



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Florian Zeh, Rechtsanwalt, 1110 Wien, Gasometer "A" Guglgasse 6/1/6/3, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 2. Mai 2007 betreffend Festsetzung der Grunderwerbsteuer betreffend den Erwerb von Y.Y., als Geschenkgeberin, entschieden:

Der Spruch des angefochtenen Bescheides wird wie folgt abgeändert:

Dem Antrag gemäß § 17 Abs.3 GrEStG auf Abänderung der Grunderwerbsteuer wird stattgegeben und die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG mit € 577,59 festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Am 28. Februar 2007 schloss der Berufungswerber, (Bw.), als Geschenknehmer mit seinen Eltern X.X. und Y.Y., als GeschenkgeberIn, nachstehenden Schenkungsvertrag ab:

#### *I. Liegenschaft*

*1. Die Geschenkgeber sind Eigentümer der Liegenschaft xxx, Gerichtsbezirk Y., GSt-Nr.: z, mit der Grundstückadresse xyz, auf welcher ein Einfamilienhaus errichtet ist, in der Folge kurz "Liegenschaft" genannt.*

*2. Ob der Liegenschaft sind im Lastenblatt folgende Lasten eingetragen:*

*2.1 Pfandrecht für das Bundesland H im Höchstbetrag von ATS 135.000,00.*

*2.2 Veräußerungsverbot zu Gunsten des Bundeslandes H .*

*2.3 Pfandrecht für die C., im Höchstbetrag von ATS 850.000,00.*

## *II. Schenkung*

*Die Geschenkgeber schenken jeweils an den Geschenknehmer und der Geschenknehmer nimmt die Schenkung der jeweiligen Liegenschaftsanteile mit sämtlichen Rechten und Befugnissen, mit denen die Geschenkgeber die Liegenschaft bisher besessen und benützt haben bzw. zu benützen und zu besitzen berechtigt waren, an. Die wirkliche Übergabe ist bereits vor Vertragsschließung durch gemeinsame Begehung und übereinstimmende Willenserklärungen der Vertragspartner erfolgt.*

## *III. Wohnrecht, Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB*

*1. Der Geschenknehmer räumt den Geschenkgebern auf dem sich auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Einfamilienhaus das lebenslängliche, unentgeltliche, höchstpersönliche und grundbücherlich sicherzustellende Wohnungsgebrauchsrecht in der Weise ein, dass diese berechtigt sind sämtliche Räumlichkeiten des gegenständlichen Einfamilienhauses samt Garten zu benützen. Die Geschenkgeber verpflichten sich sämtliche im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Einfamilienhaus und der Liegenschaft anfallenden Steuern und Abgaben sowie die verbrauchsabhängigen Betriebskosten in ihrer Alleinzahlung zu übernehmen. Im Falle des Ablebens eines der beiden Geschenkgeber geht das gegenständliche Recht in ungeschmälerter Form auf den überlebenden Ehegatten über. Die Geschenkgeber nehmen vorstehendes Recht jeweils an.*

*2. Um die Liegenschaft im Familienbesitz zu erhalten, verpflichtet sich der Geschenknehmer hiemit seinen Eltern, den Geschenkgebern gegenüber jeweils, die Liegenschaft xxx ohne Zustimmung derselben weder zu belasten noch zu veräußern und nehmen die Geschenkgeber die Einräumung dieses grundbücherlich sicherzustellenden Verbotes jeweils ausdrücklich an.*

## *IV. Bücherliche Lasten*

*Der Geschenknehmer übernimmt die Liegenschaft unter Aufrechterhaltung der in Punkt 1.2 genannten Lasten.*

1. Das dem Pfandrecht für das Bundesland H zu Grunde liegende Darlehen wird vom Geschenknehmer gemäß § 1405 ABGB übernommen.

2. Der Geschenknehmer wird das Land H vom Eigentümerwechsel verständigen und beim Land H die Zustimmung zur Veräußerung einholen. Sollte das Land Niederösterreich der Veräußerung nicht zustimmen, so verpflichtet sich der Geschenknehmer, die aushaftende Summe (per 28.11.2006: € 6.398,43) zurückzuzahlen und die Löschung der bezughabenden Lasten zu bewirken.

