



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/0740-L/04

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Edith Wieder, Rechtsanwältin, 4820 Bad Ischl, Schutzenbichl 4, vom 25. März 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 3. März 2004 betreffend Grunderwerbsteuer in Zusammenhang mit dem Übergabsvertrag vom 14. November 2003 mit Anneliese E. entschieden:

Der Bescheid betreffend Grunderwerbsteuer wird abgeändert. Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der im angefochtenen Bescheid angeführten Abgabe betragen:

Bemessungsgrundlage		Abgabe	
Art	Höhe	Art	Höhe
Gegenleistung	44.731,93 €	Grunderwerbsteuer	894,64 €

Die Fälligkeit der Nachforderung ist der Buchungsmitteilung des Finanzamtes zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin hat mit ihren Eltern Alfred und Anneliese E. am 14. November 2003 einen Übergabsvertrag über die Liegenschaft H. abgeschlossen. Darin wurde vereinbart, dass die Berufungswerberin die auf der Liegenschaft lastenden Verbindlichkeiten übernimmt und die Eltern der Berufungswerberin ein Wohnungsrecht erhalten.

Weiters wurde dem Finanzamt ein Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 14. November 2003 vorgelegt. Darin wurde festgestellt, als Vorausempfänger die verzichtenden Geschwister der Berufungswerberin Sparbücher mit Guthaben von insgesamt 43.500 € erhalten haben.

Das Finanzamt setze mit dem angefochtenen Bescheid für den Erwerbsvorgang zwischen der Berufungswerberin und deren Mutter Anneliese E. die Grunderwerbsteuer mit 459,64 € fest. Bemessungsgrundlage für diese Festsetzung war die Gegenleistung, die sich wie folgt zusammengesetzt hat:

übernommene Verbindlichkeiten (abgezinst)	4.339,50 €
übernommene Verbindlichkeiten (aushaftend)	2.406,43 €
Wohnungsrecht bzw. andere nicht in Geld bestehende Nutzungen (Kapitalwert gemäß § 16 BewG)	16.236,00 €
Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987	22.981,93 €

In der gegenständlichen Berufung vom 25. März 2004 wurde vorgebracht, dass die laut Pflichtteilsverzichtsvertrag an die Geschwister übergebenen Sparguthaben von insgesamt 43.500,00 € nicht berücksichtigt wurden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 1. April 2004 wurde dazu ausgeführt:

"Laut Punkt III des Übergabsvertrages bedingen sich die Übergeber Leistungen aus, zu deren Erbringung sich die Übernehmerin ausdrücklich verpflichtet, nämlich Wohnrecht, Pflege und Darlehensübernahme. Die der Vertragsurkunde angeschlossene Abgabenerklärung enthält ebenfalls nur diese Leistungen in ziffernmäßigen Beträgen. In der Berufung wird vorgebracht, daß die Einschreiterin an ihre Geschwister als Gegenleistung insgesamt € 43.500.- durch Übergabe von Sparbüchern bezahlen mußte. Als Beweis wurde ein Pflichtteilsverzichtsvertrag zwischen den Übergebern und deren weiteren Kindern vorgelegt. Darin ist festgehalten, daß die Verzichtenden als Vorausempfänger die oben angeführten Beträge in Form von Sparbüchern erhalten haben. Dieser Vertragsurkunde ist jedoch nicht zu entnehmen, daß die Berufungswerberin diese Beträge an ihre Geschwister bezahlt hat. Ebenso wenig belegen die Bankbestätigungen, daß diese Zahlungen aus dem Vermögen der Berufungswerberin stammen. Im Übrigen erscheint es wenig glaubhaft, daß die Verpflichtung zur Bezahlung einer solchen, nicht unbeträchtlichen Summe als Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb im Übergabsvertrag vertraglich nicht vereinbart wurde."

Im Vorlageantrag vom 15. April 2004 wurde dargelegt, dass die Zahlung der 43.500,00 € aus dem Vermögen der Berufungswerberin erfolgt ist. Dazu wurde eine eidesstattliche Erklärung der einschreitenden Parteienvertreterin vorgelegt, worin versichert wurde, dass es irrtümlich verabsäumt wurde, die weitere Gegenleistung, nämlich die Übergabe der Sparguthaben an die Geschwister, in den Übergabsvertrag aufzunehmen. Als Beweis, dass die Sparguthaben aus dem Vermögen der Berufungswerberin stammten, wurde eine Bestätigung der Bank vom 7. April 2004 vorgelegt, wonach die Berufungswerberin 39.000,00 € von einem ihr gehörenden Sparbuch und 4.500,00 € als Barerlag auf die ihren Geschwistern übergebenen Sparbüchern erlegt hat.

Weiters hat der Unabhängige Finanzsenat die Geschwister der Berufungswerberin schriftlich als Zeugen einvernommen. Wobei Gisela G. und DI Alfred E. übereinstimmend angegeben haben, dass ihnen von der Berufungswerberin jeweils ein Sparbuch mit einer Einlage von 14.500,00 € übergeben wurde. Von Herrn Harald E. erfolgte keine Zeugenaussage.

Das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens wurde dem Finanzamt zur Kenntnis gebracht. In einem Telefonat mit dem Referenten am 19. April 2005 gab die Vertreterin des Finanzamtes bekannt, dass das Ermittlungsergebnis seitens des Finanzamtes akzeptiert wird. Mit Telefax vom 19. April 2005 wurde das Ermittlungsergebnis auch der steuerlichen Vertreterin der Berufungswerberin mitgeteilt. In einem Telefonat mit dem Referenten am 19. April 2005 wurde ebenfalls erklärt, dass das Ergebnis der Ermittlungen akzeptiert wird.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs.1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1987) ist die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Der Gegenleistung sind gemäß § 5 Abs. 3 Z 2 GrEStG 1987 Leistungen hinzuzurechnen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten.

Auf Grund der vorliegenden Beweismittel (Bestätigung der Bank vom 7. April 2004, Zeugenaussagen) sind die vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung geäußerten Zweifel am Vorbringen der Berufungswerberin nicht berechtigt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass tatsächlich Zahlungen der Berufungswerberin aus deren Vermögen an die Geschwister erfolgt sind, die der Gegenleistung gemäß § 5 Abs. 3 GrEStG 1987 hinzuzurechnen sind. Aus diesem Grund ergibt sich folgende abweichende Berechnung der Grunderwerbsteuer gegenüber dem angefochtenen Bescheid:

Gegenleistung	22.981,93 €
hinzuzurechnen gemäß § 5 Abs. 3 GrEStG 1987	21.750,00 €
Bemessungsgrundlage	44.731,93 €
Steuer (2%)	894,64 €

Dem Berufsbegehren war somit vollinhaltlich Rechnung zu tragen.

Linz, am 20. April 2005