



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Innsbruck
Senat 4

GZ. RV/0020-I/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X-LtdCompany, Adr, vertreten durch Managing Director A, Adr1, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 10. November 2006 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. Juli 2006 hat die X-LtdCompany (= Berufungswerberin, Bw), vertreten durch den Managing Director A, von R dessen Liegenschaft in EZ1 (Einfamilienhaus, Grundstücksfläche 856 m²) zum Kaufpreis von € 39.000 erworben, wobei eingangs des Vertrages festgehalten ist:

"Aufgrund einer Life + Pension Vereinbarung sind sich die Parteien einvernehmlich und abschließend über den folgenden Vertrag zum Einheitswert einig geworden".

Unter Vertragspunkt IV. "Kaufpreis und Nebenleistungen" wird nach Bestimmung des Kaufpreises im Weiteren festgeschrieben:

"Der Kaufpreis errechnet sich aus dem Einheitswert der ... eingetragenen Immobilien mit ihren sämtlichen Bestandteilen.

Der Verkäufer erhält im Gegenzug vom Käufer eine Wohn- und Pensionsvereinbarung, die hier dinglich nicht zu bewerten ist und über deren Abschluss und Fortbestand bereits einvernehmliche Einigkeit besteht, was hiermit von beiden Vertragspartnern bestätigt wird. ..."

Im Schreiben vom 8. November 2006 wurde seitens der Bw ua. erläutert, die Bw habe ihren Hauptsitz in London; sie übe in Österreich keine geschäftliche, sondern lediglich eine verwaltende Tätigkeit aus. Eine englische Limited sei einer inländischen GmbH gleichzuhalten, die sohin jederzeit alles kaufen könne.

Das Finanzamt hat daraufhin, ausgehend von einer "gemischten Schenkung", der Bw mit Bescheiden vom 10. November 2006, StrNr, die 3,5%ige Grunderwerbsteuer vom vereinbarten Kaufpreis sowie vom darüber hinausgehenden Wert der Liegenschaft (= dreifacher Einheitswert € 92.003,82 abzügl. Kaufpreis € 39.000) unter Berücksichtigung des Freibetrages von € 110, sohin ausgehend vom steuerpflichtigen Erwerb € 52.893,82 gemäß § 8 Abs. 1 und 4 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG), BGBl 1955/141, idGf, Schenkungssteuer im Betrag von gesamt € 13.491,57 vorgeschrieben.

In der gegen den Schenkungssteuerbescheid erhobenen Berufung, Postaufgabe am 19. Dezember 2006, wurde eingewendet, die Liegenschaft sei mit dem notariell beglaubigten Kaufvertrag verkauft worden, sodass außer Frage stehe, dass diesfalls keine Schenkungssteuer anfalle.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. Jänner 2007 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und ausgeführt, wie die Schenkungssteuerbemessungsgrundlage zu ermitteln sei.

In der "Berufung" vom 16. Jänner 2007, zu qualifizieren als Vorlageantrag, wurde vorgebracht, der Bescheid möge zwar rechnerisch richtig sein, laut Kaufvertrag habe jedoch dem Grunde nach keine Schenkung stattgefunden.

Der UFS hatte die Berufung zunächst als verspätet zurückgewiesen, welcher Bescheid vom VwGH mit Erkenntnis vom 20. Dezember 2007, 2007/16/0175, als rechtswidrig aufgehoben wurde. Es ist nunmehr in der Sache selbst zu entscheiden.

Im Vorhalt vom 6. Feber 2008 hat der UFS zum Einen auf das vorliegende krasse Missverhältnis der beiderseitigen Leistungen verwiesen, zum Anderen im Hinblick auf die vertraglichen Vereinbarungen die Höhe der tatsächlichen Gesamtgegenleistung in Frage gestellt und diesbezüglich um Vorlage der dem Verkäufer zugekommenen "Wohn- und Pensionsvereinbarung" sowie allfälliger Zusatzvereinbarungen zum Kaufvertrag und weiters um Mitteilung ersucht, anhand welcher wirtschaftlicher Überlegungen der Kaufpreis lediglich in Höhe von € 39.000 bestimmt worden war.

