

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des B., vertreten durch Dr. Peter Freiberger, 8680 Mürzzuschlag, Wienerstraße 50, vom 22. April 2003 gegen die Bescheide des Finanzamtes G. vom 7. April 2003 betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer 2003 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 19. Februar 2003 überließ Frau M. dem Berufungswerber, ihrem seit 1995 geschiedenen Ehemann, im Folgenden kurz Bw. genannt, ihren Miteigentumsanteil an der EZ X., mit welchen Anteilen Wohnungseigentum verbunden war.

Als Gegenleistung wurde vereinbart, dass zwei intabulierte Pfandrechte, nämlich ein Pfandrecht der Landes-Hypothekenbank Steiermark und ein Pfandrecht zugunsten des Landes Steiermark vom Bw. übernommen werden. Als Stichtag für die Übernahme von Last und Vorteil und als Tag der tatsächlichen Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes wurde der 19. Februar 2003, der Tag der Unterfertigung, vereinbart. Im Punkt "III. Gegenleistung" wurde ua auch festgehalten, "dass die Kredite für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer abgezinst heranzuziehen sind." Weiters wurde ein Schreiben der Wohnbaugesellschaft vorgelegt, in dem die aushaftenden Darlehen per Stichtag 31. März 2003 mit 9.765,10 € für das Hypo-Darlehen und 43.841,93 € für das Landesdarlehen bekannt gegeben worden sind.

Als anteiliger Einheitswert des übergebenen Hälftenanteiles der Wohnung wurde ein Wert von 9.692,82 € vom Finanzamt G., im Folgenden kurz Finanzamt genannt, festgestellt. Die Gegenleistungen ermittelte das Finanzamt nach den Angaben im Übergabsvertrag beim Darlehen der Landes-Hypothekenbank in Höhe des aushaftenden Betrages in Höhe von anteilig 5.807,59 € und beim Darlehen des Landes Steiermark in einer abgezinsten Höhe von anteilig 6.485,80 € (abgezinster Betrag: 29%), somit in einer Gesamthöhe von 12.293,39 €.

Das Finanzamt sah das Vorliegen einer gemischten Schenkung als gegeben an und erließ ausgehend von der oben angeführten Gegenleistung einen Grunderwerbsteuerbescheid in Höhe von 430,27 € und einen Schenkungssteuerbescheid von 3.588,98 €.

Gegen diese Vorschreibungen wurde Berufung eingebracht mit der Begründung, dass beim Darlehen des Landes Steiermark nicht der abgezinste Betrag in Ansatz zu bringen sei, sondern der aushaftende anteilige Darlehensbetrag. Der Bw. habe am 17. April 2003 die Wohnung an ein Ehepaar verkauft und dabei die Lastenfreistellung zugesichert. Das Darlehen sei bereits zurückgezahlt bzw. sei er im Begriff es zurückzuzahlen und betrage die gesamte Gegenleistung daher 28.170,43 €.

Bestritten wurde weiters, dass der gegenständliche Fall überhaupt der Erbschaftssteuer unterliegt, da eine Bereicherung nicht eingetreten sei, weil der Bw. den gesamten aushaftenden Betrag der Darlehen zurückbezahlt hat bzw. im Begriff sei, diesen zurückzuzahlen, und er infolge des Verkaufes der Eigentumswohnung verpflichtet sei, die Liegenschaftsanteile lastenfrei zu übergeben. Auch sei der Bereicherungswille ausgeschlossen und entspräche es nicht dem Parteiwillen, einen Teil der Leistung unentgeltlich hinzugeben.

Zum Beweis wurde ein Kaufvertrag vom 17. April 2003 vorgelegt. Dieser ist damit bereits 2 Monate nach dem gegenständlichen Übergabsvertrag zu Stande gekommen und wird darin die Wohnung lastenfrei zu einem Kaufpreis von 75.000,00 € vom Bw. an ein Ehepaar veräußert.

Gegen die abweisliche Berufungsvorentscheidung vom 29. Juli 2003 wurde ein Vorlageantrag eingebracht und dem unabhängigen Finanzsenat ein Nachtrag zum Übergabsvertrag vom 25. August 2003 vorgelegt, der ua folgenden Inhalt hat:

"2.

Da in X 70-80 Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten sind und nicht absehbar war, dass Herr B seine Eigentumswohnung verkaufen kann, welche Absicht er ja im Zuge des Erwerbes der Wohnung hatte, wurde die im Punkt III. des Übergabsvertrages genannte Gegenleistung ermittelt.

