



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin, vertreten durch Mag. Christa Schatzl, Rechtsanwältin, 8962 Irdning, Aignerstraße 22, vom 17. Dezember 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 27. November 2003 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 1. Dezember 2003 hat die Berufungswerberin von MH die Liegenschaft EZ x, bestehend aus dem Grundstück 186/9 im Ausmaß von 848 m<sup>2</sup> mit dem darauf errichteten Einfamilienhaus um den Kaufpreis von 43.604 Euro erworben. Als Ablöse für das gleichzeitig übereignete Inventar wurde ein Pauschalbetrag von 7.300 Euro vereinbart. Die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgte mit dem Tag der beidseitigen Unterfertigung des Kaufvertrages.

Als Gegenleistung räumte die Berufungswerberin für AH ein Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie ein lebenslängliches Wohnungsrecht hinsichtlich der gesamten Vertragsliegenschaft ein, welche Rechte von AH unter einem angenommen wurden.

Über Vorhalt wurde dem Finanzamt mitgeteilt, dass eine Inventarliste nicht vorgelegt werden könne, da großteils nicht mehr bekannt sei, wann und zu welchem Preis die Möbel angeschafft worden seien. Das Wohnungsrecht für AH wurde mit monatlich 60 Euro bewertet.

Mit Bescheid vom 27. November 2003 wurde der Berufungswerberin Grunderwerbsteuer für den entgeltlichen Teil des Rechtsgeschäftes in Höhe von Euro 1.652,14 vorgeschrieben. Gleichzeitig erfolgte die Festsetzung von Schenkungssteuer in Höhe von 1.942,26 Euro. Bemessungsgrundlage bildete der steuerlich maßgebliche Wert der erworbenen Liegenschaft abzüglich der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung in Höhe von 47.204 Euro sowie abzüglich des zustehenden Freibetrages gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG.

In der gegen den Schenkungssteuerbescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde darauf verwiesen, dass Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen sei.

Vom Wert des Grundstückes sei die Gegenleistung nur unter den im § 4 Abs. 2 GrEStG genannten besonderen Voraussetzungen zu berechnen.

Im gegenständlichen Fall sei zu Unrecht der Wert des Grundstückes mit dem dreifachen Einheitswert herangezogen worden. Maßgeblich sei einzig und allein der Kaufpreis zuzüglich des kapitalisierten Wohnungsrechtes. Für das vorliegende Rechtsgeschäft sei eine Schenkungssteuer nach Ansicht der Berufungswerberin nicht zu entrichten.

Verwiesen wurde in der Berufung weiters auf den Abschluss des gegenständlichen Vertrages im engeren Familienkreis, weshalb der Kaufpreis wahrscheinlich nicht den sonst üblichen Preisen entspreche. Dazu komme das zugunsten der Großmutter einverleibte Wohnungsrecht, welches in Summe zu einer Entwertung der Liegenschaft für die Käuferin führen würde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 22. Februar 2005 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Zum Wesen einer Schenkung – so die Begründung – gehöre deren Unentgeltlichkeit und deren Freigebigkeit. Gemischte Schenkungen iSd § 935 ABGB seien gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG nur insoweit von der Grunderwerbsteuer ausgenommen als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt.

Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag gestellt.

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

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

Für den Bereicherungswillen genügt es, dass die zuwendende Partei die Bereicherung des Empfängers in Kauf nimmt (vgl. dazu die zahlreiche bei Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern III Erbschafts- und Schenkungssteuer, Rz 11 zu § 3 ErbStG unter ErgA 12/11A Abs. 6 referierte Judikatur), wobei der Bereicherungswille von der Abgabenbehörde auch aus dem Sachverhalt erschlossen werden kann (Fellner aaO Abs. 7).

§ 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG normiert, dass Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des ErbStG von der Grunderwerbsteuer ausgenommen sind.

Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, sind jedoch nur insoweit von der Grunderwerbbesteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt. Unter dem Wert des Grundstückes im Sinne dieser grunderwerbsteuerlichen Bestimmung ist gemäß § 6 Abs. 1 lit b GrEStG das Dreifache des Einheitswertes zu verstehen. Durch diese Bestimmung wird klargelegt, dass bei gemischten Rechtsgeschäften der entgeltliche Teil der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Bei der gemischten Schenkung wird eine Sache teils entgeltlich, teils unentgeltlich übertragen. Die gemischte Schenkung besteht also aus einem Kauf und einer Schenkung (VwGH vom 21. April 1983, 82/16/0172). Eine gemischte Schenkung ist als einheitliches Geschäft zu beurteilen (Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I II 195).

Stehen Leistung und Gegenleistung in einem Kaufvertrag in einem offensichtlichen Missverhältnis, so ist hinsichtlich der Wertdifferenz die beabsichtigte Unentgeltlichkeit und damit eine gemischte Schenkung anzunehmen. Ein wesentliches Anzeichen für die Annahme einer gemischten Schenkung stellt ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung dar. Ein solches Missverhältnis liegt dann vor, wenn sich nach Lage des Falles für den einen Teil auf jeden Fall eine Vermögenseinbuße, für den anderen Teil auf jeden Fall eine Bereicherung ergibt (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Oktober 1991, 90/15/0084). Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in seinem Erkenntnis vom 28. November 1956, Slg. 1538/F ausgesprochen, dass bei einem Rechtsgeschäft vom unentgeltlichen Teil des Erwerbes Schenkungssteuer vorzuschreiben ist, wenn die vom Erwerber zu erbringenden Leistungen nicht den (ab 2001 dreifachen BGBl I 2000/142) Einheitswert des übergebenen Grundvermögens erreichen.

Im gegenständlichen Fall hat sich die Berufungswerberin verpflichtet, für den Erwerb der Liegenschaft EZ xx, welche mit dem dreifachen Einheitswert in Höhe von Euro 61.917,24 zu bewerten ist, eine Gegenleistung im Gesamtbetrag von Euro 47.204 zu erbringen. Das im zu beurteilenden Fall damit zu Tage tretende Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung legt unter Bedachtnahme auf das im Abgabenverfahren vorgebrachte Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäufer und Käuferin den Schluss nahe, dass es sich bei dem Kaufvertrag um eine gemischte Schenkung handelt.

Der Hinweis in der Berufung auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. April 2003, 2000/16/0086 ist verfehlt, da aus dem diesem Erkenntnis zu Grunde liegenden Sachverhalt keine gemischte Schenkung hervorgeht. In diesem Erkenntnis vertritt der Verwaltungsgerichtshof ua. die Auffassung, dass die grundsätzliche Billigung von Grunderwerbsteuern und der Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG durch das Gemeinschaftsrecht es ausschließe, derartige Steuern von vornherein als Beschränkungen des Kapitalverkehrs im Sinne des Art. 56 EG anzusehen.

Zum weiteren Einwand, es sei im gegenständlichen Fall zu Unrecht der Wert des Grundstückes mit dem dreifachen Einheitswert herangezogen worden, wird ausgeführt: Es ist zutreffend, dass die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung und gem. Abs. 2 unter den in dieser Gesetzesbestimmung aufgezählten Voraussetzungen vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist. Die Berufungswerberin übersieht jedoch, dass der bei einer gemischten Schenkung vorliegende entgeltliche Teil des Rechtsgeschäftes nicht die Anforderung der Schenkungssteuer für den **unentgeltlich erlangten Erwerb** verhindert.

Auf Grund des Missverhältnisses zwischen den im konkreten Fall von den Vertragsteilen jeweils zu erbringenden Leistungen liegt unzweifelhaft eine gemischte Schenkung vor, weshalb das Finanzamt völlig zu Recht vom entgeltlichen Teil Grunderwerbsteuer und überdies für den unentgeltlichen Teil Schenkungssteuer festgesetzt hat. Zur Ermittlung der Bereicherung wurde die gesamte Gegenleistung in Höhe von Euro 47.204 vom gesamten Wert der Zuwendung (dreifacher Einheitswert in Höhe von Euro 61.917,24) in Abzug gebracht.

Dem Schenkungssteuerbescheid ist somit keine Rechtswidrigkeit anzulasten, weshalb sich die Berufung als unbegründet erweist und spruchgemäß zu entscheiden war.

Graz, am 13. Februar 2008