



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. Mai 2001, St. Nr. XY, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 29. April 1996, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien am 30. April 1996, schenkte und übergab der Berufungswerber (Bw.) seinem Sohn, P., die in seinem Eigentum stehenden 3380/45350-stel Anteile der Liegenschaft O., mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. 4 in H-straße untrennbar verbunden ist.

Gemäß § 4, 2. Absatz des Schenkungsvertrages verpflichtete sich der Geschenknehmer, die für das im § 1 Absatz (2) näher bezeichnete pfandrehtlich sichergestellte Darlehen der Ö-AG erforderlichen Rückzahlungsraten in Zukunft aus Eigenem zu bezahlen und den Geschenkgeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Dieses Darlehen haftete zum Zeitpunkt der Übergabe der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) mit S 1,394.566,00 aus.

Da die Höhe des zur Rückzahlung übernommenen Darlehens und somit die zu entrichtende Gegenleistung höher war als der Einheitswert der Eigentumswohnung, erblickte das Finanzamt in diesem Rechtsgeschäft einen entgeltlichen Erwerbsvorgang und schrieb dem Bw. Grunderwerbsteuer vor.

Am 15. März 1999 überreichte der Bw. sodann in der Folge dem Finanzamt eine ebenfalls vom 29. April 1996 stammende Vereinbarung zwischen ihm und seinem Sohn P. betreffend die Aufteilung der Mieteinnahmen aus der Vermietung der Wohnung in H-Straße. Darin kamen die Vertragsparteien überein, dass die Mieteinnahmen aus der geschenkten Eigentumswohnung in Höhe von S 29.150,00 brutto auf ein Konto bei der Ö-AG zu überweisen sind.

In Punkt 2) dieser Vereinbarung heißt es dazu :

*"Von diesem Betrag werden öS 14.000,00 auf das Darlehenskonto als monatliche Rate (Tilgung und Zinsen) rückbezahlt.
Den verbleibenden Betrag von öS 15.150,00 wird G.S. kassieren.
Sollte sich die Miete (bei einem Mieterwechsel) ändern, so wird die neue Miete je zur Hälfte für die Kreditrückzahlung und als Privat-Entnahme verwendet."*

Da die Überlassung der Mieteinnahmen (abzüglich der Darlehensrate) im Zusammenhang mit dem Schenkungsvertrag vom 29. April 1996 eine weitere Gegenleistung für den Erhalt der Eigentumswohnung darstellten, schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit dem bekämpften Bescheid dem Bw, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 909.000,00, eine weitere Grunderwerbsteuer in Höhe von S 18.180,00 vor.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Berufung brachte der Bw. vor, dass bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer die Bemessungsgrundlage nicht richtig ermittelt worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 20. Juni 2001 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Begründend wurde dazu ausgeführt, dass gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist. Wären seinerzeit beide Urkunden dem Finanzamt vorgelegt worden und nicht in einer zeitlichen Differenz von drei Jahren, wäre die Grunderwerbsteuer mit einem Bescheid von der gesamten Summe der Gegenleistungen festgesetzt worden.

In seinem Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz bringt der Bw. weiter vor, dass mit Vergleich vom 7. November 2000 die berufsgegenständliche Zusatzvereinbarung zum Schenkungsvertrag vom 29. April 1996 (nicht aber der Schenkungsvertrag selbst) mit Wirksamkeit per 1. Oktober 1999 einvernehmlich aufgehoben worden sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Durch die Bestimmung des § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegt jedes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründet, der Grunderwerbsteuer, sodass auch Schenkungsverträge über Liegenschaften jedenfalls grunderwerbsteuerbar sind.

Gemäß § 3 Z. 2 GrEStG sind der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden iSd Erbschaftssteuergesetzes von der Besteuerung ausgenommen. Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, sind nur insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat dazu ausgeführt, dass eine Schenkung dann nicht von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz ausgenommen ist, wenn der unter Anwendung steuerrechtlicher Vorschriften ermittelte Wert der Auflage höher ist, als der ebenfalls nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelte Wert des Grundstückes, wobei als Wert des Grundstückes der zuletzt festgestellte Einheitswert zu verstehen ist. Der Wert der Auflage ist nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes zu ermitteln.