3. Das dem Pfandrecht für die C., zu Grunde liegende Darlehen wird wie bisher vom Bruder des Geschenknehmers, Herrn B.B., zurückbezahlt, so dass die Übernahme der bücherlichen Lasten keine Gegenleistung darstellt.

#### V. Vollmacht

Die Vertragspartner erteilen hiermit ausdrücklich und unwiderruflich für sich und ihre Erben sowie sonstige Rechtsnachfolger Herrn Rechtsanwalt Mag. A.A., Auftrag und Vollmacht im Sinn der §§ 8 RAO, 30 ZPO, 10 AVG, 77 GBG, 83 BAO auch den Pfandgläubigern und bücherlich Verbotsberechtigten gegenüber, alle zur Herstellung der vereinbarten Grundbuchsordnung noch erforderlichen oder zweckmäßig erscheinenden Urkunden und Eingaben zu verfassen, fertigen und bücherlich durchzuführen sowie allfällige Änderungen der Verträge, soweit sie der grundsätzlichen Parteienabsicht entsprechen, vorzunehmen und alle diesbezüglichen Zustellungen entgegen zu nehmen. Die Vertragsparteien verpflichten sich auch, dem Treuhänder über Aufforderung ohne Verzug sämtliche zur Erfüllung seiner Treuhandpflichten erforderlichen Urkunden und Erklärungen zu Verfügung zu stellen.

#### VI. Gewährleistung und Gefahrenübergang

Dem Geschenknehmer sind aus langjähriger eigener Wahrnehmung der Zustand und die Beschaffenheit der Liegenschaft bekannt. Daher haften die Geschenkgeber weder für die im Grundbuch ausgewiesene Fläche der Liegenschaft von insgesamt 1107m<sup>2</sup>, einen bestimmten Bauzustand des darauf errichteten Gebäudes oder eine sonstige besondere Beschaffenheit der Liegenschaft.

Die Geschenknehmer haften allerdings dafür, dass die Liegenschaft frei ist von bücherlichen und außerbücherlichen, öffentlichen und privaten, dinglichen und obligatorischen Lasten (insbesondere Bestandrechten), außer den in Punkt 1.2 genannten.

Als Tag des Übergangs sämtlicher Lasten, Gefahren, Nutzen und Vorteile gilt der 01.03.2007. Bis zu diesem Tag tragen die Geschenkgeber ab diesem Tag trägt der Geschenknehmer sämtliche Lasten, Gefahren, Nutzen und Vorteile.

*Die Geschenkgeber verpflichten sich jedoch die laufenden Kosten für das Haus, wie insbesondere Grundsteuer, Kanal-, Müllabfuhr- und Wassergebühr, Rauchfangkehrer, Feuer-, Sturmschaden- und Haftpflichtversicherung sowie die Anrainerpflicht zur Schneeräumung gemäß § 93 StVO, für die Dauer der Inanspruchnahme des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß § 521 erster und zweiter Satz ABGB zu tragen.*

#### *VII. Aufsandungserklärungen*

*a. Die Geschenkgeber, X.X. , geboren am 000, und Y.Y. , geboren am 111, erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob ihrer jeweiligen Liegenschaftsanteile an der Liegenschaft xxx , mit der GSt-Nr.: z , das Eigentumsrecht für Z.Z., geboren am 222 einverleibt werde.*

*b. Der Geschenknehmer, Z.Z., geboren am 222 erteilt seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft xxx, mit der Grundstücksnummer z*

*1. das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB sowie 2. die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts gern. Punkt III. 1. dieses Vertrages jeweils für X.X. , geboren am 000 , und für Y.Y. , geboren am 111 , einverleibt werde.*

#### *VIII. Kosten*

*Sämtliche mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Schenkungsvertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, Gebühren-, Abgaben und Steuern trägt der Geschenknehmer.*

#### *IX. Staatsbürgerschaft*

*Sämtliche Vertragspartner erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.*