Im Antwortschreiben vom 3. März 2008 wird seitens der Bw im Wesentlichen ausgeführt, soweit kein Verkauf unter Verwandten stattfinde, könne der Veräußerer jedweden Preis nach eigener Maßgabe festlegen und sei in seiner Entscheidung frei. Selbst wenn – was ausdrücklich verneint werde - eine versteckte Schenkung vorliegen würde, wäre diese im

Inland nicht steuerpflichtig, da die Bw ihren Sitz ausschließlich im Ausland habe. Es gebe tatsächlich zusätzlich eine – in Großbritannien übliche – Pensions-/Altersregelung, welche jedoch keine feste Bezugsgröße habe und als sog. "Kauf-Nebenleistung" laut Auskunft bei einer Veräußerung in Österreich als steuerneutral zu betrachten sei. Die Bw sehe sich daher nicht zu weiteren Offenlegungen verpflichtet, wobei auch das Einverständnis aller Beteiligten eingeholt werden müßte.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts und nach Z 2 jede andere freigiebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, sind ua. Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, insoweit von der Grunderwerbsteuer ausgenommen – dh. unterliegen insoweit zusätzlich der Schenkungssteuer – als der Wert der Grundstücke (di. derzeit der dreifache Einheitswert) den Wert der Gegenleistung übersteigt. Bei dieser sogenannten "gemischten Schenkung" wird eine Sache teils entgeltlich, teils unentgeltlich übertragen und besteht aus einem Kauf und einer Schenkung. Ein solches Rechtsgeschäft liegt vor, wenn der Leistung des einen Teiles eine geringere Leistung des anderen Teiles gegenübersteht und die Bereicherung des anderen Teiles von demjenigen, der die höherwertige Leistung erbringt, gewollt ist, dh. wenn neben einer objektiv eingetretenen Bereicherung (Vermögensvermehrung) der Zuwendende auch in subjektiver Hinsicht den Willen hatte, den Bedachten auf seine Kosten zu bereichern.

Entscheidend ist, dass die Parteien einen Teil der Leistung als geschenkt ansehen wollten. Eine gemischte Schenkung liegt nicht schon dann vor, wenn die Leistung der einen Seite objektiv wertvoller ist als die der anderen, weil das Entgelt für eine Leistung bewusst niedrig, unter dem objektiven Wert angesetzt wurde wie beim Freundschaftskauf, oder weil sich ein Vertragspartner mit einer unter dem Wert seiner Leistung liegenden Gegenleistung begnügte oder sich die Partner des objektiven Missverhältnisses der ausgetauschten Werte nicht bewusst waren. Erforderlich ist vielmehr, dass sich die Vertragspartner des doppelten Charakters der Leistung als teilweise entgeltlich, teilweise unentgeltlich bewusst gewesen sind, beide die teilweise Unentgeltlichkeit des Rechtsgeschäftes gewollt und ausdrücklich oder schlüssig zum Ausdruck gebracht haben. Grundsätzlich gilt das Prinzip der subjektiven Äquivalenz. Kraft der Parteienautonomie steht es den vertragsschließenden Parteien frei, eine Zuwendung und die Gegenleistung als gleichwertig anzusehen.

Eine gemischte Schenkung liegt vor, wenn aus den Verhältnissen der Personen zu vermuten

ist, dass sie einen aus einem entgeltlichen und unentgeltlichen Teil vermischten Vertrag schließen wollen (VwGH 23.10.1990, 90/14/0102).

Aus den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles, zu denen ua auch ein krasses Missverhältnis der wechselseitigen Leistungen zählen könne, lässt sich das Vorliegen einer Schenkungsabsicht erschließen, wobei aber dieser Umstand für sich allein in der Regel nicht ausreicht, den Tatbestand der gemischten Schenkung zu erfüllen (OGH 23.3.1976, 5 Ob 255/75, NZ 1978, 140; vgl. zu vor auch: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rz 36 zu § 3 GrEStG 1987 mit einer Vielzahl an OGH-Judikatur).

