



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau M.B., S., vertreten durch Herrn M.H., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 4. Dezember 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 25. August 2003 wurden von Frau E.B. die ihr zur Hälfte gehörende in diesem Vertrag genau bezeichnete Liegenschaft an ihre Schwiegertochter Frau M.B., der Berufungswerberin, übergeben. Die Gegenleistung für diese Übergabe bestand laut diesem Vertrag in der Übernahme eines anteiligen Darlehens und in der Einräumung eines Wohnungsrechtes und verschiedener Ausgedingsrechte. Weitere Leistungen wurden in diesem Vertrag nicht vereinbart. Auch in der dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vorgelegten Abgabenerklärung wurde keine weitere Gegenleistung angeführt.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien wurde mit Bescheid vom 25. September 2003 für diesen Erwerbsvorgang die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung in der Höhe von € 13.797,04 mit € 275,94 vorgeschrieben.

Ebenfalls mit Bescheid vom 25. September 2003 wurde neben der Grunderwerbsteuer auch eine Schenkungssteuer in der Höhe von € 3.363,90 vorgeschrieben. Dabei wurde der

steuerlich maßgebliche Wert der Grundstücke nach Abzug der Gegenleistung mit € 24.511,83 ermittelt.

Mit einer gegen den Schenkungssteuerbescheid eingebrachten Berufung wurde gleichzeitig der „Nachtrag zum Übergabsvertrag vom 25. August 2003“ vom 13. Oktober 2003 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien zur Anzeige gebracht. Dieser lautet auszugsweise:

*„.....Die vorgenannten Vertragsparteien kommen im Nachtrag zu diesem Übergabsvertrag sowie rückwirkend auf den Zeitpunkt dieser Übergabe überein, daß die Übernehmerin, Frau M.B., sich für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand verpflichtet, als Gegenleistung für die Übereignung der Liegenschaftshälfte durch ihre Schwiegermutter, Frau E.B., an diese einen Barbetrag von € 24.500,-- (Euro vierundzwanzigtausendfünfhundert) zu leisten.*

*Die Fälligkeit dieser Geldleistung ist durch die künftige Einforderung durch Frau E.B. beziehungsweise deren Rechtsnachfolger aufgeschoben. Die Fälligstellung hat mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen und ist der Betrag sodann ab Zugang dieses Schreibens binnen drei Monaten zahlbar. Seitens der Forderungsberechtigten können auch Teilbeträge fällig gestellt werden, dies jedoch nur insoweit, als diese jeweils den Betrag von € 5.000,00 übersteigen.*

*..... "*

Die Beträge sind wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000 zahlbar. Auf Grund des familiären Naheverhältnisses wurde eine Sicherstellung zur Erfüllung dieser Zahlungsverpflichtung derzeit nicht begehrt.

Für diesen Nachtrag wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 4. Dezember 2003 die Grunderwerbsteuer mit 2 % von der nachträglichen Gegenleistung in der Höhe von € 24.500,--, also in der Höhe von € 490,-- vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die Grunderwerbsteuer von einer Gesamtgegenleistung von € 38.297,04 vorgeschrieben wurde. Obwohl dieser Betrag annähernd dem dreifachen Einheitswert des Grundvermögens entspricht wurde auch noch eine Schenkungssteuer vorgeschrieben, was eine unzulässige Doppelbesteuerung darstelle.

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

Laut dem Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 25. August 2003 erfolgte die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den Besitz und Genuss der Berufungswerberin mit dem Tag der Vertragsunterfertigung. Dass die Übergabe mit diesem Tag erfolgte, wird nicht bestritten.

Für die Verkehrsteuern gilt allgemein der Grundsatz, dass die einmal entstandene Steuerpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden kann, insbesondere

nicht durch nachträgliche Parteienvereinbarungen. Ebenso wie die Parteien einer Schenkung durch den nachträglichen Abschluss eines Kaufvertrages über den bereits geschenkten Gegenstand die schon entstandene Steuerpflicht nicht mehr beseitigen können, können sie im Falle einer gemischten Schenkung durch die nachträgliche Vereinbarung zusätzlicher Gegenleistungen eine für den unentgeltlichen Teil des Geschäftes bereits entstandene Schenkungssteuerpflicht nicht mehr verringern (vgl. VwGH 4. 11. 1994, 94/16/0078).

Nach § 1 Abs. 1 Z. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 (GrEStG) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer, sofern sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG – die Fälle der Absätze 2 und 3 dieser Gesetzesstelle liegen nicht vor – ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Unter der Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu verstehen.

Nach Absatz 2 Z. 1 dieser Gesetzesstelle gehören zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt. Auch "nachträglich" zugesagte Leistungen für den Erwerb eines Grundstückes gehören zu den „zusätzlichen“ Leistungen. Andernfalls wäre die Bestimmung des § 10 Abs. 3 Z. 1 GrEStG unverständlich. Gemäß dieser Gesetzesstelle ist die Abgabenerklärung nach Abs. 1 bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Leistung gewährt wird, zweitfolgenden Monats jedenfalls auch dann vorzulegen, wenn die Gegenleistung des Erwerbers durch Gewährung von zusätzlichen Leistungen neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung erhöht wird. Daher sind auch Leistungen, die von den Vertragsparteien in einem Nachtrag vereinbart werden, zusätzliche Leistungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG. Die Steuerschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die zusätzliche Leistung vereinbart wird (vgl. VwGH 27. 10 1983, 82/16/0151).

Für eine zusätzliche Leistung, welche zum Zeitpunkt der Errichtung des Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag noch nicht vereinbart war, sprechen, dass es unverständlich wäre, über eine Gegenleistung von immerhin € 24.500,-- nur eine mündliche Vereinbarung zu treffen, während die Einräumung des Wohnungsrechtes sowie verschiedener Ausgedingsrechte mit einem monatlichen Wert von insgesamt € 230,-- und die Übernahme eines Darlehens im aushaftenden Betrag von € 2.825,79 von vornherein schriftlich festgehalten wurde. Laut dem Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag stellt die Übernahme dieses Darlehens den beiderseits vereinbarten Übergabspreis dar.

Außerdem enthält die vorgelegte Abgabenerklärung keine Angaben über eine Barzahlung, obwohl in dieser für eine solche Barzahlung ein eigener Punkt vorgesehen ist. Ebenso sprechen für eine zusätzliche Leistung, dass der Nachtrag erst nach Zustellung des Schenkungssteuerbescheides errichtet wurde und der Barbetrag in der Höhe von € 24.500,-- ungefähr dem für die Berechnung der Schenkungssteuer maßgeblichen Wert der Grundstücke (€ 24.511,83) entspricht.

Bei dem auf Grund des Nachtrages von der Berufungswerberin zu leistenden Barbetrag handelt es sich daher um eine Leistung im Sinne des § 5 Abs. 2 Z. 1 GrEStG. Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer von diesem Betrag erfolgte daher zu Recht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 14. September 2006