#### *X. Allgemeines*

*Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der Geschenknehmer der Sohn der Geschenkgeber ist, der Geschenknehmer von den Geschenkgebern in den letzten zehn Jahren keinerlei unentgeltliche Zuwendungen erhalten hat, als Gegenwert für das lebenslange höchstpersönliche Wohnungsgebrauchsrecht gemäß § 521 ABGB erster und zweiter Satz, ein Betrag von € 400,-angemessen ist, das Förderungsdarlehen des Landes H per 28.11.2006 mit € 6.398,43 aushaftet; das Laufzeitende ist der 01.04.2031.*

*Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die dem Geschenknnehmer nach Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch zukommt. Den Geschenkgebern sind jedoch auf ihr Verlangen und ihre Kosten beglaubigte Abschriften zur Verfügung zu stellen. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Form. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.*

*Durch diesen Schenkungsvertrag verlieren vorher getroffene schriftliche Vereinbarungen nur dann ihre Gültigkeit, wenn deren Bestimmungen durch diesen Vertrag ausdrücklich und unter Bezeichnung der zu ändernden Bestimmungen aufgehoben oder abgeändert werden. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht rechtswirksam werden, wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen hievon nicht berührt. In diesem Fall ist die ungültige Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die der ungültigen Bestimmung entspricht oder am nächsten kommt. Vertragslücken sind durch ergänzende Vertragsauslegung nach dem hypothetischen Parteiwillen zu schließen.*

*Die Vertragsparteien verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums und Wegfalls der Geschäftsgrundlage.*

Mit Bescheid vom 2. Mai 2007 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber dem Bw. für den Erwerb betreffend H. B., als Geschenkgeberin, die Grunderwerbsteuer mit € 651,60 fest. Als Bemessungsgrundlage (= € 32.580,02) war die Hälfte der, gemäß § 16 Abs.1 BewG, kapitalisierten Werte der vom Bw. laut Vertragspunkt IV. zu übernehmenden Darlehensraten sowie des in Vertragspunkt X. mit € 400 pro Monat bewerteten Wohnungsgebrauchsrechtes in Ansatz gebracht worden.

Dagegen erhob der Bw, durch seinen ausgewiesenen Rechtsvertreter, fristgerecht Berufung. Er beantragte die Festsetzung der Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung von € 1.621,40 mit der Begründung, dass das Finanzamt verabsäumt habe, von der Bemessungsgrundlage idHv. € 32.580,02 die Hälfte des dreifachen Einheitswertes der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, idHv. € 30.958,62, in Abzug zu bringen.

Mit Schreiben vom 31.7.2007 teilte der Bw. dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit, dass das Land Niederösterreich der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vorerst nicht zugestimmt hat, sodass der aushaftende Darlehensbetrag in einem ausbezahlt werden musste.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6.8.2007 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern die Berufung als unbegründet ab. Als Begründung dazu führte es aus, dass im Hinblick darauf, dass die vertraglich vereinbarte Gegenleistung höher als der dreifache

Einheitswert der Liegenschaft ist, ein entgeltlicher und somit der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegender Erwerb vorliegen würde.

Dagegen brachte der Bw, durch seinen ausgewiesenen Rechtsvertreter, fristgerecht einen Vorlageantrag gemäß § 276 Abs.2 Bundesabgabenordnung, (BAO), ein. Er beantragte die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer auf „*korrekter, reduzierter Bemessungsgrundlage*“ und führte als Begründung dazu im Wesentlichen aus , dass das Wohnungsgebrauchsrecht mit € 280,00 zu bewerten wäre, weil- laut Schenkungsvertrag- die Geschenkgeber weiter die für die Liegenschaft anfallenden Betriebskosten zu bezahlen haben, sodass sich der Gegenwert für die Einräumung des lebenslänglichen, höchstpersönlichen Wohnungsgebrauchsrechtes, gemäß § 521 erster und zweiter Satz ABGB, um die zu bezahlenden Betriebskosten von € 120,00 reduzieren würde.