3.

Es hat sich nunmehr aber herausgestellt, dass die Ehegatten R. die Eigentumswohnung erwerben wollen, weshalb ein Kaufvertrag zwischen und den Ehegatten R. abgeschlossen werden konnte. Mit diesem Kaufvertrag hat sich B verpflichtet die gesamte Darlehensbelastung betreffend die Eigentumswohnung zurückzubezahlen und die kaufgegenständliche Liegenschaftsanteile lastenfrei zu stellen. Herr B hat tatsächlich den Betrag von 9.196,90 € am 25. Juni 2003 an die Siedlungsgenossenschaft und am 13. August 2003 den Betrag von 30.088,00 € an das Land Steiermark bezahlt.

4.

Zwischen den Vertragsparteien wird sohin vereinbart, dass sich der Übernehmer der Miteigentumsanteile verpflichtet, sämtliche Darlehen, nämlich die Forderung der Landes-Hypothekenbank im Betrag von 9.196,60 €, sowie des Landes Steiermark im Betrage von 30.088,00 € in sein alleiniges Zahlungsversprechen zu übernehmen und diese Beträge an die Darlehensgeber zurückzubezahlen, womit der Übergabspreis von 19.642,30 € ausgewiesen und vereinbart ist."

Zum Beweis wurden die Einzahlungsbelege vom 25. Juni und 13. August 2003 über die Rückzahlung der beiden Darlehen vorgelegt.

In einem weiteren Schreiben vom 13. August 2003 schränkte der Bw. das Berufungsbegehren ein und ging nunmehr von einer Gegenleistung von 19.642,45 € aus, dem anteiligen Betrag, den der Bw. tatsächlich zur Tilgung der beiden Darlehen aufgewendet hat.

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

Strittig ist, ob a.) eine gemischte Schenkung vorliegt und b.) eine übernommene Darlehensschuld in abgezinster Höhe oder mit dem rückgezahlten Betrag bei der Bemessung der Schenkungs- und der Grunderwerbsteuer in Ansatz zu bringen ist.

1. Zur Schenkungssteuer:

ad a.) Nach § 3 Abs. 1 Z 2 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Bei einer gemischten Schenkung wird eine Sache teils entgeltlich, teils unentgeltlich übertragen. Die gemischte Schenkung besteht also aus einem Kauf und einer Schenkung.

Ein Rechtsgeschäft kann der Schenkungssteuer unterliegen, wenn der Leistung des einen Vertragsteiles eine geringere Leistung des anderen Teiles gegenübersteht und die Bereicherung des anderen Teiles von demjenigen, der die höherwertige Leistung erbringt, gewollt ist; eine solche gemischte Schenkung kommt somit bei einem offenen Missverhältnis

---

zwischen Leistung und Gegenleistung in Betracht (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band III, Erbschafts- und Schenkungssteuer, zu § 3, Rz 50).

Bei einer gemischten freigebigen Zuwendung muss - wie überhaupt bei einer freigebigen Zuwendung - jedenfalls der Zuwendende den Willen haben, den Bedachten auf seine Kosten zu bereichern. Dabei kann der Bereicherungswille von der Abgabenbehörde aus dem Sachverhalt erschlossen werden (VwGH 19.4.1995, 94/16/0258; 17.12.1998, 96/16/0241).

Ein krasses Missverhältnis zwischen den Leistungen kann den Schluss auf die Schenkungsabsicht der Parteien rechtfertigen (VwGH 14.10.1991, 90/15/0084), reicht für sich allein gesehen jedoch nicht aus, die Annahme einer gemischten Schenkung zu begründen. Die Feststellung, ob und in welchem Ausmaß ein solches Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung vorliegt, ist auf Grund eines Vergleiches der Verkehrswerte bzw. der gemeinen Werte zu treffen, weil die Steuer von Schenkungen auf dem Grundsatz der objektiven Bereicherung einer Person beruht (Fellner, wie oben, zu § 3, Rz 51b).

