



Außenstelle Innsbruck  
Senat 4

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/0553-I/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Friedrich Krall gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

## **Entscheidungsgründe**

Mit Wohnungseigentumsänderungsvertrag vom 15. März 2002 erklärten Karl W. sen. (Werkstätte Top 2 und Wohnung Top 5), Karl W. jun. = Bw (Werkstätte Top 1), Alois P. (Wohnung Top 4), Türkan K. (Wohnung Top 3), Besim K. (Wohnung Top 6) und Birgitt H. (Wohnung Top 7) als Miteigentümer des Hauses in K., S-Str. 31/CS-Str. 2 und 4, auf der Liegenschaft in EZ 1186 GB K., jene Teile der Allgemeinfläche unentgeltlich an die jeweils anderen Vertragsteile abzutreten, die zur Herstellung des Grundbuchstandes laut Sachbeschluss des Bezirksgerichtes K. vom 25. September 2001 notwendig waren (Vertragspunkt II.). Eine Neuparifizierung war notwendig, da sowohl die der Top 1 als auch der Top 2 zugeordneten Grundstücksflächen zuvor laut einem Gutachten des Sachverständigen Ing. H. vom 28. September 1984 nicht deutlich abgegrenzt wurden und eine deutliche Abgrenzung der zu den Allgemeinflächen erforderlichen Verbindungen und Zugänge nicht erfolgte, sowie im Hinblick darauf, dass den Wohnungen Top 3, Top 6 und Top 7 je ein Autoabstellplatz zugeordnet werden sollte und sowohl bei der Top 1 als auch bei der Top 2 baubehördlich bewilligungspflichtige Baumaßnahmen vorgenommen worden sind. Beim Bw führte die Neuparifizierung zu einer Anteilsänderung bei der Top 1 von 886/2156 Anteile auf 1.014/2413 Anteile (Zuwachs). Laut Pkt. IV. erfolgten sämtliche erforderlichen Abtretungen und Einräumungen unentgeltlich.

Der zuletzt zum 1.1.1998 für die Geamtligenschaft festgestellte Einheitswert beträgt (erhöht) S 2.203.000.

Hinsichtlich der Anteilsänderung/erhöhung für die Top 1 hat das Finanzamt Innsbruck daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 28. Juni 2002, Str. Nr. X, ausgehend vom anteiligen Einheitswert für den Anteilszuwachs (= Differenz zwischen Alt- und Neubestand) in Höhe von € 1.485,21 abzüglich des Freibetrages von € 110, sohin ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von (gerundet) € 1.375 gemäß § 8 Abs. 1 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG), BGBI. 141/1955 idgF, eine 14%ige Schenkungssteuer (Stkl. V) im Betrag von € 192,50 sowie gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG 3,5 % vom anteiligen Einheitswert, das sind € 51,98, und somit insgesamt Schenkungssteuer in Höhe von € 244,48 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde eingewendet, der Wertzuwachs von € 1.485,21 ergebe sich nur scheinbar. In Wirklichkeit sei zugunsten des Bw keinerlei

Eigentumsverschiebung erfolgt. Die Neuparifizierung der gegenständlichen Gesamtliegenschaft sei erfolgt, da 1. sowohl die der Top 1 als auch der Top 2 zugeordneten Grundstücksflächen (PKW-Abstellplätze) nicht deutlich abgegrenzt gewesen seien, was laut beiliegendem Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes K. vom 4. September 2000 eine Nichtigkeit der bisherigen Parifizierung zur Folge gehabt habe; 2. der Hofraum an der Südseite der Liegenschaft zur Gänze der Top 5 zugeordnet gewesen sei, obwohl dieser Hofraum auch den von allen Wohnungseigentümern zu benützenden Zugang zum Haus umfasst habe und 3. den Eigentümern der Wohnungen Top 3, Top 6 und Top 7 je ein Autoabstellplatz zugeordnet werden sollte. Das ursprüngliche Parifizierungsgutachten sei auch insofern fehlerhaft gewesen, als im Parifizierungsplan dieses Gutachtens die als Tankstelle bezeichnete Fläche in der Flächenaufstellung tatsächlich nicht enthalten gewesen sei. Zudem sei auf der zur Top 1 gehörigen Hoffläche (PKW-Abstellplatz) eine Ausstellungshalle und ein Lagerraum und auf der zu Top 2 gehörigen Hoffläche (PKW-Abstellplatz) ebenfalls eine Ausstellungshalle und Büro- und Sanitäranlagen an Stelle der Tankstelle errichtet worden, was eine rein rechnerische Änderung der Miteigentumsanteile zur Folge gehabt habe. Tatsache sei aber, dass die zu Top 1 gehörige Hoffläche (im beiliegenden Gutachten des Sachverständigen Ing. G. vom 21. Juli 2001 als Außenfläche bezeichnet) im Ausmaß von 588,46 m<sup>2</sup> und die Grundfläche des Zubaus im Ausmaß von 114,37 m<sup>2</sup> bereits auf Grund des beiliegenden Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages vom 17. Dezember 1986 zur Top 1 gehört hätten und damit bereits vor dem gegenständlichen Wohnungseigentumsänderungsvertrag im Eigentum des Bw gestanden seien. Daraus ergebe sich der rechnerische Zuwachs an Miteigentumsanteilen ausschließlich deshalb, weil auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Zubau errichtet worden sei. Der geringfügige Flächenzuwachs durch die Zuschreibung der Hoffläche an der Südseite im Ausmaß von 25,4 m<sup>2</sup> werde dadurch ausgeglichen, dass auf der anderen Seite von dem zu dieser Top 1 gehörigen Hoffläche zwei Autoabstellplätze im Ausmaß von 8,63 m<sup>2</sup> und 9,41 m<sup>2</sup> abgeschrieben und der Top 6 und Top 7 zugeschrieben worden seien. Damit ergebe sich letztlich ein tatsächlicher Flächenzuwachs in Höhe von ca. 7 m<sup>2</sup>, der jedoch vernachlässigbar sei.