Als Beweis für die Richtigkeit dieses Vorbringens beantragte er die Einvernahme der Vertragsparteien.

Weiters brachte der Bw. vor, dass für das, der Geschenkgeberin eingeräumte, Wohnungsgebrauchsrecht der kapitalisierte Wert von € 28.533,38 als Bemessungsgrundlage heran zu ziehen gewesen wäre.

Dazu wurde ein Berechnungsblatt vorgelegt, wonach bei der Berechnung dieses Wertes, nach dem vom BMF dafür aufgestellten Berechnungsprogramm, von einer lebenslänglichen Einzelrente des Geschenkgebers ausgegangen worden ist.

Darüber hinaus führte der Bw. aus, dass aufgrund dessen, dass die Zahlungen für die Liegenschaft von den Geschenkgebern getragen werden, von einer Gegenleistung des Bw. idHv. € 32.580,02 keine Rede sein könne. Es wäre unangemessen bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer einen Einheitswert, welcher nur 1 Euro unter der Gegenleistung liegt, zu ignorieren. Der dreifache Einheitswert einer geschenkten Liegenschaft würde den Wert allfälliger Gegenleistungen und somit auch die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer reduzieren.

Im Anschluss an diesen Vorlageantrag langte am 28 .August 2007 beim UFS, der von der Amtspartei nachgereichte, Antrag des Bw vom 17.8.2007 auf Abänderung der Grunderwerbsteuer gemäß § 17 Abs.3 GrEStG ein. Als Begründung wurde ausgeführt, dass die Vertragsparteien mit Nachtrag vom 17.8.2007 zum o.a. Schenkungsvertrag klargestellt haben, dass der monatliche Wert des Wohnungsgebrauchsrecht € 280,00 beträgt, und dass vom Bw. lediglich € 6.272,92 als Darlehensrestbetrag an das Land Niederösterreich zurück zu bezahlen war.

An Beweismitteln für dieses Vorbringen wurden beigebracht:

o.a. Nachtrag zum Schenkungsvertrag,

Schreiben der NÖ-Hypobank vom 30.3.2007, wonach das im Schenkungsvertrag angeführte Darlehen zum Fälligkeitstermin: 1.4.2007 mit einem Betrag von € 6.272,92 aushaftete.

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

Die auf den zu beurteilenden Fall wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, (GrEStG), und des Bewertungsgesetzes 1995, (BewG), lauten in ihrer verfahrensrelevanten Fassung wie folgt:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines Inländischen Grundstückes begründet. ( § 1 Abs.1 Z 1 GrEStG)

Von der Besteuerung sind ausgenommen

der Grundstückserwerb von Todes wegen und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955, BGBl Nr.141, in der jeweils geltenden Fassung. Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, sind nur insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt. (§ 3 Abs.2 Z 1 ErbStG, *BGBl. I. Nr.59/2001, Außerkrafttretensdatum 26.06.2008*)

Die Steuerschuld entsteht, sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. (§ 8 Abs.1 GrEStG)

Wird die Gegenleistung für das Grundstück herabgesetzt, so wird die Steuer auf Antrag der Herabsetzung entsprechend festgesetzt,

1.wenn die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld stattfindet,

2. wenn die Herabsetzung (Minderung) auf Grund der §§ 392 und 933 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vollzogen wird. (§ 17 Abs.3 GrEStG )

Der Wert von lebenslänglichen Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehreren Personen abhängen, ergibt sich aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher

Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs.1 BewG 1955(=5,5 v.H) anzuwenden. (§ 16 Abs.1 BewG)

Der Bundesminister für Finanzen ist ermächtigt, anhand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebnismwahrscheinlichkeiten auszugehen ist. (BGBl I 2003/71 ab 1.1.2004) (§ 16 Abs.2 BewG)

Weiters ist festzustellen:

