



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/1830-W/08,  
miterledigt GZ RV/1831-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vom 25. März 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25. Februar 2008, ErfNr. betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Den Berufungen wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert wie folgt:

1. Hinsichtlich des Erwerbes mit MH:

Die Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG wird festgesetzt mit 14 % vom abgerundeten steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 4.446,50 sohin mit € 622,51 gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG mit 3,5 % vom steuerlich maßgeblichen Wert der Grundstücke in Höhe von € 4.556,50 sohin mit € 159,48  
ergibt **insgesamt: € 781,99.**

2. Hinsichtlich des Erwerbes mit HH:

Die Schenkungssteuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG wird festgesetzt mit 14 % vom abgerundeten steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 4.446,50 sohin mit € 622,51 gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG mit 3,5 % vom steuerlich maßgeblichen Wert der Grundstücke in Höhe von € 4.556,50 sohin mit € 159,48  
ergibt **insgesamt: € 781,99.**

## Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 1. Dezember 2007 übertrugen u.a. die Geschwister HH und MH die ihnen je zu einem Viertel gehörige Liegenschaft EZ je zur Hälfte an ihre Schwester und ihren Schwager die Ehegatten AM - diese in der Folge Berufungswerber (Bw) genannt.

Für diese Erwerbsvorgänge erhob das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheiden je vom 25. Februar 2008 die Schenkungssteuer.

Hinsichtlich der Erwerbsvorgänge des Mm wurde die Schenkungssteuer jeweils in Höhe von € 2.997,82 ausgehend von einem anteiligen 3-fachen Einheitswert in Höhe von € 14.742,50 festgesetzt.

Dagegen wurde jeweils berufen und vorgebracht, dass die Geschenknehmer bereits vorweg ein Darlehen bei einer Bank aufgenommen hatten, um die anstehenden Sanierungsarbeiten an der gegenständlichen Liegenschaft vornehmen zu können und es wurde die Ansicht vertreten, dass - da diese Verbindlichkeit auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellt war - diese insoweit eine Gegenleistung für die Grundstücksübertragung darstelle.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 21. April 2008 wies das Finanzamt die Berufungen als unbegründet ab und führte im Wesentlichen aus, dass ein von den Erwerbern eines Grundstücks selbst aufgenommenes Darlehen keine Gegenleistung für den Erwerb dieses Grundstückes darstelle, da sich dies im Vermögen der Übergeber in keiner Weise niederschlage.

Mit Schriftsätzen vom 17. Mai 2008 wurde erläutert welche Umstände zur Übergabe der Liegenschaft führten und es wurden in der Folge die Berufungen der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

In einem weiteren Ermittlungsverfahren stellte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien fest, dass die Bw. ein Wohnrecht zu Gunsten der Mutter bzw. der Schwiegermutter der Vertragsparteien, das auf den Liegenschaftsanteilen lastete, zur weiteren Duldung zu übernehmen hatten. Der Wert dieses Wohnrechtes wurde in Übereinstimmung mit den Bw. mit € 41.206,53 ermittelt.

### ***Über die Berufungen wurde erwogen:***

Gemäß § 1 Abs. 1 Z.1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründen der Grunderwerbsteuer.

Die Tatbestände des § 1 Abs. 1 GrEStG erfassen die auf den Grundstückserwerb im Sinne des bürgerlichen Rechtes, d.h. auf den Erwerb des Eigentums gerichteten Rechtsvorgänge und diesen selbst. Regelmäßige Bemessungsgrundlage ist der Wert der Gegenleistung.

Ausgenommen von der Grunderwerbsbesteuerung sind - zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung eines Erwerbes mit Grunderwerbsteuer und Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer - nach § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG Grundstückserwerbe von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftssteuergesetzes. Gemischte Schenkungen sind insoweit von der Besteuerung ausgenommen als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage (= Gegenleistung) übersteigt.

Gemäß § 3 Abs.1 ErbStG (Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955) gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes

1. jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes
2. jede andere freigiebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird;

Gemäß § 19 Abs.2 ErbStG ist bei der Bewertung für inländisches land und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke das Dreifache des Einheitswertes maßgebend, der nach den Vorschriften des zweiten Teil des Bewertungsrechtes (besondere Bewertungsvorschriften) auf dem den Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt ist oder festgestellt wird. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert dieser Vermögenswerte im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

In den vorliegenden Fällen ist strittig, ob die Erwerbsvorgänge rein unentgeltlich erfolgten oder ob hierfür eine Gegenleistung zu erbringen war.

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer/Übernehmer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; das ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer/Übernehmer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; oder mit anderen Worten, alles, was der Käufer/Übernehmer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer/Übergeber als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist nicht, was die Vertragsschließenden als Kaufpreis bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer/Übernehmer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat (VwGH 18. 12. 1995, 95/16/0286).

Fest steht im gegenständlichen Fall nunmehr, dass die Bw. ein Wohnrecht zu Gunsten der Mutter bzw. der Schwiegermutter der Vertragsparteien zu übernehmen hatten, was zweifellos eine Gegenleistung für die Erwerbsvorgänge darstellt.

Keine Gegenleistung ist jedoch in dem bereits von den Bw. aufgenommenen Darlehen, auch wenn es auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellt ist und zur Sanierung dieser Liegenschaft dient – zu erkennen, da die Bw. immer schon Schuldner dieser Verbindlichkeit waren.

Dass weitere Gegenleistungen erbracht wurden, hat das Ermittlungsverfahren nicht gezeigt.

Es ist unbestritten, dass der steuerlich maßgebliche anteilige Wert (3facher Einheitswert) der Liegenschaft pro Erwerbsvorgang € 14.852,51 beträgt.

Übereinstimmung besteht auch hinsichtlich der Bewertung des Wohnrechtes mit insgesamt € 41.206,53, sodass auf die einzelnen Erwerbsvorgänge ein Wert von je € 10.296,-- anzurechnen ist.

Somit steht dem Erwerb der jeweiligen Grundstücksanteile im steuerlich maßgeblichen Wert von jeweils € 14.852,51 die anteilige Gegenleistung von € 10.296,-- gegenüber.

Dem zu Folge ergibt sich eine Neuberechnung der steuerpflichtigen Erwerbe wie folgt:

		€
Liegenschaft	anteil. (3facher) Einheitswert	14.852,51
abzüglich grunderwerbsteuerpflichtiger Gegenleistung	anteiliges Wohnrecht	10.296,---
steuerlich maßgeblicher Wert des Grundstücks	Einheitswert	4.556,51
abzüglich Freibetrag gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG	Steuerklasse V	110,---
steuerpflichtiger Erwerb		4.446,51

davon gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG 14 % = € 622,51.

Neben dieser Steuer fallen gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG noch 3,5 % vom steuerlich maßgeblichen Wert der Grundstücke (€ 4.556,50) an. Unter Berücksichtigung dieses Betrages in der Höhe von € 159,48 beträgt die anteilige Schenkungssteuer insgesamt € 781,99.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Es wird der Vollständigkeit halber jedoch darauf hingewiesen, dass über eine noch festzusetzende Grunderwerbsteuer das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien zu entscheiden hat.

Wien, am 25. September 2009