

Mit insgesamt 4 Bescheiden vom 29. April 2005 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber dem Berufungswerber

- 1) Grunderwerbsteuer mit 2 % von € 12.164,23 (anteiliger Kaufpreis 10.000,-- und anteiliges Wohnrecht € 2.164,23) = € 243,28 für den Erwerb vom Vater,
- 2) Grunderwerbsteuer mit 2 % von € 16.574,75 (anteiliger Kaufpreis € 10.000,-- und anteiliges Wohnrecht € 6.574,75) = € 331,50 für den Erwerb von der Mutter;
- 3) Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG mit 3,5 % von € 41.557,00 = € 1.454,50 und Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG mit 2 % von € 43.757,00 = € 875,14, somit insgesamt € 2.329,64 für den Erwerb vom Vater und
- 4) Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG mit 3,5 % von € 37.146,00 = € 1.300,11 und Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG mit 2 % von € 39.346,00 = € 786,92, somit insgesamt € 2.087,03 für den Erwerb von der Mutter fest. Bei Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer wurde vom Finanzamt jeweils von der Hälfte des dreifachen Einheitswertes die Hälfte des Kaufpreises sowie der anteilige Wert des Wohnrechtes abgezogen.

Die beiden Grunderwerbsteuerbescheide sind bereits in Rechtskraft erwachsen. In den gegen die beiden Schenkungssteuerbescheide eingebrachten Berufungen wird gerügt, dass sich in den Bescheiden keinerlei Begründung dafür finde, weshalb in der Differenz zwischen Kaufpreis und dreifachem Einheitswert ein schenkungssteuerpflichtiger Tatbestand anzunehmen wäre. Es sei für den Steuerpflichtigen nicht nachvollziehbar, wie das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien den Wert der Grundstücke mit € 55.921,74 annehme. Sollte die Behörde ausgehend von einem Einheitswert den Betrag von € 55.921,74 angenommen haben, so sei dieser Wert jedenfalls maßlos überhöht.

Mit Vorhalt vom 13. Juli 2005 wurde der Berufungswerber vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien aufgefordert, nach § 19 Abs. 2 ErbStG für die Erledigung der Berufung einen Nachweis zu erbringen, dass der gemeine Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes. Nach mehreren Fristverlängerungsansuchen wurde vom Berufungswerber mit Bekanntgabe vom 21. September 2005 ein beim Finanzamt x eingebrachter Antrag auf Herabsetzung des Einheitswertes übersendet.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 12. Oktober 2005 wurden die Berufungen als unbegründet abgewiesen und die Vorschreibungen gemäß § 200 Abs. 1 BAO für vorläufig

erklärt. Die endgültige Erledigung ergehe, sobald gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG der Nachweis erbracht wird, dass der gemeine Wert der gegenständlichen Liegenschaft im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes bzw. seitens des Lagefinanzamtes auf Grund der Eingabe ein besonderer Einheitswert festgestellt wird.

Die dagegen eingebrachten Vorlageanträge enthalten kein weiteres Vorbringen.

Der Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes wurde vom Finanzamt W=Z mit Bescheid vom 24. Oktober 2008 abgewiesen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 2 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).

Rechtsgeschäfte, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, so genannte 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 (d.h. unterliegen insoweit der Schenkungssteuer), als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder Gegenleistung übersteigt (vgl. VwGH 21. 4. 1983, 82/16/0172).

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).

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 z.B. VwGH 19. 4. 1995, 94/16/0258; vom 17. 12. 1998, 96/16/0241 u.v.a.).

Bei den Verkäufern handelt es sich um die Eltern des Berufungswerbers, weshalb aus der Nahebeziehung auf einen (zumindest bedingten) Bereicherungswillen der Verkäufer geschlossen werden kann. 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 Eltern und ihrem Sohn ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens davon auszugehen, dass die Eltern eine Bereicherung ihres Sohnes in Kauf genommen haben und dass sie diese Liegenschaft zu diesem Preis nicht an einen ihnen Fremden verkauft hätten.

Eine objektive Bereicherung des Berufungswerbers wäre nur dann ausgeschlossen, wenn der Verkehrswert der Liegenschaft den gemeinen Wert der vereinbarten Gegenleistung im Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung nicht erreicht. Da erfahrungsgemäß selbst der dreifache Einheitswert einer Liegenschaft noch deutlich niedriger ist als der gemeine Wert einer Liegenschaft (in der Regel beträgt der Einheitswert einer Liegenschaft 1/10 bis 1/20 des Verkehrswertes, siehe Bruckner SWK 2000, S 813) ist davon auszugehen, dass der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft den vereinbarten Kaufpreis übersteigt und daher der Berufungswerber durch die Ausführung des Kaufvertrages objektiv bereichert wurde. Dieses vor Allem auch deshalb, weil der Berufungswerber trotz Aufforderung durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien den Nachweis, dass der gemeine Wert niedriger wäre als der dreifache Einheitswert, nicht erbracht hat.

Gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 iVm § 18 ErbStG ist für die Wertermittlung bei Schenkungen unter Lebenden der Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung maßgebend.

Die Bewertung richtet sich nach 19 Abs. 1 ErbStG grundsätzlich nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes. Gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG idF BGBl. I Nr. 142/2000 ist für inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke das Dreifache des Einheitswertes maßgebend, der nach den Vorschriften des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (Besondere Bewertungsvorschriften) auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist oder festgestellt wird, sofern vom Steuerschuldner nicht nachgewiesen wird, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld niedriger ist als der dreifache Einheitswert.

Da im gegenständlichen Fall für die Liegenschaft der Einheitswert zum 1. Jänner 1991 mit S 513.000,00 (entspricht € 37.281,16) festgestellt wurde und vom Berufungswerber auch kein Nachweis erbracht wurde, dass der gemeine Wert geringer ist als der dreifache Einheitswert (hinsichtlich des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes liegt die Beweislast beim Berufungswerber und nicht bei der Abgabenbehörde), ist auf Grund der Bindungswirkung der

Einheitswertfeststellung als steuerlicher Wert der übergebenen Liegenschaft der dreifache Einheitswert anzusetzen.

Für die Ermittlung der Bereicherung ist die gesamte Gegenleistung vom gesamten Wert der Zuwendung abzuziehen und unterliegt der die Gegenleistung übersteigende Wert der Schenkungssteuer. Der für die vertragsgegenständliche Liegenschaft zuletzt festgestellte Einheitswert beträgt € 37.281,16, die Hälfte davon beträgt somit € 18.640,58. Der steuerliche Wert der Liegenschaftshälften ist mit dem Dreifachen dieses Wertes anzusetzen und beträgt jeweils € 55.921,74. Von diesem Wert ist jeweils die Gegenleistung abzuziehen, welche jeweils aus dem halben Kaufpreis und dem anteiligen Wert des Wohnrechtes besteht.

Für den Erwerb vom Vater setzt sich die Gegenleistung aus dem halben Kaufpreis in der Höhe von € 10.000,-- und dem anteiligen Wert des Wohnrechtes in der Höhe von € 2.164,23 zusammen und beträgt insgesamt € 12.164,23. Für den Erwerb von der Mutter setzt sich die Gegenleistung auch wieder aus dem halben Kaufpreis in der Höhe von € 10.000,-- und dem anteiligen Wert des Wohnrechtes, welches bei ihr € 6.574,75 beträgt, zusammen und beträgt hier € 16.574,75. Diese Beträge sind vom Wert in der Höhe von € 55.921,74 abzuziehen, was bei dem Erwerb vom Vater einen der Schenkungssteuer unterliegenden Wert von € 43.757,51 und bei dem Erwerb von der Mutter einen der Schenkungssteuer unterliegenden Wert von € 39.346,99 ergibt.

Da die Gegenleistung aus dem halben Kaufpreis und dem anteiligen Wert des Wohnrechtes besteht, wurde bei der Berechnung der Schenkungssteuer der Kaufpreis berücksichtigt. Die Ausführungen in der Berufung, dass der Kaufpreis berücksichtigt hätte werden müssen und der schenkungssteuerpflichtige Erwerb sohin wesentlich niedriger angesetzt werden müssen, gehen somit ins Leere.

Wenn sich der Berufungswerber auf § 19 Abs. 3 ErbStG berufen möchte, ist ihm zu entgegnen, dass die von ihm vorgebrachten Gründe keine Änderungen im Sinne dieser Bestimmung darstellen. Die Liegenschaft ist auch schon zum unmittelbar vorausgegangen Feststellungszeitpunkt nicht im Stadtzentrum gelegen, das Haus war auch schon zu diesem Zeitpunkt „über groß“ und die Erhaltungs- und Heizkosten beeinflussen nicht die Höhe des Einheitswertes.

Zu den Ausführungen in der Berufung, dass mit Ausnahme eines offenbar seit Jahrzehnten nicht geänderten, unrichtigen und rechtswidrigen Einheitswertbescheides die Erstbehörde offenbar keine wie immer gearteten Anhaltspunkte zur Ermittlung der Werte der Liegenschaft habe, ist festzuhalten, dass zunächst einmal Einwendungen gegen die Richtigkeit des Einheitswertes gegen den Einheitswertbescheid selbst vorgebracht hätten werden müssen

und in diesem Verfahren nicht mehr möglich sind. Dieser Einheitswertbescheid ist jedoch in Rechtskraft erwachsen. Dann ist darauf hinzuweisen, dass Art. 18 B-VG ausdrücklich bestimmt, dass „die gesamte staatliche Verwaltung nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden“ darf. Damit ist die Bindung der Verwaltung an das Gesetz angeordnet. Gehörig kundgemachte Gesetze sind von der Verwaltung solange anzuwenden, als sie dem Rechtsbestand angehören. Im gegenständlichen Fall wurde der Einheitswert nach den im Bewertungsgesetz vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen ermittelt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 25. August 2009