Nach § 17 Abs.3 Z 1 GrEStG wird die zur Verminderung der Steuer führende Herabsetzung der Gegenleistung nur an die Einhaltung der Frist, also nur daran gebunden, dass die Herabsetzung innerhalb von drei Jahren nach Entstehung der Steuerschuld (§ 8 Abs.1) erfolgt. Ob die Herabsetzung dabei durch eine vertragliche Vereinbarung oder durch die Geltendmachung eines gesetzlichen Anspruchs eintritt, ist für den Abänderungstatbestand nicht maßgebend. (*Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 17 Rz 59*)

Ob die Gegenleistung überhaupt oder ob die tatsächlich vereinbarte Gegenleistung beurkundet wurde, ist unerheblich; die tatsächlich gegebene Gegenleistung ist auch dann maßgebend, wenn sie ohne oder entgegen einer Beurkundung geleistet wurde. (*VwGH 11.3.1953, Slg 722/F*)

Nach § 8 Abs.1 GrEStG entsteht für die Grunderwerbsteuer die Steuerschuld sobald ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist. (*VwGH 15.12.1988, [88/16/0171](#), VwGH 25.10.1990, [89/16/0029](#)*)

Ein Erwerbsvorgang ist verwirklicht, sobald die Parteien in der Aussenwelt ihren Willen, ein Rechtsgeschäft abzuschließen (z.B. durch Unterfertigung der Vertragsurkunde) gehörig kundgetan haben. (*VwGH 26.1.1989, [88/16/0062](#), 0063*)

Im vorliegenden Fall wurde die Gegenleistung des lebenslänglichen, unentgeltlichen und höchstpersönlichen Wohnungsgebrauchsrechtes für den Erwerb der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vertraglich am 17.8.2007 von € 400,00 auf € 280,00 pro Monat herabgesetzt. Als weitere Gegenleistung für diesen Erwerb wurde statt des im Vertragspunkt IV. angeführten Betrages von € 6.398,43 der- laut o.a. Bankinformation- zum Fälligkeitszeitpunkt, nach Unterfertigung des Schenkungsvertrages, noch offener Betrag von € 6.272,92 entrichtet.



Als Entstehungszeitpunkt der Grunderwerbsteuerschuld ist der Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung, somit der 28.2.2007 anzusehen.

Da zum einen die tatsächlich gegebene Gegenleistung für die Bemessung der Grunderwerbsteuer maßgeblich ist, sowie zum anderen die Herabsetzung der Gegenleistung innerhalb der in § 17 Abs.3 GrEStG normierten Frist erfolgte und die Gründe für die Verminderung der Gegenleistung für die Anwendung der genannten Begünstigungsbestimmung unmaßgeblich sind, ist die Grunderwerbsteuer herab zu setzen und die im Vorlageantrag beantragte Beweisaufnahme iSd. § 183 Abs.3 BAO als unerheblich abzulehnen.

Zu dem, vom Bw .im Vorlageantrag ins Treffen geführten, mit € 28.533,38 kapitalisierten, Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes, als Teil der Bemessungsgrundlage, ist auszuführen:

Mit Verordnung des Bundesminister für Finanzen zur verbindlichen Festsetzung von Erlebenswahrscheinlichkeiten zum Zwecke der Bewertung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen (ErlWS-VO 2004, BGBl. II 2003/627 ) wird die Wahrscheinlichkeit des Anfalles anhand von Sterbewahrscheinlichkeiten rechtsverbindlich vorgegeben. Diese verwendeten Sterbewahrscheinlichkeiten finden sich in den Spalten qx bzw. qy der Tabellen A und B. Diese Barwertberechnung unter Vorgabe des Zinsflusses von 5,5 % und der sich aus der ErlWS-VO 2004 ergebenden Wahrscheinlichkeiten ist gemäß § 1 Abs.1 BewG 1955 für den Bereich des gesamten bundesgesetzlich geregelten Abgabenrechtes anzuwenden. Ausgenommen sind Sachverhalte, für welche die besonderen Abgabengesetze abweichende Bewertungsregelungen enthalten. (VfGH 9.10.2002, G112/02).