Im Gegenstandsfalle steht anhand der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen (siehe eingangs) sowie der diesbezüglichen Bestätigung im Schreiben vom 3. März 2008 fest, dass der Veräußerer als Gegenleistung nicht nur den Barkaufpreis von € 39.000 sondern zusätzlich als "Nebenleistung" nach Vertragspunkt IV. eine "Wohn- und Pensionsvereinbarung" bzw. eine "Life + Pension Vereinbarung" erhalten hat, dh. offenkundig eine Altersversorgung von wirtschaftlichem Wert, welche die Parteien veranlaßt hat, sich über den Liegenschaftsverkauf einvernehmlich "zum Einheitswert" einig zu werden. Selbst wenn der konkrete Wert dieser weiteren Gegenleistung mangels Entgegenkommens der Bw nicht eruierbar war, so steht dennoch fest, dass die Parteien offenkundig die beiderseitig insgesamt erbrachten Leistungen im Rahmen der Parteienautonomie als subjektiv äquivalent erachtet haben. Ein vorhandener Schenkungswille seitens des Veräußerers ist jedenfalls anhand des Vertragsinhaltes weder ausdrücklich noch schlüssig abzuleiten und wurde von der Bw wiederholt vehement verneint. Sollte dennoch tatsächlich ein offenbares Missverhältnis zwischen den beiderseitig erbrachten Gegenleistungen bestanden haben, was mangels Offenlegung des Wertes der Pensionsvereinbarung derzeit nicht genau beziffert werden kann, so könnte allenfalls hieraus auf eine Schenkungsabsicht geschlossen werden, wobei aber nach dem Obgesagten allein dieser Umstand für die Qualifizierung eines Rechtsvorganges als "gemischte Schenkung" nicht ausreicht. Vielmehr müßten hier anhand der konkreten Umstände im Einzelfall Sachverhaltsmomente hinzutreten, wie insbesondere die persönlichen Verhältnisse bzw. Beziehungen der handelnden Personen untereinander, die dafür sprechen und vermuten lassen, dass sie einen aus einem entgeltlichen und unentgeltlichen Teil vermischten Vertrag schließen wollten.

Gegenständlich liegt zwar insoweit ein persönliches Naheverhältnis vor, als der die Bw vertretende Managing Director als Sohn des Veräußerers zu diesem in einer verwandschaftlich engen Beziehung steht. Gleichzeitig ist aber nicht außer Acht zu lassen, dass der Verkauf an die Bw als einer, einer inländischen GmbH gleichzuhaltenden Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit stattgefunden hat, sodass bei einer im Bereich der Verkehrsteuern vorrangig formalrechtlichen Betrachtung von zueinander fremden Vertragsparteien auszugehen sein wird. Nach der ständigen Judikatur des VwGH ist aber im freien

Wirtschaftsverkehr nicht ohne Weiteres anzunehmen, dass eine Zuwendung freigebig erfolgt (vgl. VwGH 27.4.2000, 99/16/0249 u. a.). Im Wirtschaftsleben kann davon ausgegangen werden, dass im Verhältnis zweier unabhängiger Vertragspartner keine Leistungsverpflichtung ohne entsprechende Gegenleistung eingegangen wird, weshalb im geschäftlichen Verkehr ein Bereicherungswille nicht zu vermuten ist (VwGH 8.2.1980, 89/16/0180; VwGH 14.5.1992, 91/16/0012; VwGH 15.3.2001, 98/16/0205-0207; VwGH 28.11.2001, 99/13/0254).

Aus dem Zusammenhalt aller vorliegenden Umstände ist daher (zumindest) das Vorhandensein eines Bereicherungswillens als dem für die Verwirklichung einer Schenkung erforderlichen subjektiven Tatbestandsmerkmals zu verneinen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 3. April 2008