



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die **Berufung** des Bw., vertreten durch Notar, vom 16. August 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 3. August 2006 betreffend **Grunderwerbsteuer**

entschieden:

Die **Berufung** wird als **unbegründet abgewiesen**.

### Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom Frühjahr 2006 hatte der Berufungswerber (in der Folge auch: Bw.) von seinem Vater eine in dessen Eigentum stehende Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Wohnhaus übertragen erhalten. Als Gegenleistung hatte der Bw. auf eine aus eigenen Investitionen in das Gebäude stammende Forderung dem Vater gegenüber in Höhe von € 54.504,63 (ATS 750.000,00) verzichtet.

Das Finanzamt setzte dem Berufungswerber gegenüber mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid für diesen Erwerb Grunderwerbsteuer (GrESt) im Betrag von € 1.390,09 fest. Für die Bestimmung der Bemessungsgrundlage zog das Finanzamt neben der oben angeführten Gegenleistung noch einen zusätzlichen Betrag von € 15.000,00 heran, den der Bw. vereinbarungsgemäß seiner Schwester zu bezahlen hatte.

Seine dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete der Bw. damit, dass neben dem Betrag von € 54.504,63 ausdrücklich keine weiteren Gegenleistungen vereinbart worden

---

wären. Die Ablöse der Investitionen seiner Schwester stelle eine gesonderte, freiwillige Regelung zwischen ihm und seiner Schwester, die aufgrund des gleichzeitig erfolgten Pflichtteilsverzichtes dem Vertrag beigetreten war, dar, die nur zufällig im Rahmen des Vertrages getroffen worden sei.

Nach Ergehen einer abweisenden Berufungsvorentscheidung stellte der Bw. den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und führte ergänzend zum bisherigen Vorbringen aus, dass die Leistung an die Schwester völlig unabhängig von der Übergabe erfolgt sei und ihm sein Vater das Übergabsobjekt auch ohne diese Zahlung übertragen hätte. Es habe sich nicht um eine Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wurde, gehandelt. Den Übergeber hätte auch keine Verpflichtung zur Leistung an seine Tochter getroffen, da diese die Investitionen mit Duldung des Übergebers und zu ihrem eigenen Komfort getätigt hätte. Weder dem Übergeber noch dem Bw. gegenüber sei der Tochter bzw. Schwester ein Forderungsrecht zugestanden.

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

Ausgehend vom Inhalt des vorgelegten Verwaltungsaktes konnte nachstehender Sachverhalt als entscheidungsrelevant festgestellt werden:

Der Vater des Berufungswerbers war Eigentümer der Liegenschaft EZ 123, GB 45678 A-Dorf, bestehend aus der Grundfläche im Ausmaß von 1000 m<sup>2</sup> samt dem darauf befindlichen Wohnhaus A-Dorf-1.

Der Bw. hatte im Zuge der gemeinsam mit dem Vater vorgenommenen Errichtung des Wohngebäudes Investitionen in das Gebäude im Wert von € 54.504,63 getätigt.

Eine der Schwestern des Berufungswerbers, Maria.Muster, hatte dieses Gebäude bis zum Jahr 2001 bewohnt und für den Einbau einer Öl-Zentralheizung, einer Garderobe sowie die Installation einer Satellitenanlage Investitionen getätigt.

Aus Anlass einer umfangreicheren Regelung der Vermögensverhältnisse des Vaters des Berufungswerbers wurde der Notariatsakt vom Frühjahr 2006 errichtet. Vertragsparteien waren der Berufungswerber, seine Eltern und seine vier Geschwister.