Im gegenständlichen Fall kann der Verkehrswert des übertragenen Wohnungsanteiles auf Grund des nachfolgenden Verkaufes mit 37.500,00 € angesetzt werden. Dem steht eine Gegenleistung in Höhe von 26.803,00 €, das ist der zum Stichtag des Erwerbes aushaftende Darlehensbetrag, gegenüber. Für die Beantwortung dieser Frage, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein Missverhältnis vorliegt oder nicht, sind auf Grund des § 12 Abs. 1 Z 2 ErbStG die Verhältnisse am Tage der Entstehung der Steuerschuld maßgeblich (VwGH 12.7.1990, 89/16/0088, 0089; 27.5.1999, 96/16/0038).

Bei diesem zunächst anzustellenden Vergleich liegt die Gegenleistung unter 75% und kann von einem erheblichen Missverhältnis der Leistungen ausgegangen werden. Dass den Vertragsparteien ein Missverhältnis der Leistungen bekannt war und sie dieses auch beabsichtigten, ergibt sich auch aus den Vertragsbestimmungen (Punkt VI) des Übergabsvertrages.

Das Finanzamt ging daher zu Recht von einer gemischten Schenkung aus und erfolgte die Festsetzung mit Schenkungssteuer grundsätzlich zu Recht.

Ad b.) Was die Höhe der Bemessungsgrundlage betrifft, ist bei der Bewertung der Gegenleistung nach § 19 Abs. 1 ErbStG nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes, nach den Allgemeinen Bewertungsvorschriften vorzugehen. Danach sind Kapitalforderungen und Schulden gemäß § 14 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Diese erste allgemeine Regel trifft auf das erste Darlehen bei der Landes-Hypothekenbank zu, weshalb hier der Nennwert zum Zeitpunkt der Übergabe in Ansatz zu bringen war.

Besondere Umstände im Sinne des § 14 Abs. 1 BewG liegen allerdings bei einem niedrigen Zinssatz – wie im gegenständlichen Fall in Höhe von 0,5 % - vor. Gemäß § 14 BewG sind unverzinsten oder niedrig verzinsten Kapitalforderungen oder Schulden mit einem geringeren Wert als den Nennwert zu bewerten, wenn sie bestimmt sind. Dieser geringere Wert ist durch Abzinsung zu ermitteln. Bei einer Restlaufzeit von 27 Jahren ergibt sich ein Ansatz von 29% des aushaltenden Restkapitales.

Für die Wertermittlung ist gemäß § 18 ErbStG als Bewertungsstichtag der Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld maßgebend. Dieser ist gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 ErbStG mit dem Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung bestimmt und ist im gegenständlichen Fall nach Punkt IV des Übergabevertrages der 19. Februar 2003. Auf Grund dieser Stichtagsbewertung und den Bewertungsbestimmungen ergibt sich, dass die Verhältnisse am Bewertungsstichtag maßgebend sind und ist daher die übernommene Darlehensschuld bei der Landeshypothekenbank mit dem aushaltenden Betrag und die bei dem Land Steiermark mit dem abgezinsten Betrag in Ansatz zu bringen.

Dass es erst nach Abschluss des Übergabevertrages und damit nach dem Bewertungsstichtag zu einer Änderung bei den Darlehensverbindlichkeiten gekommen ist, ergibt sich eindeutig aus der Textierung des abgeschlossenen Nachtrages iVm dem Kaufvertrag vom 17. April 2003.

Auch die vorzeitige Rückzahlung der Darlehen ist eine Tatsache, die erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgte und muss daher bei der Bewertung der Kapitalforderung unbeachtlich bleiben, weil der nachträgliche Eintritt von Umständen, die am Bewertungsstichtag noch nicht vorhanden waren, bei der Bewertung für den Stichtag außer Ansatz bleiben muss (vgl. VwGH 6.5.1955, 233 und 752/53, Slg. 1154). Der Übergabsvertrag und die Mitteilung der Genossenschaft stellen ohne jeden Zweifel klar, dass zum Zeitpunkt der Übergabe eine niedrig verzinsliche Kapitalforderung bestand und keine Forderung des Landes Steiermark auf eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens. Insofern wird die Beweisführung, wonach schon zum Übergabezeitpunkt eine Schuld aus einer vorzeitigen Darlehenstilgung übernommen wurde, als nicht gelungen angesehen.

Nach den Bestimmungen des Schenkungssteuer- und Bewertungsgesetzes erweist sich die Vorschreibung der Schenkungssteuer daher als rechtens und war die Berufung abzuweisen.

## 2. Grunderwerbsteuer

Aus den oben ausgeführten Gründen ergibt sich in weiterer Folge, dass auch der Grunderwerbsteuerbescheid nicht abzuändern ist.