



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der B, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 14. Jänner 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit Begleitschreiben vom 15. Dezember 2009 wurde der Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 4. Dezember 2009 dem Finanzamt angezeigt und die Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG geltend gemacht, da es sich bei der schenkungsgegenständlichen Wohnung um die Ehewohnung handle, die zur dringenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses diene und eine Größe von weniger als 150 m<sup>2</sup> aufweise. Laut Vertrag, abgeschlossen zwischen H als Alleineigentümer der Liegenschaft in EZ1 und dessen Ehegattin B (= Berufungswerberin, Bw), soll zunächst lt. SV-Gutachten Wohnungseigentum an den mehreren im Gebäude befindlichen Wohneinheiten wie folgt begründet werden:

Wohnung Top 1 Erdgeschoss 220/556 Anteile

Wohnung Top 2 Halbstock 46/556 Anteile

Wohnung Top 3 1. OG und Dachgeschoß 232/556 Anteile

Garage Top 4 28/556 Anteile

Garage Top 5 30/556 Anteile

Gegenstand des Vertrages ist neben der Begründung von Wohnungseigentum an der

Gesamtliegenschaft die Schenkung der Hälfte der auf Top 3 und Top 4 entfallenden ideellen Miteigentumsanteile an die Bw, sohin laut Vertragspunkt II. die schenkungsweise Übergabe zum Stichtag 1. November 2009 seitens des Ehegatten von 116/556 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3 und von 14/556 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Top 4 (Garage) bei gleichzeitiger Begründung einer Wohnungseigentumspartnerschaft gem. § 13 WEG an Top 3 und Top 4. Die übrigen Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an Top 1, Top 2 und Top 5 verbleiben dem Ehegatten H.

Der Einheitswert der Liegenschaft wurde zuletzt zum 1. Jänner 1995 mit (erhöht) € 35.900,38 festgestellt.

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 14. Jänner 2010, StrNr, ausgehend vom anteiligen 3fachen Einheitswert der ihr zugewendeten gesamt 130/556-Anteile, ds. € 25.181,91, die 2%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 503,64 vorgeschrieben und begründend ausgeführt: Da sich im Haus mehrere Wohnungen befänden, die das dringende Wohnbedürfnis befriedigen könnten, sei die Befreiung nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG nicht zu gewähren.

In der dagegen erhobenen Berufung wird vorgebracht, auf der Liegenschaft werde nur die Wohnung Top 3 (Nutzfläche 104 m<sup>2</sup>) samt der Garage Top 4 von den Eheleuten bewohnt, wie aus beiliegender Meldebestätigung hervorgehe. Die Wohnung Top 1 (EG, Nutzfläche 58 m<sup>2</sup>) werde vom Vater des Ehegatten, Herrn P bewohnt, für den ein Wohnungsgebrauchsrecht verbüchert sei. Die Wohnung Top 2 bestehe nur aus einem Wohnraum, Dusche und WC mit der Nutzfläche von rund 23 m<sup>2</sup>. Dazu wurde das Nutzwertfestsetzungsgutachten des SV IngX samt Grundriss- und Lageplänen vorgelegt. Die Befreiung beziehe sich ausschließlich auf das erworbene Objekt, das wie gegenständlich dem dringenden Wohnbedürfnis der Ehegatten diene. Es gehe nicht darum, ob der Veräußerer noch weitere Liegenschaften habe.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, dass das dringende Wohnbedürfnis dann zu verneinen sei, wenn eine ausreichende und gleichwertige Unterkunft zur Verfügung stehe. Im Gegenstandsfall befänden sich im Wohnhaus drei Wohnungen, wobei zumindest die Wohnung Top 1 im Erdgeschoss aufgrund der Anteile eine gleichwertige Wohnung darstelle und sohin auch für das Wohnbedürfnis herangezogen werden könnte.

Im Vorlageantrag vom 14. März 2011 wurde ergänzend eingewendet, wie bereits dargelegt sei die Wohnung im Erdgeschoss mit einem grundbürgerlich abgesicherten Wohnrecht belastet. Die Grunderwerbsteuer sei mit Null festzusetzen.

In Beantwortung eines Vorhaltes des UFS wurde im Schreiben vom 1. März 2012 seitens der Bw mitgeteilt, die Ehegatten seien seit Juni 1996 verheiratet und hätten die gegenständliche

Wohnung schon vor der Eheschließung gemeinsam bewohnt. Es bestehe daneben keine Zweitwohnung bzw. keine weitere Wohnmöglichkeit.

Laut Meldeabfrage ist die Bw seit Dezember 1994 an der Liegenschaftsadresse mit Hauptwohnsitz gemeldet, der Ehegatte seit Geburt 1963 sowie dessen Vater seit 1962.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idGf, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Die Steuer ist grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer dann vom Wert des Grundstückes (= dreifacher Einheitswert) zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Nach **§ 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG** ist von der Besteuerung ausgenommen:

der Erwerb eines Grundstückes unter Lebenden durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner unmittelbar zum Zwecke der gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partner, wenn die Steuer nach § 4 Abs. 2 Z 1 zu berechnen ist. Die Steuerbefreiung tritt außer Kraft, wenn diese Wohnstätte nicht unter Aufgabe der Rechte an der bisherigen Ehewohnung oder der gemeinsamen Wohnung der eingetragenen Partner innerhalb von drei Monaten ab Übergabe zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses bezogen und ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse weitere fünf Jahre benutzt wird.

