



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Linz  
Senat 10

GZ. RV/1299-L/07

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der EM , Adr, vom 10. September 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 6. September 2007 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Am 31. Mai 2007 haben EM und ihr Gatte SM die Liegenschaft XY, im Ausmaß von 1.721 m<sup>2</sup> um einen Kaufpreis von 3.442,00 € gekauft.

Im Artikel XII des Vertrages anerkennen die Vertragsteile den Kaufpreis als angemessen und verzichten auf eine Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes. Die Liegenschaft ist beim Finanzamt G als unbebautes Grundstück mit einem Einheitswert von 4.941,75 € bewertet.

Für diesen Rechtsvorgang hat das Finanzamt mit Bescheiden vom 6. September 2007 den beiden Käufern jeweils Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer vorgeschrieben.

Gegen die Schenkungssteuerbescheide haben die Käufer rechtzeitig Berufung erhoben, weil sie vom Onkel ein Grundstück als landwirtschaftlichen Nutzgrund erworben hätten. Hinsichtlich des Kaufpreises habe man auf der Homepage der örtlichen Bezirksbauernkammer die Information eingeholt, dass „Wiesengrund“ zu einem Preis zwischen 0,40 € und maximal

4,00 € pro Quadratmeter gehandelt werde. Da der Verkauf innerhalb der Familie stattgefunden habe, sei ein Preis von 2,00 € vereinbart worden. Der Grund sei daher gekauft und nicht geschenkt worden.

Als Beilage dient eine Ausführung über Boden- und Bestandeswert, wonach die Relation der Bodenpreise für Wald zu Wiese sich wie 1 zu 2 verhält. Waldbodenpreise lägen in Niederösterreich etwa zwischen 0,20 € und 0,80 €.

In seiner abweislichen Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück um ein unbebautes und nicht um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück handle. In Höhe der Differenz zwischen dem dreifachen Einheitswert von 14.825,00 € und der Gegenleistung von 3.442,00 € ergäbe sich daher eine unentgeltliche Zuwendung, die anteilig der Schenkungssteuer zu unterwerfen sei.

Aufgrund dieser BVE hat EM, im Folgenden Berufungswerberin, =Bw, mit Schriftsatz vom 22. Oktober 2007 und gleicher Begründung um nochmalige Durchrechnung der Beträge ersucht. Ergänzend weist sie darauf hin, dass die Schenkungssteuer verfassungswidrig sei.

Das Finanzamt hat die Berufung am 5. November 2007 zuständigkeitsshalber dem UFS zur Entscheidung vorgelegt.

Im Zuge des weiteren Ermittlungsverfahrens hat der UFS bezüglich des maßgeblichen Grundstückes vom Finanzamt die folgenden bezughabenden Aktenteile des Bewertungsaktes erhalten:

Berufung vom 1. Februar 1994:

Das Grundstück ist kein Bauland. Der Verkehrswert des Grundstückes beträgt nach Schätzung verschiedener Landwirte und Erkundigung in der Landwirtschaftskammer höchstens zwischen 30,00 und 38,00 S.

Bestätigung Marktgemeinde Ga vom 31. Jänner 1994:

Das Grundstück ist lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde nicht als Bauland ausgewiesen.

stattgebende Berufungsvorentscheidung vom 2. April 1994:

Fläche 1.721 m<sup>2</sup>, Wert je m<sup>2</sup> 30,00 S, Einheitswert 51.000,00 S.

Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008 (Zurechnungsfortschreibung):

erhöhter Einheitswert 4.941,75 € (68.000,00 S).

Über Vorhalt hat die Bw überdies mit Schreiben vom 4. August 2009 dargelegt, dass das Grundstück 20 m breit, 83 m lang sei und auf die geringe Breite eine Steigung von 5 m aufweise. Es sei mit regulären landwirtschaftlichen Maschinen nicht bewirtschaftbar. SM mähe

selbst mit der Motorsense. Er habe das Grundstück erworben, weil es sich seit drei Generationen in Familienbesitz befindet. Seit der Pensionierung der Großmutter bestehe jedoch keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. In Ga gäbe es nur mehr drei Milchwirtschaftsbetriebe, welche Grünflächen in Hülle und Fülle hätten, sodass das Abmähen des Grundstückes kostenpflichtig wäre.

