



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/2433-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau Bw., vertreten durch NN., vom 26. Februar 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 20. Februar 2008, Erfassungsnummer zzz, betreffend Erbschaftssteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Die Erbschaftssteuer wird festgesetzt mit € 457,53.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgaben sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheid-spruches.

### Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 20. Februar 2008, Erfassungsnummer zzz, setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien der nunmehrigen Berufungserberin (Bw.), Frau Bw., die Erbschaftssteuer mit € 7.811,72 fest.

Gegen diesen Bescheid erhab die Bw. mit Eingabe vom 26. Februar 2008 das Rechtsmittel der Berufung.

Das Finanzamt änderte mit Berufungsvorentscheidung vom 26. Juni 2008 die Festsetzung der Erbschaftssteuer auf € 6.259,74.

Die Bw. stellte daraufhin mit Schriftsatz vom 20. Juli 2008 den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

***ber die Berufung wurde erwogen:***

Der Erbschaftssteuer unterliegt gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Erbschaftssteuergesetz (ErbStG) der Erwerb von Todes wegen.

Als Erwerb von Todes wegen gilt gemäß § 2 Abs. 1 Z 1 ErbStG der Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder auf Grund eines geltend gemachten Pflichtteilsanspruchs.

Für die Wertermittlung ist nach den Bestimmungen des § 18 ErbStG der Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld maßgebend, sofern in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist.

Die Bewertung richtet sich, soweit nicht im Abs. 2 etwas Besonderes vorgeschrieben ist, gemäß § 19 Abs. 1 ErbStG nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (Allgemeine Bewertungsvorschriften).

Für inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke ist 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. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert dieser Vermögenswerte im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend (§ 19 Abs. 2 ErbStG).

Dem vorliegenden Abgabenverfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Am TTMMJJJJ verstarb Frau H., die Mutter der Bw. Die Bw. war aufgrund des Gesetzes zur Alleinerbin des Nachlasses berufen. Die Verlassenschaft wurde der Bw., die ohne die Rechtswohlthat des Inventars auf Grund des Gesetzes die unbedingte Erbantrittserklärung abgegeben hat zur Gänze eingeantwortet.

Die Erblasserin erwarb mit dem mit 18. Oktober 2002 und 28. Oktober 2002 datierten Kaufvertrag die Kaufanwartschaft für die dort näher bezeichnete noch zu errichtende Wohnung zu einem Kaufpreis von € 112.106,49. Die Finanzierung erfolgte über ein Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich in der Höhe von € 27.619,39, über ein Bauspardarlehen in der Höhe von € 77.219,82 und eine Bareinzahlung der Erblasserin über € 7.267,28.

Da zum Zeitpunkt des Todes der Erblasserin der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag noch nicht errichtet worden war (dieser wurde erst am 25. November 2009 von allen Wohnungs-eigentümern unterfertigt), war weder die Erblasserin noch später die Bw. als Erbin grund-bücherliche Eigentümerin der Liegenschaft.

Wie bereits oben ausgeführt wurde die Wohnung großteils fremdfinanziert. Zum Todestag bestanden laut Auskunft der betreffenden Wohnbaugenossenschaft noch Verbindlichkeiten in der Höhe von € 82.978,40.

Im Abgabenakt befindet sich die Ablichtung eines Schreibens der Bw. an die Wohnbau-genossenschaft vom 12. September 2007 mit im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Auf Grund des Kaufanwartschaftsvertrages vom 28. Oktober 2002, welcher zu Erfassungsnummer ZZZ dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zur Gebührenbe-messung angezeigt wurde und dem Einantwortungsbeschluss vom 29. August 2007 bin ich Kaufanwärterin hinsichtlich des obzitierten Wohnungseigentumsobjekts.

Ich bringe Ihnen hiermit zur Kenntnis, dass ich meine Kaufanwartschaft an Frau L., geboren am tt.mm.jjjj. übertragen habe. Den vereinbarten Kaufpreis von € 112.106,49 habe ich bereits erhalten und quittiere ich hierüber. Ich ersuche Sie daher, die erforderlichen Umschreibungen vorzunehmen.“

Das Finanzamt hat daher in seinem o.a. Bescheid den erwähnten Betrag in die Bemessungsgrundlage zur Festsetzung der Erbschaftssteuer miteinbezogen. Von den oben genannten Verbindlichkeiten hatte das Finanzamt offensichtlich keine Kenntnis.

