



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der G, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 19. August 2005, Steuernummer, betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 16.2.2005 hat Herr K die ihm gehörige Liegenschaft Einlagezahl an seine Tochter, G., übergeben. Als Gegenleistung wurde ein Abtretungspreis in Höhe von 62.000,00 Euro vereinbart. Die Übernehmerin verpflichtete sich im Gegenzug dem Übergeber das lebenslängliche und unentgeltliche Fruchtgenussrecht mit grundbücherlicher Sicherstellung einzuräumen, sowie diverse sonstige Leistungen zu erbringen. Der dreifache Einheitswert der Liegenschaft beträgt 56.685,00 Euro.

Mit Nachtrag vom 8. 9. 2005 zum Übergabsvertrag wurden diverse Klarstellungen zum Übergabsvertrag getroffen. Unter anderem wurden die Aufwendungen und Investitionen für den bewohnbaren Zustand der Vertragsliegenschaft gemäß Punkt Zweitens e) des Übergabsvertrages vollinhaltlich aufgehoben. Die Aufwendungen seien ausdrücklich nur für den bewohnbaren Zustand der Vertragsliegenschaft, insbesondere für die Innenausstattung der Wohnräume des Übergebers festgesetzt und zur zeitbedingten Erneuerung kurzlebiger Wirtschaftsgüter vereinbart worden. Auf Grund des Nachtrages seien diese Leistungen

---

ausdrücklich vom Übergeber selbst zu erbringen. Gleichzeitig verpflichtet sich die Übernehmerin ausdrücklich, an den Übergeber den einvernehmlich festgestellten Abtretungspreis von 45.000,00 Euro für dessen zukünftige Lebensbedürfnisse im Sinne des Vertrages zu leisten. In Punkt zweitens des Vertragsnachtrages wird ausdrücklich festgehalten, dass die Übereignung der Vertragsliegenschaft nach ihrem wahren Vertragswillen ausdrücklich entgeltlich mit den vereinbarten Gegenleistungen erfolgt, sodass jeder Schenkungswert in Ansehung dieses Vertragsobjektes ausgeschlossen wird.

Mit Bescheid vom 19. August 2005 wurde Grunderwerbsteuer im Ausmaß von 400,00 Euro festgesetzt, wobei von einer Bemessungsgrundlage von 20.000,00 Euro – der vom Finanzamt anerkannten Gegenleistung - ausgegangen wurde. Die Investitionen in die bauliche Substanz wurden als der Beschwerter selbst zu Gute kommend gewertet, da durch die zu erbringenden Leistungen der Wert des eigenen Gebäudes gesteigert werde. Hinsichtlich der Arbeitsleistungen und Aufwendungen der letzten fünfzehn Jahre im Wert von 30.000,00 € liege - laut Bescheidbegründung - eine belohnende Schenkung für erbrachte Dienste in der Vergangenheit vor.

Mit Bescheid, ebenfalls vom 19. August 2005, wurde Schenkungssteuer im Ausmaß von 1.940,62 Euro festgesetzt. Als Bemessungsgrundlage wurde der dreifache Einheitswert abzüglich der anerkannten Gegenleistung von 20.000,00 Euro angenommen.

Gegen den Schenkungssteuerbescheid vom 19. August 2005 wurde Berufung eingebracht. Die Berufungswerberin (Bw) bringt vor, der Übergabsvertrag sei als entgeltliches Rechtsgeschäft im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 errichtet worden.

Die im angefochtenen Bescheid nicht anerkannte Vertragsgegenleistung der Aufwendungen und Investitionen zur Erhaltung des bewohnbaren Zustandes der Vertragsliegenschaft umfasse nach dem wahren Vertragswillen beider Parteien ausdrücklich die Innenausstattung der Wohnräume des Übergebers und die zeitbedingte Erneuerung der kurzlebigen Wirtschaftsgüter, insbesondere das Ausmalen der Wohnräume des Übergebers, die Wäsche und den Ersatz der Vorhänge u.a. Diese Tatsache sei von beiden Parteien gemäß Punkt Erstens, 2.) a), des Nachtrages vom 8.9.2005 bestätigt worden. Die Erhaltung der weiteren baulichen Substanz des Vertragsobjektes habe der Übergeber selbst zu leisten. Gemäß Punkt Zweitens a) des Übergabsvertrages vom 16.2.2005 seien sämtliche Betriebs- und Erhaltungskosten des Vertragsobjektes weiterhin vom Übergeber selbst im bisherigen Umfange auf Grund seines Fruchtgenussrechtes zu leisten.

Die im Schenkungssteuerbescheid behauptete Schenkung zur Belohnung sei gemäß Punkt Erstens, 2.) b), des Nachtrages von beiden Parteien ausdrücklich ausgeschlossen worden, da

---

die bisherigen Arbeitsleistungen und Aufwendungen der Übernehmerin aus dem Rechtsgrunde ihrer Kindespflicht erbracht worden seien und auf Grund ausdrücklicher Vereinbarung beider Parteien als vorgesehene Vertragsgegenleistung vollinhaltlich aufgehoben worden seien. Dazu hätten beide Parteien ergänzend festgestellt, dass die Übereignung der Vertragsliegenschaft ausdrücklich nicht als belohnende Schenkung erfolgt sei.