Voraussetzung für die Anwendung dieser Befreiungsbestimmung ist zunächst, dass als Ergebnis des Rechtsgeschäftes beide Ehegatten (oder Partner) Hälfteeigentümer der Liegenschaft bzw. des Mindestanteiles iS des WEG werden.

Wird daher zB nicht nur die ideelle Hälfte eines Grundstückes mit der die Nutzfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigenden Wohnstätte, sondern eine ganze, eine Einheit darstellende Liegenschaft (EZ), zu der auch noch zwei weitere Baugrundstücke gehören, zugewendet, so fällt die Schenkung in ihrer Gesamtheit nicht unter den vom Gesetzgeber beabsichtigten Zweck der Steuerbefreiung (vgl. VwGH 20.8.1998, 98/16/0138, zur vormaligen gleichlautenden Befreiung gem. § 15 Abs. 1 Z 1 lit c ErbStG).

Gegenständlich wurde nicht der Hälftanteil an der gesamten Liegenschaft EZ1 mit darauf befindlichem Wohnhaus mit drei Wohnungen, sondern befreiungskonform nur der hälftige Mindestanteil verbunden mit Wohnungseigentum an einer einzigen Wohnung, nämlich der

Wohnung Top 3 samt Garage, welche erwiesenermaßen die gemeinsame Ehewohnung darstellt, vom Ehegatten der Bw schenkungsweise übertragen.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Steuer – wie im Gegenstandsfalle, weil eine unentgeltliche Zuwendung vorliegt und damit keine Gegenleistung vorhanden ist - nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG zu berechnen ist.

Weiters ist es erforderlich, dass die Wohnstätte dem dringenden Wohnbedürfnis der Ehegatten dient. Es darf den Ehegatten somit keine andere geeignete Wohnung zur Verfügung stehen. Aus Satz 2 der Gesetzesstelle ist ersichtlich, dass bei Bezug der gegenständlichen Wohnstätte Miet- oder Eigentumsrechte an einer *allfälligen* früheren Ehewohnung innerhalb von drei Monaten aufgegeben werden müssen. Das dringende Wohnbedürfnis wird im Allgemeinen zu verneinen sein, wenn eine ausreichende und gleichwertige Unterkunft zur Verfügung steht. Dabei ist insbesondere auf die örtliche Lage, die Größe, Ausstattung und den Zustand der Wohnung Bedacht zu nehmen (vgl. OGH 19.3.1981, 7 Ob 760/80 zu § 97 ABGB). Das dringende Wohnbedürfnis wird an jener Wohnstätte befriedigt, die den Mittelpunkt der Lebensinteressen der Ehegatten darstellt. Erwerbsvorgänge zwischen Ehegatten zur Errichtung oder Anschaffung einer *Zweitwohnung* sind daher jedenfalls nicht von der Grunderwerbsteuer befreit.

Die Einräumung des schlichten Miteigentums an einem Haus mit mehreren Wohnungen ist – unabhängig von der Größe der Wohnungen – nicht begünstigt, weil nur *eine* Wohnung der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen kann (BMF 18.2.2009, 010206/0040-VI/5/2009; siehe zu vor: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 90 ff. zu § 3 GrEStG).

Im Berufungsfall steht an Sachverhalt fest, dass beide Ehegatten den gemeinsamen Hauptwohnsitz seit Verehelichung 1996 (und auch schon Jahre vorher) an der gegenständlichen Wohnungsadresse haben, diese Wohnung also die Ehewohnung darstellt. Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung wurde nunmehr gleichzeitig vom Ehegatten das hälftige Wohnungseigentum an dieser *einen* Ehewohnung der Bw zugewendet. Daneben besteht kein weiterer Wohnsitz bzw. keine *gemeinsame* Zweitwohnung, sondern ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Wohnstätte um den Lebensmittelpunkt der Ehegatten handelt, an dem auch das beiderseitige dringende Wohnbedürfnis befriedigt wird.

Die Aufgabe von Miet- oder Eigentumsrechten an einer bisherigen Ehewohnung innerhalb der gesetzlichen Frist ist beim gegebenen Sachverhalt hinfällig, da zuvor keine andere Ehewohnung bestanden hat.

Wenn das Finanzamt vermeint, es ständen in dem Haus noch zwei weitere Wohnungen bzw. mit Top 1 im Erdgeschoß zumindest eine weitere gleichwertige Wohnung zur Befriedigung des

dringenden Wohnbedürfnisses zur Verfügung, so ist dem entgegen zu halten, dass diese Wohnung mit einer Nutzfläche von rund 68 m<sup>2</sup> (lt. Nutzwertfeststellungsgutachten) allein schon im Hinblick auf die Größe sohin nicht als "gleichwertig" zur Ehewohnung mit über 100 m<sup>2</sup> zu betrachten sein wird und darüber hinaus vom Vater/Schwiegervater tatsächlich bewohnt wird, dem hiezu ein grundbücherlich sichergestelltes Wohnrecht eingeräumt ist. Die Wohnung Top 2 weist überhaupt nur eine Nutzfläche von rund 23 m<sup>2</sup> auf und besteht nur aus einem Wohnraum, kommt also noch weniger als "gleichwertig" in Betracht. Folglich kann von einer "zur Verfügung stehenden" und "gleichwertigen" Wohnung in dem Wohnhaus allein aufgrund dieser Umstände von vorneherein nicht gesprochen werden.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage ist sohin von der Erfüllung sämtlicher nach § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG erforderlicher Voraussetzungen auszugehen.

Der Berufung war damit Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 2. März 2012