Übersteigt daher im Falle einer Schenkung unter einer Auflage der Wert der Auflagen den Wert des übereigneten Grundstückes, so unterliegt auch eine Schenkung nach bürgerlichem Recht der Grunderwerbsteuer.

Wie der Verwaltungsgerichtshof dazu in seinem Erkenntnis vom 16. Oktober 1986, ZI. 85/16/0014 dargetan hat, ist unter einer Auflage nicht nur eine Gegenleistung iSd Privatrechtes, sondern auch jede dem Beschenkten als solche auferlegte Leistung, die zwar keine vertragliche Gegenleistung iSd bürgerlichen Rechtes bildet, jedoch die Bereicherung des Bedachten und infolgedessen auch für die Zuwendung gegebenenfalls zu erhebende Schenkungssteuer vermindert, zu verstehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf (Übernahme gegen Entgelt) ist nach der Legaldefinition des § 5 Abs. 1 Z. 1 leg.cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gegenleistung im Sinne dieser Bestimmung ist die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Gegenleistung ist daher jede nur denkbare Leistung, die vom Übernehmer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird.

Denn alle Leistungen des Erwerbers, die in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder wie auch gesagt wurde "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes stehen, sind als Gegenleistung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Bei der Beurteilung dieses Zusammenhanges ist vom wahren, wirtschaftlichen Gehalt des Erwerbsvorganges auszugehen.

So lässt der Inhalt des Schenkungsvertrages, wonach sich der Geschenknehmer gemäß § 4, 2. Absatz verpflichtete, die für das im § 1 Absatz (2) näher bezeichnete pfandrechtlich

sichergestellte Darlehen der Ö-AG erforderlichen Rückzahlungsraten in Zukunft aus Eigenem zu bezahlen und den Geschenkgeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, sowie die Vereinbarung betreffend die Überlassung eines Teiles der Mieteinnahmen an den Bw. vom selben Tag, keinen Zweifel daran, dass beide ausbedungenen Leistungen eine Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) darstellen.

Mit der beiderseitigen Unterzeichnung des Vertrages bzw. der tatsächlichen Übergabe der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) ging das Eigentum mit all seinen Rechten und Pflichten vom Geschenkgeber auf den Geschenknehmer über. Dazu gehörte auch das Recht des neuen Eigentümers auf den Erhalt des Mietentgeltes. Der Bw. hat daher, entgegen seinem Vorbringen in der Berufung, nicht auf den Erhalt der Miete verzichtet und auch nicht eine weitere Leistung (Zuwendung) an seinen Sohn durch Überlassung des Mietentgeltes erbracht.

Vielmehr war die vereinbarungsgemäße Überlassung eines Teiles des Mietentgeltes an den Bw. somit eine weitere Gegenleistung, zu der sich der Geschenknehmer verpflichtete.

Zum Einwand des Bw., dass auf die Überlassung eines Teiles der Mieteinnahmen mit Vergleich vom 7. November 2000 einvernehmlich verzichtet wurde, und sich dadurch die Gegenleistung reduziert habe, ist zu sagen:

Gemäß § 17 Abs. 3 Z. 1 GrEStG wird, wenn die Gegenleistung für ein Grundstück herabgesetzt wird, die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt, wenn die Herabsetzung **innerhalb von drei Jahren** seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet.

Ist die Steuer bereits festgesetzt, so ist gemäß Abs. 4 derselben Gesetzesstelle auf Antrag die Festsetzung entsprechend abzuändern.

Wie bereits ausgeführt, waren sowohl der Schenkungsvertrag als auch die Zusatzvereinbarung mit 29. April 1996 datiert, zu welchem Zeitpunkt der Erwerbsvorgang bereits verwirklicht und die berufsgegenständlichen Liegenschaftsanteile auch schon übergeben waren. Die Unterzeichnung des Vergleiches betreffend die Auflösung der Zusatzvereinbarung fand sodann am 7. November 2000 statt, somit nach Verstreichung der gesetzlich vorgeschriebenen Dreijahresfrist.

Bemerkt wird, dass selbst die Heranziehung des Zeitpunktes der Wirksamkeit der Aufhebung der Zusatzvereinbarung per 1. Oktober 1999 an dem oben Gesagten nichts zu ändern vermöchte, da auch dieser Zeitpunkt bereits außerhalb der gesetzlich geforderten Frist von drei Jahren liegt.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, am 29. Juli 2005