Mit dem unter Punkt I. festgehaltenen und so bezeichneten "Übergabsvertrag" übertrug der Vater dem Bw. die bereits oben angeführte Liegenschaft EZ 123, GB 45678, mit allem Zubehör in dessen Alleineigentum. Der Unterpunkt Drittens zu Punkt I der Urkunde ist mit "Gegenleistungen, Ablösevereinbarung" überschrieben. Dort vereinbarten die beiden Vertragsteile als Entgelt, dass der Bw. auf die ihm aus Investitionen in das Gebäude

stammende Forderung in Höhe von € 54.504,63 verzichte. Nach Punkt 3.4. der Urkunde würden weitere Gegenleistungen nicht vereinbart. In Punkt 3.5 der Urkunde hielten die Vertragsteile fest, dass Maria.Muster die oben näher dargelegten Investitionen in das Gebäude A-Dorf-1 getätigt habe. Den Wert dieser Investitionen zum Vertragsabschluss bezifferten die Parteien einvernehmlich mit € 15.000,00. Zur Ablöse dieser Investitionen verpflichtete sich der Bw., seiner Schwester Maria.Muster den genannten Betrag zu bezahlen. Nach weiteren, hier nicht relevanten Abreden, gaben die Parteien noch entsprechende Aufsandungserklärungen ab.

Punkt II des Notariatsaktes enthält unter der Überschrift "Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag" noch zusätzlich die folgenden Vereinbarungen:

In Unterpunkt "Erstens" verzichteten der Berufungswerber sowie zwei seiner Geschwister auf sämtliche erb- und pflichtteilsrechtlichen Ansprüche gegenüber ihrem Vater, wobei sich diese Verzichtserklärungen auf das ganze vergangene, gegenwärtige und zukünftige Vermögen des Vaters bezogen.

Die weiteren weichenden Kinder, nämlich ein Bruder und die Schwester Maria.Muster sowie die Gattin des Übergebers bzw. Mutter der Kinder verzichteten in Unterpunkt "Zweitens" auf ihre sämtlichen pflichtteilsrechtlichen Ansprüche gegenüber dem Übergeber, allerdings eingeschränkt auf die berufungsgegenständliche Liegenschaft. Bei einer zukünftigen Ausmessung von deren Pflichtteilen wäre daher so vorzugehen, als hätte das Übergabsobjekt niemals zum Vermögen des Übergebers gehört.

Die restlichen Vereinbarungen sind für das Berufungsverfahren nicht weiter von Relevanz.

Strittig ist im vorliegenden Berufungsfall, ob die Übernahme der Zahlungsverpflichtung hinsichtlich des Betrages von € 15.000,00 zur Gegenleistung zu zählen ist.

Hiezu wird ausgeführt:

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Die Regelung, was als Gegenleistung anzusehen ist, findet sich im § 5 GrEStG, wobei die Aufzählung nicht erschöpfend ist (*Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 4 zu § 5; Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) vom 26. Februar 2004, 2003/16/0146, und vom 28. Februar 2007, 2005/16/0193). Der Begriff der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht ist ein über den bürgerlich-rechtlichen Begriff hinausgehender (*Fellner*, a.a.O., mwN), der im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen ist. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach

---

wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (*Fellner*, a.a.O., Rz 5, mit umfangreichen Judikaturhinweisen, so etwa VwGH vom 25. August 2005, 2005/16/0104).

Liegt demnach eine Gegenleistung vor und kann diese ermittelt werden, dann bildet jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, einen Teil der Gegenleistung (*Fellner*, a.a.O., Rz 4; VwGH vom 26. Juni 2003, 2003/16/0077, u.a.m.).

Voraussetzung für die Einbeziehung einer Leistung in den Bereich der Gegenleistung ist ein unmittelbarer, tatsächlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang (*Fellner*, a.a.O., Rz 8 und 9, VwGH vom 20. Februar 2003, 2002/16/0123).

Gemäß § 5 Abs. 3 Z 1 GrEStG sind der Gegenleistung Leistungen hinzuzurechnen, die der Erwerber anderen Personen als dem Veräußerer des Grundstückes als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten.

Nach Ansicht der Berufungsbehörde ist der gerade oben geforderte enge Zusammenhang in seiner Gesamtheit im vorliegenden Fall eindeutig gegeben. Obwohl eine Festhaltung unter den in der Urkunde später folgenden Bestimmungen über die Erb- und Pflichtteilsverzichte nach Ansicht der Berufungsbehörde zu keiner anderen Beurteilung führen würde, ist zunächst schon die bloße Anführung der Regelung über die Ablöse der Investitionen der Schwester unter den Abreden betreffend die Übergabe der Liegenschaft, und zwar unmittelbar im Anschluss an die ausdrückliche Regelung der Gegenleistung, als Indiz für einen engen inneren Zusammenhang mit der Übergabe zu werten.