Lt. Auskunft des Ortsbauernobmannes sei das Grundstück unverkäuflich. Preise für Grünland in der Gemeinde seien zurzeit 50 Cent bis 1,00 €. Die Preise seien seit einigen Jahren sinkend, da immer mehr landwirtschaftliche Betriebe zur Aufgabe gezwungen seien.

Lt. beigelegter Auskunft der Marktgemeinde Ga ist die strittige Parzelle im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan vom 6. April 2000 als Grünland (LN-Fläche) ausgewiesen. Lt. örtlichem Entwicklungskonzept ist keine Umwidmung des Grundstückes in Bauland vorgesehen.

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

Soweit sich die Bw auf die Aufhebung der Schenkungssteuer beruft, wird ihr nicht entgegengetreten. Wie bereits allgemein bekannt geworden ist, hat der VfGH mit Erkenntnis vom 15. Juni 2007 die Bestimmung des § 1 Abs. 1 Zif. 2 ErbStG (Schenkungen unter Lebenden, "Schenkungssteuer") als verfassungswidrig aufgehoben.

Diese Tatsache alleine ist jedoch nicht geeignet, dem Berufungsbegehren der Bw zum Erfolg zu verhelfen, da der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis über die Aufhebung der Schenkungssteuer entsprechend der Bestimmung des Art. 140 Abs. 5 B-VG für das Inkrafttreten seiner Aufhebung des § 1 Abs. 1 Zif. 2 ErbStG eine Frist bis 31. Juli 2008 gesetzt hat. Dies bedeutet, dass die Bestimmungen des ErbStG auf alle bis zum Ablauf des 31. Juli 2008 verwirklichten Tatbestände (mit Ausnahme der Anlassfälle) weiterhin anzuwenden sind.

Da aber weiters die Abgabenbehörden und somit auch der Unabhängige Finanzsenat an die Gesetze gebunden sind und diese - solange sie in Kraft sind - anzuwenden haben, war das bis zum 31. Juli 2008 in Geltung befindliche ErbStG vom Finanzamt zu Recht auch auf den Kaufvertrag vom 31. Mai 2007 anzuwenden.

Nach dem Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955 (ErbStG) unterliegen Schenkungen unter Lebenden der Schenkungssteuer.

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen überdies Rechtsvorgänge, welche einen Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründen der Grunderwerbsteuer.

Nach § 3 Abs. 1 Z2 GrEStG sind aber Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des

Grundstückes den Wert der Gegenleistung übersteigt.

Bei Vorliegen einer solchen gemischten Schenkung wird der einheitliche Erwerb für Zwecke der Steuerberechnung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil zerlegt. In diesem Fall wird für den unentgeltlichen Teil Schenkungssteuer, für den entgeltlichen Teil Grunderwerbsteuer erhoben.

Eine gemischte Schenkung liegt aber nur dann vor, wenn schon bei Vertragsabschluss neben einer objektiv eingetretenen Bereicherung auch ein subjektiver Bereicherungswille beim Zuwendenden bestanden hat. Der 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. Dies gilt insbesondere bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen.

Wesentlichstes Anzeichen für eine objektive Bereicherung und damit für eine Schenkung ist ein offenes und krasses Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, welches aufgrund eines Vergleiches der Verkehrswerte (gemeiner Wert) zu beurteilen ist.

Gemäß § 10 Abs. 2 BewG ist als gemeiner Wert der Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gemeine Wert ist somit ein Durchschnittspreis, der sich vornehmlich aus dem Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage ergibt.

Diesbezüglich bringt die Bw vor, der Wiesenstreifen sei aufgrund seiner Lage, der Widmung und der allgemeinen Nachfragesituation praktisch unverkäuflich. Wenn auch ein Wirtschaftsgut nicht völlig wertlos wird, weil es zu einer bestimmten Zeit keinen Käufer findet, so beeinflussen sowohl die Beschaffenheit als auch die Verwertungsmöglichkeit den Verkehrswert.

