



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch H.P., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 19. April 2002, St. Nr. XY, betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie folgt:

Die Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG wird festgesetzt mit d.s. 6 % von 1.020,00 €	61,20	€
Die Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 4 b ErbStG wird festgesetzt mit d.s. 3,5 % von 1.460,00 €	51,10	€
somit insgesamt	112,30	€

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen

### Entscheidungsgründe

Mit Vertrag vom 10. April 2002 veräußerte H.K. seinen 15/100-stel Anteil an der Liegenschaft EZ 221 je zur Hälfte an seine Geschwister U.K. und B.K., den Berufungswerber (Bw.), die sohin, bezogen auf die Gesamtliegenschaft, je 75/1.000-Anteile erwarben.

Laut Bescheid des Finanzamtes wurde der Einheitswert der gesamten Liegenschaft zum 1.1.1997 mit S 305.000,00 (das entspricht € 22.165,21) festgestellt, sodass der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert S 411.000,00 (somit € 29.868,53) beträgt.

Als Kaufpreis wurde gemäß Punkt II des Vertrages je Käufer ein Betrag von S 52.000,00, d.s. € 3.798,98, vereinbart.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien beurteilte diesen Sachverhalt als gemischte Schenkung und setzte mit Bescheiden je vom 19. April 2002 Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer fest. Die Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer wurde aus der Differenz zwischen dem anteiligen dreifachen Einheitswert und dem Kaufpreis ermittelt.

In der gegen den Schenkungssteuerbescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung brachte der Bw. vor, dass der Verkehrswert im Berufungsfall entsprechend der ortsüblichen Kaufpreise (S 250,00 bis S 300,00) unter dem Dreifachen des Einheitswertes liege. Der vereinbarte Kaufpreis von S 52.000,00 ergäbe einen Quadratmeterpreis von S 367,23, der somit höher als der ortsübliche Liegenschaftspreis liege.

In dem daraufhin eingeleiteten Ermittlungsverfahren wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien seitens des Bürgermeisters der Gemeinde W. mitgeteilt, dass das berufungsgegenständliche Grundstück laut Flächenwidmungsplan Bauland – Wohngebiet sei. Es handle sich um ein im verbauten Gebiet liegendes Einfamilienhaus mit einer Einfriedung.

Weiters wurde bekannt gegeben, dass die Grundstückspreise für vergleichbare Grundstücke in der Gemeinde etwa bei € 37,00/m<sup>2</sup> exkl. Aufschließungskosten liegen.

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

Strittig ist im Berufungsfall die Frage, ob der gegenständliche Liegenschaftserwerb der Schenkungssteuer unterliegt.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 ErbStG unterliegen der Steuer nach diesem Bundesgesetz Schenkungen unter Lebenden. Dazu zählt 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).

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 zB VwGH 19.4.1995, 94/16/0258; vom 17.12.1998, 96/16/0241 uva). Die Feststellung, ob und in welchem Ausmaß ein solches Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung vorliegt, ist nicht auf Grund der steuerlichen Vorschriften des Bewertungsgesetzes, also der Einheitswerte, sondern auf Grund eines Vergleiches der Verkehrswerte = gemeinen Werte zu treffen, weil die Steuer von Schenkungen auf dem Grundsatz der objektiven Bereicherung einer Person beruht. Eine solche Bereicherung ergibt sich grundsätzlich nicht aus steuerlichen Bewertungsvorschriften, die nur der Ermittlung einheitlicher Durchschnittswerte dienen sollen. Dies auch aus der Überlegung, dass im täglichen Leben nicht die steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften die grundlegende Wertvorstellung der Vertragspartner über das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung beeinflussen (siehe dazu Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band III Erbschafts- und Schenkungssteuer, Rz 51b zu § 3, mit einer Vielzahl an weiterer Judikatur).

Im Berufungsfall ist der Übergeber der Bruder des Bw., weshalb aus der Nahebeziehung des Übergebers zum Übernehmer und der Tatsache, dass eine Preisanpassungsklausel im Falle einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren vertraglich vereinbart wurde geschlossen werden kann, dass der Übergeber im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Bereicherung im Zuge der Abwicklung des Geschäftes zumindest in Kauf genommen hat.

Wie bereits ausgeführt, wurde der Grundstückspreis für Vergleichsliegenschaften seitens der Gemeinde W. mit €37,00/m<sup>2</sup> beziffert. Dieser Preis bezieht sich auf unbebaute und noch nicht aufgeschlossene Grundstücke.

Bei der berufungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein im verbauten und voll aufgeschlossenen Bauland - Wohngebiet liegendes Einfamilienhaus. Auf Grund der Tatsache, dass nur geringe Anteile der Liegenschaft veräußert wurden und diese mit der Dienstbarkeit eines Wohnungsrechtes belastet waren, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes Abschläge vorzunehmen.

Es mag zwar im Regelfall davon auszugehen sein, dass der gemeine Wert einer Liegenschaft zumindest in der Höhe des dreifachen Einheitswertes gelegen ist. Dieser würde für die erworbenen Liegenschaftsanteile €6.720,42 betragen.

Entsprechend den Ergebnissen des am 5. April 2005 erfolgten Erörterungsgespräches ist jedoch im Berufungsfall auf Grund der gegenständlichen Sachlage und der aufgezeigten Gegebenheiten ein Wert von **€37,00/m<sup>2</sup>** als angemessen anzusehen.

Die Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer ermittelt sich nunmehr wie folgt:

gesamtes Grundstück (1.888 m <sup>2</sup> ) a' €37,00	69.856,00	€
anteilig 75/1000 stel Anteile	5.239,20	€

Gegenleistung	3.778,99	
---------------	----------	--

daher

Verkehrswert des anteiligen Grundstückes	5.239,20	€
abzüglich Gegenleistung	- 3.778,99	€
	1.460,21	€
Freibetrag gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG	- 440,00	€
steuerpflichtiger Erwerb	1.020,99	

Auf die Niederschrift über das am 5. April 2005 erfolgte Erörterungsgespräch wird verwiesen.

Der Berufung konnte sohin nur ein Teilerfolg beschieden sein.

Wien, am 8. April 2005