



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., inG, vertreten durch Dr. Sonja Pichler, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 27, vom 28. Mai 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 6. Mai 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

In der Verlassenschaftssache nach dem am XX unter Hinterlassung einer letztwilligen Anordnung verstorbenen F.A. gab die erbl. Witwe Frau Bw. (in der Folge auch Berufungswerberin genannt) die unbedingte Erbantrittserklärung zum gesamten Nachlass ab. Im gemeinschaftlichen Testament des Verstorbenen und dessen Ehegattin vom 6. Februar 2007 setzten sich die Ehegatten wechselseitig zu Alleinerben ihres Nachlassvermögens ein, sodass bei Eintritt dieser Erbfolge ihren gesetzlich erbberechtigten Nachkommen lediglich der Anspruch auf den gesetzlichen Pflichtteil zusteht, wobei der erbl. Tochter des Verstorbenen die vom Erblasser geleistete Erbvorhilfe in Höhe von 250.000,00 € einzurechnen ist. In der im Verlassenschaftsverfahren erstatteten Vermögenserklärung findet man unter den Aktiva u.a. die 71/4250 Anteile an der Liegenschaft EZ 1, gemeinsam mit den Anteilen der Berufungswerberin untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 13 im Hause A um den Übernahmepreis gemäß [§ 14 Abs. 3 WEG 2002](#) von 35.100,00 € und unter den Passiva ist u.a. das auf der Liegenschaft grundbücherlich sichergestellte Pfandrecht für

die Darlehensforderung des Landes Steiermark angeführt, das für den Anteil des Verstorbenen mit 7.851,06 € aushaftete.

Das Finanzamt schrieb für den Erwerb der dem Verstorbenen gehörigen Anteile am Mindestanteil der vorhin genannten Eigentumswohnung mit Bescheid vom 6. Mai 2010 die Grunderwerbsteuer an die Erbin vor. Als Bemessungsgrundlage wurde die Summe aus dem Übernahmspreis gemäß [§ 14 Abs. 3 WEG 2002](#) und die anteiligen aushaftenden Schulden herangezogen.

Dagegen erhob die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass die aushaftende Darlehensforderung in der Vermögenserklärung auf der Passivseite abgezogen worden sei, da bei der Bewertung des Verkehrswertes der ggst. Wohnung diese keine Berücksichtigung gefunden habe und vom ermittelten Reinnachlass auch der Pflichtteilsanspruch der Tochter des Erblassers berechnet worden sei. Der Berufung wurde die Immobilienbewertung der ggst. Wohnung des DI R.W. vom 24. Oktober 2006 beigelegt, worin keine Lasten bei der Bewertung berücksichtigt wurden und der Verkehrswert mit 140.400,00 € ermittelt wurde.

Gemäß WEG 2002 sei bei der Berechnung des Übernahmepreises vom Verkehrswert auszugehen, bei der Bewertung des Verkehrswertes gemäß LBG könnten die auf den Liegenschaftsanteilen aushaftenden Schulden nicht berücksichtigt werden. Daher sei es nicht möglich die vom Anwachsungsberechtigten übernommenen Darlehensverbindlichkeiten im Übernahmspreis zu berücksichtigen, weshalb diese in der Folge auf der Passivseite der Vermögenserklärung enthalten seien. Im Normalfall werde niemand den (dem Verkehrswert entsprechenden) Übernahmspreis zahlen und zusätzlich die aushaftenden Schulden übernehmen.

Da die Wohnungseigentümer gemäß [§ 13 Abs. 4 WEG 2002](#) für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand haften, könne die Solidarhaftung keine gesetzlich neu zu übernehmende Verpflichtung im Falle der Anwachsung gemäß [§ 14 WEG 2002](#) sein, die aus diesem Grund zur Gegenleistung zählen würde. Die Wohnungseigentumspartner hätten intern einen Ausgleichsanspruch, der im Falle des Todes auf dessen Erben übergehe und gegen diesen geltend gemacht werden könne. Wäre der Anwachsungsberechtigte nicht selbst erbberechtigt, sondern ein Dritter, hätten die Erben diesem die anteilige Darlehensforderung zu ersetzen. Daher seien bei der Bemessung der Gegenleistung gemäß [§ 5 GrEStG 1987](#) die anteiligen Schulden, sofern sie vom überlebenden Wohnungseigentümer unter Verzicht auf den Ausgleichsanspruch in die eigene Zahlungsverpflichtung übernommen wurden, vom Übernahmspreis abzuziehen. Daraufhin legte das Finanzamt – ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung - die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach [§ 14 Abs. 1 Z 1 WEG 2002](#) idF der Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl. I 2006/124) erwirbt grundsätzlich der überlebende Eigentumspartner den halben Mindestanteil des Verstorbenen unmittelbar von Gesetzes wegen. Dieser unmittelbare gesetzliche Übergang des Eigentums stellt keinen erbrechtlichen Erwerb dar, sondern einen wohnungseigentumsrechtlichen Erwerb sui generis, welcher der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Gemäß [§ 14 Abs. 1 Z 2 WEG 2002](#) tritt jedoch der Eigentumsübergang nicht ein, wenn der überlebende Partner entweder auf ihn verzichtet oder gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilberechtigten eine Vereinbarung schließt, auf Grund derer der Anteil des Verstorbenen einer anderen Person zukommt.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987](#) unterliegt der Erwerb des Eigentums von inländischen Grundstücken, wenn kein den Anspruch auf Übereignung begründetes Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, der Grunderwerbsteuer.

Nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

[§ 5 Abs. 1 GrEStG 1987](#) bestimmt, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der [§§ 4 und 5 GrEStG 1987](#) ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im [§ 5 GrEStG 1987](#) nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet nur jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz. 4 zu [§ 5 GrEStG 1987](#) mit weiteren Verweisen).

Nach [§ 14 Abs. 2 1. Satz WEG 2002](#) hat der überlebende Partner der den Anteil des Verstorbenen am Mindestanteil und Wohnungseigentum erwirbt, der Verlassenschaft nach dem Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswertes ([§ 2 Abs. 2 LBG](#)) des Mindestanteils zu bezahlen (Übernahmepreis). Ist der überlebende Partner ein Pflichtteilsberechtigter des Verstorbenen und war Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums eine Wohnung, die dem Überlebenden zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, so gilt nach [§ 14 Abs. 3 1. Satz WEG 2002 Abs. 2](#) nicht. Wenn aber noch ein anderer Pflichtteilsberechtigter vorhanden ist, ist im [§ 14 Abs. 3 2. Satz WEG 2002](#) geregelt, dass der überlebende Partner ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen hat.

Der Übernahmepreis und die mit dem halben Mindestanteil in wirtschaftlicher Beziehung stehenden Schulden und Lasten stellen die Gegenleistung dar (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz. 36e zu [§ 4 GrEStG 1987](#) und Rz. 131a zu [§ 5 GrEStG 1987](#) mit Verweisen auf die Bundessteuertagung Gebühren und Verkehrsteuern 2008).

Im vorliegenden Fall gab die Berufungswerberin aus dem Rechtsgrund des schriftlichen gemeinsamen Testaments die unbedingte Erbantrittserklärung zum gesamten Nachlass ab und wurde ihr die Verlassenschaft mit Einantwortungsbeschluss vom 3. Februar 2010 zur Gänze eingewantwortet. Nachdem die Voraussetzungen des § 14 Abs. 3 2. Satz WEG 2002 vorlagen, wurde im Verlassenschaftsverfahren für die Berechnung des Reinnachlasses und in weiterer Folge des Pflichtteilsanspruches der Tochter des Verstorbenen neben weiteren Positionen ein Übernahmepreis in Höhe von einem Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils der ggst. Eigentumswohnung und in den Passiva die anteilige aushaftende Darlehensforderung angesetzt. Diese Berechnung ist für das Verlassenschaftsverfahren maßgeblich.

Im Grunderwerbsteuerrecht geht der Begriff der Gegenleistung – wie oben bereits ausgeführt – über jenem im zivilrechtlichen Sinn hinaus und umfasst jede Art von Leistungen die der Erwerber für das Grundstück erbringt.

Auch wenn die Berufungswerberin zu Lebzeiten ihres verstorbenen Ehegatten für die Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand haftete, hatte sie im Innenverhältnis einen Ausgleichsanspruch. Durch den Erwerb des halben Mindestanteils des Verstorbenen übernahm die Berufungswerberin auch die damit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende, anteilige aushaftende Darlehensforderung in ihre persönliche Schuld. Auch das Berufungsvorbringen „wenn ein Dritter Erbe wäre“ ist auf den hier vorliegenden Fall nicht zutreffend, da die Berufungswerberin Alleinerbin und zugleich überlebender Partner gemäß [§ 14 Abs. 1 Z 1 WEG 2002](#) ist.

Und auch das Vorbringen in der Berufung, dass im Normalfall niemand den (dem Verkehrswert entsprechenden) Übernahmepreis zahlen würde und zusätzlich die aushaftenden Schulden übernehmen, geht ins Leere, da die Berufungswerberin einerseits lediglich ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils an die Verlassenschaft nach dem Verstorbenen zu bezahlen hatte und andererseits sie nach dem WEG 2002 auch auf den Erwerb verzichten hätte können oder einem Dritten zukommen lassen, es somit in ihrer Dispositionsfreiheit lag, den halben Mindestanteil zu erwerben.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 5. April 2012