Aufgrund der ergänzenden Erhebungen ist erwiesen, dass im Jahr 1994 der Verkehrswert des Grundstückes im Berufungsverfahren auch vom Finanzamt, vor allem wegen seiner Hanglage, mit 30,00 S, das sind 2,18 €, angenommen wurde. Lt. Auskunft des Ortsbauernobmannes seien die Preise für Grünland in der Gemeinde zurzeit 50 Cent bis 1,00 € und seit einigen Jahren sinkend. Es entspricht überdies der Lebenserfahrung, dass landwirtschaftliche Flächen in den letzten Jahren nicht die gleichen Wertsteigerungen erfahren haben, wie zB Bauland. Nicht zuletzt ist eine Umwidmung in Bauland nicht vorgesehen, sodass auch kein Hoffnungswert vorhanden sein kann. Wenn auch die Preisschätzungen der Kammer, welche vom Bw zur Begründung eruiert wurden, und unbedenklich auch zur Entscheidungsfindung herangezogen werden können, eine sehr große Bandbreite aufweisen, so bestätigen sie übereinstimmend im allgemeinen ein sehr niedriges Niveau der Preise für Grünland.

Es kann daher bei einem Kaufpreis von 2,00 € pro m<sup>2</sup> nicht ohne weiteres von einem krassen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gesprochen werden. Doch auch für den Fall, dass der Verkehrswert der Wiese die Gegenleistung in Höhe von 3.442,00 € tatsächlich übersteigt, kann eine gemischte Schenkung nur angenommen werden, wenn auch nach dem Parteiwillen ein Teil der Leistung unentgeltlich hingegeben wurde, wenn also der Parteiwille dahin ging, dass ein Teil der zu erbringenden Leistung tatsächlich als Geschenk anzusehen ist.

Entgeltlichkeit verlangt nämlich nicht grundsätzlich die Gleichwertigkeit der Leistungen. Die Parteien müssen nur der Ansicht sein, dass die eine Leistung voller Gegenwert für die andere ist. Es kann eine gemischte Schenkung nicht allein deshalb angenommen werden, weil die Leistung der einen Seite objektiv wertvoller ist als die der anderen, weil zB das Entgelt bewusst niedrig, unter dem objektiven Wert angesetzt wurde. Kraft Parteiautonomie steht es den vertragsschließenden Parteien frei, eine Zuwendung und die Gegenleistung als gleichwertig anzusehen.

Erforderlich ist vielmehr, dass sich die Vertragspartner des doppelten Charakters der Leistung bewusst sind und die teilweise Unentgeltlichkeit des Rechtsgeschäftes gewollt ist. Die Bw bestreitet diesbezüglich in ihrem Rechtsmittel sinngemäß das Vorhandensein einer auch nur teilweisen Schenkungsabsicht.

Der Bereicherungswille ist von der Abgabenbehörde aus dem Sachverhalt und den Umständen des Einzelfalles zu erschließen.

Wenn auch der Verkauf im Familienkreis stattgefunden hat - beim Verkäufer handelt es sich um den Onkel des Ehegatten der Bw - sodass aufgrund der Nahebeziehung in der Regel nach den Erfahrungen des täglichen Lebens auf einen (zumindest bedingten) Bereicherungswillen geschlossen werden kann, so muss den Parteien im konkreten Fall zugebilligt werden, dass sie offenkundig bemüht waren, ein nach objektiven Kriterien nachvollziehbares Rechtsgeschäft abzuschließen.

Die Vertragsparteien haben nach ihren Angaben einschlägige Erkundigungen über die Preis-situation eingeholt und sich etwa in der Mitte des möglichen Preisspektrums geeinigt. Aus diesem Vorgehen im Vorfeld des Verkaufes lässt sich eine Schenkungsabsicht nicht zweifelsfrei herleiten. Auch der Urkunde selbst lässt sich ein teilweiser Schenkungswille nicht entnehmen, die Parteien haben vielmehr einen reinen Kaufvertrag abgeschlossen. Deshalb muss im gegenständlichen Fall nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass der Onkel eine Bereicherung in Kauf genommen hat und die Wiese nicht auch an einen ihm Fremden zu diesem Preis verkauft hätte.

In Abwägung aller Fakten kann daher die entscheidende Behörde keinen subjektiven Bereicherungswillen erkennen und liegt daher keine gemischte Schenkung vor. Die Schenkungssteuer wurde daher zu Unrecht vorgeschrieben.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 10. August 2009