Die abweisliche Berufungsvorentscheidung vom 13. September 2002 begründete das Finanzamt dahingehend, der Schenkungstatbestand im Sinne des § 3 ErbStG umfasse einen objektiven und einen subjektiven Tatbestand. Den objektiven Tatbestand bilde die Unentgeltlichkeit, die Freigebigkeit sowie die Vermögensvermehrung des Bedachten auf Kosten des Zuwendenden; der subjektive Tatbestand erfordere den Bereicherungswillen. Dem Gesetzeswortlaut des § 4 Abs. 2 WEG 1975 sei zu entnehmen, dass für den übernommenen

Anteil grundsätzlich ein angemessenes Entgelt zu leisten sei. Demnach sei im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte durch die erforderliche Anteilsübertragung eine objektive Bereicherung des Erwerbers erfolgt, die grundsätzlich der Abgeltung bedürfe. Seien sich die Beteiligten einig, dass der Anteil trotz grundsätzlich entgeltlichen Charakters unentgeltlich übertragen werde, dann liege auch der erforderliche subjektive Bereicherungswille vor. Laut Bw habe sich der Anteil durch bauliche Veränderungen und Richtigstellungen geändert, sodass sich für die Wohnungseigentümergemeinschaft die Notwendigkeit einer Neufestsetzung der Nutzwerte ergeben habe. Es lägen somit alle Tatbestandsmerkmale einer Schenkung vor.

Mit Antrag vom 15. Oktober 2002 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt und vorgebracht, an den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ändere sich nur insofern etwas, als zu Top 6 und Top 7 je ein Autoabstellplatz von der zu Top 1 gehörenden Hoffläche zugeschrieben worden sei. Da die zu Top 1 gehörige Hoffläche im Ausmaß von 588,46 m<sup>2</sup> und die Grundfläche des Zubaus im Ausmaß von 114,37 m<sup>2</sup> bereits auf Grund des Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages vom 17. Dezember 1986 zu Top 1 gehört hätten, sei der Bw durch den rein rechnerischen Zuwachs an Miteigentumsanteilen in keiner Weise bereichert worden. Insofern könne in wirtschaftlicher Betrachtungsweise von einer Erfüllung des Tatbestandes im Sinne des § 3 ErbStG keine Rede sein. In wirtschaftlicher Betrachtungsweise sei nicht der Bw, sondern seien die Eigentümer der Top 6 und Top 7 unentgeltlich bereichert worden, während der Berufungswerber sogar eine Einbuße erlitten habe.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes nach Z 1 jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes, sowie nach Z 2 jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Der Schenkungstatbestand im Sinne des § 3 ErbStG umfasst einen objektiven und einen subjektiven Tatbestand. Den objektiven Tatbestand bilden die Unentgeltlichkeit, die Freigebigkeit sowie die Vermögensvermehrung des Bedachten auf Kosten des Zuwendenden; der subjektive Tatbestand erfordert den Bereicherungswillen (siehe z.B. Dorazil, Kommentar zum ErbStG, 3. Auflage, § 3 Rz 1.6).

Im gegenständlichen Berufungsfall besteht allein Streit darüber, ob das Finanzamt hinsichtlich dem gegenständlichen im Zuge der Neufestsetzung der Nutzwerte erfolgten Anteilszuwachs

---

zu Recht von einer Schenkung ausgegangen ist. Der Bw bestreitet dies mit den in der Berufung und im Vorlageantrag dargelegten Ausführungen.

Die Einwendungen des Bw dahingehend, er sei durch den Zubau anlässlich der gegenständlichen Neuparifizierung und durch den dadurch erfolgten Anteilszuwachs nicht bereichert worden, bestehen jedoch im vorliegenden Fall zu Recht.