Darüber hinaus lässt sich selbst bei großzügiger Betrachtung aller Umstände keine geeignete Begründung dafür erschließen, warum sich der Bw. verpflichten hätte sollen, seiner Schwester gegenüber eine Geldleistung im Ausmaß von € 15.000,00 zu erbringen. Allein das Argument in der Berufungsschrift, die Zahlung sei freiwillig und rein zufällig vereinbart worden, vermag nicht zu überzeugen.

Vielmehr ist die vom Bw. übernommene Leistungsverpflichtung nur damit erklärbar, dass ihm dadurch ein von allen denkbaren Lasten freier Erwerb des Grundstückes ermöglicht werden sollte. Offenkundig gingen die Beteiligten davon aus, dass Maria.Muster aus den von ihr in das Übergabsobjekt getätigten Investitionen sehr wohl ein Forderungsrecht zugestanden ist, anderenfalls die streitgegenständliche Vereinbarung entbehrlich gewesen wäre.

Bemerkenswert ist weiters, dass der Berufungswerber die Ablöseverpflichtung seinem Vater als Übergeber gegenüber eingegangen ist, zumal nur diese beiden Personen Vertragspartner des im Punkt I geregelten Übergabsvertrages waren. Wollte man die Investitionsablöse indes

---

als keine und daher auch nicht mit der Übergabe zusammenhängende Gegenleistung sehen, wäre eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen dem Bw. und seiner Schwester wohl naheliegender gewesen.

Außerdem handelte es sich bei der strittigen Verpflichtung nicht um ein vom Übergabsvorgang völlig isoliert zu betrachtendes Zahlungsversprechen, sondern bezieht sich dieses auf tatsächlich am bzw. im Übergabsobjekt vorhandene Gebäudeteile bzw. Zubehör.

Die Auffassung des Bw., der Schwester sei weder ihm als Übernehmer noch dem Vater als Übergeber gegenüber ein Forderungsrecht zugestanden, wird seitens der Berufungsbehörde ebenfalls nicht gefolgt. So hatte Maria.Muster den partiellen – auf das Übergabsobjekt bezogenen – Pflichtteilsverzicht offenkundig erst abgegeben, als die Ablösezahlung an sie vertraglich gesichert war. Die Mutter und ein Bruder des Bw. haben ihre Verzichte erkennbar ohne irgendwelche anderen Vereinbarungen abgegeben. Auch daraus erhellt nach Ansicht der Berufungsbehörde, dass die Parteien von einem Rechtsanspruch der Maria.Muster ausgegangen sein mussten.

Bei Leistungen, die der Erwerber nicht dem Veräußerer gegenüber erbringt, ist für die Wertung als Gegenleistung entscheidend, ob sie sich im Vermögen des Veräußerers – etwa durch die Befreiung von einer ihn treffenden Verpflichtung – auswirken (*Fellner*, a.a.O., Rz 12; VwGH vom 21. November 1985, 84/16/0093, und vom 20. Februar 2003, 2002/16/0123). Maria.Muster hatte ihren partiellen und auf die übergebene Liegenschaft bezogenen Pflichtteilsverzicht erst nach Zusicherung des Ablösebetrages abgegeben. Erst dadurch war sichergestellt, dass dem Übergeber in Ansehung des Übergabsobjektes eine ungehinderte Verfügungsmöglichkeit zugunsten des Berufungswerbers eingeräumt war. Es hat sich sohin der Spielraum des Vaters für seine privatautonome Verfügung über das Übergabsobjekt – und somit über sein Vermögen – im Ausmaß der vereinbarten Investitionsablöse vergrößert (vgl. das gerade zitierte Erkenntnis vom 20. Februar 2003, 2002/16/0123). Die geforderte Vermögensauswirkung ist damit eingetreten.

Insgesamt gesehen hat das Finanzamt zu Recht den Ablösebetrag von € 15.000,00 in die Bemessungsgrundlage für die GrESt einbezogen, weshalb der Berufung ein Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden war.

Klagenfurt am Wörthersee, am 13. April 2012