Im Vorlageantrag teilte die Bw. mit, sie habe ursprünglich vom Rücktrittsrecht Gebrauch machen und das Anwartschaftsrecht nicht übernehmen wollen. Die Wohnbaugenossenschaft habe aber auf eine Vertragsübernahme durch Frau L. gedrängt. Die Bw. habe auch nicht den im Schreiben an die Wohnbaugenossenschaft erwähnten Betrag von € 112.106,49 erhalten. Frau L. habe ihr vielmehr bloß € 12.000,00 bezahlt. Auf Befragen erklärte die Bw., den zuletzt genannten Betrag als Ablöse für das Inventar (Küche etc.) erhalten zu haben.

Am 12. Oktober 2010 legte die Bw. ein als „Vereinbarung“ bezeichnetes und von ihr und Frau L. unterfertigtes Dokument vor, in dem die beiden ausdrücklich bestätigen, dass eine Zahlung von € 112.106,49 nie stattgefunden habe. Das o.a. Schreiben vom 12. September 2007 sei – was diese Kaufpreiszahlung betrifft – von den beiden Parteien irrtümlich unterfertigt worden. Tatsächlich sei dieser Kaufpreis nicht geflossen. Mit der Zahlung von € 12.000,00 seien alle gegenseitigen Ansprüche abgegolten.

Der Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaft bestätigte gegenüber dem UFS, dass die Formulierung „Den vereinbarten Kaufpreis von € 112.106,49 habe ich bereits erhalten und quittiere ich hierüber“ auf ausdrücklichen Wunsch der Genossenschaft zustande gekommen sei, um die Abwicklung der Übertragung der Kaufanwartschaft von der Bw. an Frau L. zu erleichtern.

Angesichts dieser Ermittlungsergebnisse erachtet es der UFS als erwiesen, dass die Bw. nie einen Betrag von € 112.106,49 für die Übertragung des Anwartschaftsrechtes erhalten hat, sodass schon aus diesem Grund die Einbeziehung dieses Betrages in die Bemessungsgrundlagen zur Festsetzung der Erbschaftssteuer zu Unrecht erfolgte.

Da die Erblasserin den Kaufvertrag durch Entrichtung des (zum Großteil fremdfinanzierten) Kaufpreises bereits erfüllt hat und schon jahrelang in der Wohnung gewohnt hat, ist die gegenständliche Liegenschaft gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG mit dem dreifachen Einheitswert zu bewerten. Die mit dem Liegenschaftsvermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten sind – soweit sie am Todestag aushaftend waren – gemäß § 20 ErbStG abzugänglich.

Der dreifache Einheitswert der Liegenschaft beträgt nach den Feststellungen des Wohnsitzfinanzamtes € 22.876,41.

Aus der Mitteilung der Wohnbaugenossenschaft vom 11. Oktober 2010 ergibt sich, dass bis zum Todestag der Erblasserin Annuitäten in der Höhe von € 20.917,26 + € 943,55 geleistet worden waren. Von den ursprünglichen Verbindlichkeiten in der Höhe von € 104.839,21 (€ 27.619,39 + € 77.219,82) hafteten somit am Stichtag noch € 82.978,40 aus.

Der Steuerpflicht unterliegt grundsätzlich nur jenes Vermögen (Besitzposten abzüglich Schuldposten), das am Stichtag (vgl. § 18 ErbStG) dem Erblasser gehörte.

Daraus ergibt sich folgende Neufestsetzung der Abgaben:

### **Neuberechnung**

<b>Text</b>	<b>Betrag in Euro</b>
<b>Guthaben bei Banken</b>	172,67
<b>Dreifacher Einheitswert (ermittelt nach § 19 Abs. 3 ErbStG ausgehend vom Einheitswertbescheid aus 2010)</b>	22.876,41
<b>Ausgewiesene Verbindlichkeiten zum</b>	- 82.978,40

<b>Sterbetag</b>	
<b>Kosten der Bestattung</b>	- 2.926,86
<b>Kosten der Regelung des Nachlasses</b>	-2.672,42
<b>Freibetrag gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG</b>	- 2.200,00
<b>Freibetrag gemäß § 15 Abs. 1 Z 17 ErbStG</b>	- 172,67
<b>Steuerpflichtiger Erwerb</b>	0,00

Steuer gemäß § 8 Abs. 5 ErbStG:

2 % des Wertes des erworbenen Grundstückes (€ 22.876,41).....€ 457,53

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Wien, am 5. Jänner 2011