Die zukünftigen Lebensbedürfnisse des Übergebers seien von beiden Parteien mit dem im Nachtrag vom 8.9.2005 vereinbarten Abtretungspreis von 45.000,00 Euro abgesichert worden. Dieser Abtretungspreis bedeute für den Übergeber die Abdeckung seiner zukünftigen existentiellen Lebensbedürfnisse, da der Übergeber bereits verwitwet sei und auf Grund seines hohen Alters und schlechten Gesundheitszustandes erhöhte finanzielle Aufwendungen zu tragen habe.

Auf Grund der vereinbarten und von der Übernehmerin tatsächlich zu erbringenden Vertragsgegenleistungen, und zwar des Fruchtgenussrechtes, der Alters- und Krankenpflege, des Belastungs- und Veräußerungsverbotes, der Kosten des ortsüblichen Begräbnisses samt Grabinschrift und Grabpflege, sowie des neu vereinbarten Abtretungspreises von 45.000,00 Euro für die zukünftigen Lebensbedürfnisse des Übergebers sei von der zweiten Tochter des Übergebers, B, der Notariatsakt - Erbverzichtsvertrag vom 14.3.2005 bereits errichtet worden. Damit sei sowohl vom Übergeber K, als auch von seinen beiden Kindern B und G, anerkannt worden, dass die vereinbarten Vertragsgegenleistungen dem Wert der Vertragsliegenschaft entsprechen, bzw. diesen übersteigen würden.

Auf Grund des Nachtrages vom 8.9.2005 seien die tatsächlich von der Übernehmerin zu erbringenden Gegenleistungen einvernehmlich mit € 65.000,-- bewertet worden. Davon sei der Teilbetrag von 20.000,00 Euro auf Grund des Grunderwerbsteuerbescheides vom 19.8.2005 mit 400,00 Euro bereits vergebührt und von der Übernehmerin einbezahlt worden. Somit verblieben die restlichen Gegenleistungen im Wert von € 45.000-- als Bemessungsgrundlage im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes 1987.

Auf Grund der vorgenannten Sach- und Rechtslage, insbesondere auf Grund des wahren Vertragswillens aller beteiligten Parteien für die Errichtung eines entgeltlichen Übergabsvertrages und den gleichzeitigen Ausschluss jeder wie immer gearteten Schenkung werde eine positive Erledigung dieser Berufung beantragt

Mit Berufungsvorentscheidung vom 29.9.2005 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Mit Bescheid vom 4.10.2005 – welcher nicht Gegenstand vorliegenden Verfahrens ist - wurde das Grunderwerbsteuerverfahren betreffend "Übergabsvertrag vom 16.2.2005 samt Nachtrag

vom 8.9.2005 mit K " gemäß §303 BAO wieder aufgenommen und Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Gesamtgegenleistung von 65.000,00 Euro in Höhe von 1.300,00 Euro festgesetzt. Begründet wurde, der nachträglich vereinbarte Abtretungspreis stelle eine weitere Gegenleistung im Sinne des §5 Abs.2 GrEStG dar.

Der zusätzlich festgesetzte Betrag von 900,00 Euro wurde von der Bw bereits entrichtet. Hinsichtlich des Schenkungssteuerbescheides hat die Bw den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

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

Gemäß §914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdruckes zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter "Absicht der Parteien" im Sinne dieser Gesetzesstelle ist nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragsschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muss (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 26, 27 zu §1 GrEStG und Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band III, Erbschafts- und Schenkungssteuer, Rz 31a zu §1 ErbStG samt Judikaturhinweisen). Getrennt abgeschlossene Verträge sind dann als Einheit aufzufassen, wenn alle Beteiligten trotz mehrerer (in einer oder mehreren Urkunden enthaltener) getrennter Verträge eine einheitliche Regelung beabsichtigten und wenn zwischen den mehreren Verträgen ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 114 zu §1 GrEStG und VwGH vom 22.5.1980, 714/79, vom 9.10.1991, 89/13/0098 und vom 16.10.2003, 2003/16/0126).

Das Finanzamt erblickt selbst in dem Wiederaufnahmebescheid betreffend Grunderwerbsteuer den gegebenen Zusammenhang der beiden Verträge "Übergabsvertrag vom 16.2.2005 samt Nachtrag vom 8.9.2005 mit K " und setzt in der Folge von einer einheitlichen Gegenleistung die Grunderwerbsteuer fest.

Dem Finanzamt ist dahingehend zu folgen, dass für die Berechnung der Schenkungssteuer die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld (Ausführung der Zuwendung, §12 Abs.1 Z2 ErbStG) maßgeblich sind.

Geht man jedoch einerseits von einem einheitlichen Vertragswerk aus, wobei der Nachtrag zum Übergabsvertrag klarstellende Funktion hat und andererseits davon aus, dass bereits zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld hinsichtlich des Übergabsvertrages die

---

Gegenleistung überwogen hat, so kommt man zu dem Schluss, dass es sich in vorliegendem Fall um ein entgeltliches Rechtsgeschäft handelt.

Der dreifache Einheitswert in Höhe von 56.685,00 Euro steht einer Gesamtgegenleistung in Höhe von 62.000,00 Euro (Übergabsvertrag) bzw. 65.000,00 Euro (Nachtrag) gegenüber.

Vertraglich wurde jeglicher Schenkungswert in Ansehung des Vertragsobjektes ausdrücklich ausgeschlossen, sowie Entgeltlichkeit mit der vereinbarten Gegenleistung vereinbart.

Für die Annahme einer Schenkung bleibt sohin kein Raum.

Der Berufung war daher statt zu geben.

Wien, am 16. April 2009