Aus dem Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 17. Dezember 1986 geht eindeutig hervor, dass der Bw Miteigentümer an der Liegenschaft in EZ 1186 GB K. zu 886/2156 Anteilen samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der Werkstätte Top 1 war. Der Nutzwert der Autowerkstätte Top 1 errechnete sich laut Gutachten des Sachverständigen Ing. H. vom 28. September 1984 aus 5 Werkstätten, Autowaschraum, Waschplatz, 3 Büros, 7 Lagerräume, Gang und WC mit einer Nutzfläche von ca. 610,87 m<sup>2</sup> sowie aus Zuschlägen für PKW-Abstellplatz und betriebliche Nutzung von 45 % mit 274,89 m<sup>2</sup>. Da nach dem Nutzwertfeststellungsgutachten des Ing. G. vom 21. Juli 2001 im Gutachten vom 28. September 1984 sowohl die der Top 1 als auch der Top 2 zugeordneten Grundstücksflächen nicht deutlich abgegrenzt wurden, war eine Neubewertung unumgänglich. Darüberhinaus waren die zu den Allgemeinflächen erforderlichen Verbindungen und Zugänge ebenfalls deutlich abzugrenzen. Gegenstand der Neuparifizierung war die Zuordnung von je einem Autoabstellplatz zu den Wohnungen Top 3, Top 6 und Top 7 sowie die Festlegung des Wohnungseigentums betreffend das Zubehör hinsichtlich der Flächen und deren Abgrenzung. Weiters war eine Neufestsetzung der Mindestanteile notwendig, da seit der Begründung des Wohnungseigentums im Jahre 1985 sowohl bei der Top 1 als auch bei der Top 2 baubehördlich bewilligungspflichtige Baumaßnahmen vorgenommen worden sind. Die im Parifizierungsplan des Erstgutachtens von 1984 als Tankstelle bezeichnete Fläche der Top 2 war in der Flächenaufstellung nicht enthalten. Die dort enthaltenen Räume, die im Zuge des 1987 erstellten Anbaus als Büro und sanitäre Anlagen ausgestaltet wurden, waren ebenfalls der Nutzfläche der Top 2 hinzuzurechnen. Der auf der Top 1 erfolgte Anbau einer Ausstellungshalle im Jahr 1993, der Anbau eines Lagerraumes im Jahre 1993, der Autoabstellplatz an der Nordseite zwischen Werkstätte und der CS-Straße, ein überdeckter Vorplatz sowie die Abstell- und Manipulationsfläche an der Ostseite im Ausmaß von insgesamt 563,06 m<sup>2</sup> erfolgte auf einer Fläche, die der Top 1 bereits auf Grund des Gutachtens vom 28. September 1984 zugeordnet war. **Neu zugeordnet** wurde der Top 1 der bisher der **Top 5 zugeordnete Hofraum** an der Südseite (abzüglich Zugang zum Treppenhaus der Top 5) im Ausmaß von 25,40 m<sup>2</sup>. Dem gegenständlich maßgebenden Gutachten vom 21. Juli 2001 lässt sich somit eindeutig entnehmen, dass der neu errechnete Nutzwert von 1014/2413 allein

darauf beruhte, dass auf der zur Top 1 gehörigen Hoffläche eine Ausstellungshalle, ein Lagerraum, ein Autoabstellplatz an der Nordseite, ein überdeckter Vorplatz, sowie eine Abstell- und Manipulationsfläche an der Ostseite errichtet worden sind und der Top 1 der bisher der Top 5 zugeordnete Hofraum an der Südseite im Ausmaß von 25,40 m<sup>2</sup> neu zugeordnet worden ist.

In Anbetracht obiger Sachlage erhellt, dass im Zuge der gegenständlichen Neufestsetzung der Nutzwerte hinsichtlich der Top 1 eine Übertragung von Miteigentumsanteilen von Seiten des Eigentümers der Top 5, Karl W. sen., im Ausmaß von 25,40 m<sup>2</sup> erfolgte, derzufolge in diesem Umfang von einer objektiven Bereicherung des Bw ausgegangen werden kann. Ausgehend weiters von der im Gutachten vom 21. Juli 2001 vorgenommenen "Neubewertung der Außenflächen der Top 1" im Ausmaß von 588,46 m<sup>2</sup>, die einem Nutzwert von 118/2413 entsprechen, umfasst aber diese Eigentumsübertragung von Seiten des Vaters des Bw lediglich umgerechnet 5/2413 Anteile mit einem anteiligen Einheitswert von € 331,75, sodass selbst bei Annahme zudem eines vorliegenden Bereicherungswillens und damit eines schenkungssteuerpflichtigen Tatbestandes in Ansehung des diesbezüglich zu berücksichtigenden Freibetrages (Stkl. I) gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 ErbStG in Höhe von € 2.200 die Schenkungssteuer mit € Null festzusetzen wäre.

Der Berufung war daher im Ergebnis Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, 24. März 2003