Bei verbundenen Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen, worunter solche zu verstehen sind, welche nach dem Versterben einer Person in gleicher oder in anderer Höhe auf die andere Person übergehen, ist ein Verbindungsfaktor  $\ddot{a}_{xy}$  zu berechnen .Es handelt sich dabei um die Summe der Produkte der Anzahl der rechnerischen Überlebenden beider Personen im Zeitpunkt des Anfalls der Leistung gebrochen durch des Produkt der rechnerischen Überlebenden beider Personen im Zeitpunkt des Beginns der Leistung, wobei das Ergebnis abzuzinsen ist.

Auf Grund dieser verordnungsmäßig festgelegten, versicherungsmathematischen Berechnungsmethode wurde- lt. dem dieser Entscheidung angeschlossenen Berechnungsblatt- das in Rede stehende Wohnungsgebrauchsrecht, ausgehend von einem monatlichen Wert idHv. € 280,00, gemäß Punkt III. des Schenkungsvertrages, als verbundene Rente (und nicht- wie im beigebrachten Berechnungsblatt- als lebenslängliche Einzelrente) angesehen und, in Anwendung des auf der Homepage des BMF eingerichteten Programms zur Bewertung von

Renten und dauernden Lasten, mit einem Rentenbarwert idHv. € 42.010,15.-bewertet; wovon auf das Wohnungsgebrauchsrecht der Geschenkgeberin € 25.533,38 entfallen. (Siehe Beilage)

Aufgrund dessen, dass der aushaftende Darlehensbetrag von € 6.272,92 in einem ausbezahlt wurde, kommt eine Abzinsung dieses Teils der Gegenleistung nicht in Betracht. Vielmehr ist dieser Betrag bei der Bemessung der auf den Erwerb der Liegenschaft entfallenden Grunderwerbsteuer als Ganzes in Ansatz zu bringen.

Der im Vorlageantrag gerügten Nichtberücksichtigung des dreifachen Einheitswertes bei der Festsetzung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist entgegen zu halten:

Gemäß § 4 Abs.1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in Abs.2 leg.cit aufgezählten Fällen zulässig.

Nach § 3 Abs.1 Z 2 Satz 2 GrEStG 1987 aF waren Schenkungen unter einer Auflage sowie Schenkungen, die teils entgeltlich teils unentgeltlich sind, nur insoweit von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, als der Wert des Grundstückes (das ist gemäß § 6 Abs.1 lit.b GrEStG 1987 das Dreifache des Einheitswertes) den der Auflage oder Gegenleistung übersteigt. (VwGH 22.5.1996, [96/16/0083](#); VwGH 4.12.2003, [2003/16/0091](#))

Durch diese Bestimmung soll klargestellt werden, dass auch bei gemischten Rechtsgeschäften der entgeltliche Teil der Grunderwerbsteuer unterliegt. (VwGH 22.5.1996, [96/16/0083](#))

Bezogen auf den zu beurteilenden Fall bedeuten diese rechtlichen Ausführungen, dass bei der Berechnung der für den Erwerb der Liegenschaft anfallenden Grunderwerbsteuer nur die tatsächlich gegebene Gegenleistung heran zu ziehen ist, auch wenn der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaft diese übersteigt. Der dreifache Einheitswert abzüglich der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung ist, bei Erwerben vor dem 1.8.2008, bei Vorliegen einer gemischten Schenkung, als Bemessungsgrundlage der Berechnung der darauf entfallenden Schenkungssteuer zu Grunde zu legen.

Aus den aufgezählten Gründen ist daher die Grunderwerbsteuer für den Erwerb betreffend H. B., als Geschenkgeberin, wie folgt zu berechnen:

Bemessungsgrundlage= Gegenleistung= Kapitalwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für H. B. (€ 25.743,06) + 1/2 entrichteter Restdarlehensbetrag (€ 3.136,46)= € 28.879,52 davon gemäß § 7 Z 1 GrEStG 2% (gerundet gemäß § 204 BAO)= € 577,59

Der Unterschiedbetrag zur der mit dem bekämpften Bescheid erfolgten Festsetzung der Grunderwerbsteuer idHv. € 651,60 beträgt € 74,01.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 31. März 2011