

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, Adr, vertreten durch Dr. Josef Raffl, 4820 Bad Ischl, Wiesingerstraße 4, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. Mai 2004 betreffend Schenkungssteuer zu ErfNr.xxx entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 25. September 2003 erwarb der nunmehrige Berufungswerber (kurz Bw.), Herr Bw 2130/105800 Anteile an der EZx, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 8 Stiege III im Hause Adr. von seiner Tante, Frau MG.

Als Kaufpreis wurde ein Barbetrag von € 17.000,00 sowie die Übernahme einer grundbürgerlich sichergestellten Darlehensforderung in Höhe von € 7.725,40, somit ein Gesamtkaufpreis von € 24.725,40, vereinbart.

Für die gegenständliche Liegenschaft war vom Finanzamt X zum 1. Jänner 1988 zu EW-AZxxx-2-xxxx der um 35 % erhöhte Einheitswert mit umgerechnet € 610.597,15 festgestellt worden. Davon entfällt auf die vom Bw. erworbenen 2130/105800-stel Anteile ein anteiliger Wert in Höhe von € 12.292,75, sodass der im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zuletzt festgestellte dreifache Einheitswert des Kaufgegenstandes € 36.878,25 betrug.

Mit Bescheiden vom 11. Mai 2004 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien gegenüber dem Bw.

1) Grunderwerbsteuer in Höhe von € 865,39 (3,5 % der Gegenleistung von € 24.725,40) und

2) Schenkungssteuer in Höhe von € 1.596,52

(gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG 10 % von € 11.712,00 = € 1.171,20 und

gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG 3,5 % von € 12.152,00 = € 425,32, somit insgesamt € 1.596,52) fest.

Bei Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Schenkungsteuer wurde vom Finanzamt vom dreifachen Einheitswert in Höhe von € 36.878,25 der Kaufpreis von € 24.725,40 abgezogen.

In der gegen den Schenkungssteuerbescheid eingebrochenen Berufung wandte der Bw. ein, dass sich die Bewertung gemäß § 19 Abs. 1 ErbStG nach den Vorschriften des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes richte. Dessen § 10 Abs. 1 laute: "Bei Bewertungen ist, soweit nichts anders vorgeschrieben wurde, der gemeine Wert zugrunde zu legen". Der gemeine Wert sei der im Kaufvertrag angeführte. Die Behörde habe den gemeinen Wert der gegenständlichen Wohnung gar nicht erhoben. Sie habe einfach den dreifachen Einheitswert für die Ermittlung ihrer Wertberechnungsgrundlage genommen, ohne auf die Besonderheiten des gegenständlichen Objektes zu achten, insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich beim vertragsgegenständlichen Objekt um ein altes Wohnhaus handle, das jeglichen zeitgemäßen Komforts entbehre und bei dem darüber hinaus ein erheblicher Reparaturrückstau gegeben sei. Es sei daher, entgegen der Ansicht der Behörde, nicht der von ihr ermittelte 3-fache Einheitswert der gemeine Wert, sondern jener, der im Kaufvertrag als Kaufpreis angeführt wurde und sei bei der Ermittlung der Steuer davon auszugehen.

Diesen Ausführung hielt das Finanzamt in der abweisenden Berufungsentscheidung Folgendes entgegen:

*"Der Einwand des Berufungswerbers, dass gemäß § 19(1) SchenkStGes der gemeine Wert der Liegenschaft anzusetzen wäre geht ins Leere, da inländisches Grundvermögen gemäß § 19 Abs 2 SchenkStGes mit dem dreifachen Einheitswert anzusetzen ist. Nur wenn vom Steuerpflichtigen nachgewiesen wird, dass der gemeine Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert anzusetzen. Die Tatsache, dass zwischen Tante und Neffe ein "Kaufpreis" vereinbart wird, der unter dem dreifachen Einheitswert liegt, beweist nicht, dass dieser Preis auch dem gemeinen Wert (Verkehrswert) entspricht. Gemäß § 10 (2) BewGes ist als gemeiner Wert der Preis anzusehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Aus dem Wort "wäre" ergibt sich, dass der gemeine Wert nicht von einem im Einzelfall erzielten Wert abgeleitet werden kann. Der gemeine Wert ist vielmehr ein gewogener Durchschnittspreis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar ist. Dieser wird sich vornehmlich aus dem Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage ergeben. Aus Erfahrungswerten kann gesagt werden, dass der Verkehrswert einer Eigentumswohnung in der Katastralgemeinde O jedenfalls über dem dreifachen Einheitswert liegt."*

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde 2. Instanz wurde dazu vom Bw. keinerlei weiteres Vorbringen erstattet.

Der unabhängige Finanzsenat hat noch Beweis erhoben durch Einsicht ins Grundbuch. Daraus ergibt sich, dass in den letzten Jahren mehrfach Liegenschaftsanteile an der EZx verkauft wurden. In den Jahren 2002 bis 2005 sind (neben dem Erwerb des Bw.) 7 weitere Kaufverträge über die gegenständliche Liegenschaft abgeschlossen worden, wobei jeweils weniger Liegenschaftsanteile (nämlich zwischen 1220/105800-stel und 1730/105800-stel Anteile) als beim Erwerb des Bw. (mit 2130/105800-stel) Kaufgegenstand waren. In allen diesen Kaufverträgen finden sich Kaufpreise, die den dreifachen Einheitswert der vom Bw. erworbenen Liegenschaftsanteile von € 36.878,25 deutlich übersteigen, nämlich Kaufpreise von € 54.000,00, € 100.000,00, € 105.000,00, € 124.184,00, € 125.000,00, € 128.000,00 und € 156.000,00.

Diese Ermittlungsergebnisse wurden dem Bw. vom unabhängigen Finanzsenat mit Vorhalt vom 22. Juni 2006 zur Kenntnis gebracht und ihm mitgeteilt, aus welchen Erwägungen beabsichtigt werde, die Berufung als unbegründet abzuweisen. Dazu wurde vom Bw. bis dato keine Stellungnahme abgegeben.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 ErbStG unterliegen der Steuer nach diesem Bundesgesetz Schenkungen unter Lebenden und zählt dazu nach § 3 Abs. 1 ErbStG jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts (Z 1) sowie jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird (Z 2).

Zum Wesen der Schenkung gehört deren Unentgeltlichkeit und Freigebigkeit. Es gilt das Bereicherungsprinzip, wonach zu prüfen ist, ob neben einer objektiv eingetretenen Bereicherung des Begünstigten auch ein subjektiver Bereicherungswille beim Zuwendenden bestanden hat. Ein solcher Bereicherungswille braucht allerdings kein unbedingter zu sein; es genügt, dass der Zuwendende eine Bereicherung des Empfängers, die sich im Zuge des Rechtsgeschäftes ergibt, bejaht bzw in Kauf nimmt. Dabei kann der Bereicherungswille von der Abgabenbehörde aus dem Sachverhalt erschlossen werden (VwGH 29.1.1996, 94/16/0064).

Rechtsgeschäfte, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, so genannte gemischte Schenkungen (§ 935 ABGB), bestehen aus einem Kauf und einer Schenkung und sind gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, insoweit von der Grunderwerbsteuer ausgenommen (dh unterliegen insoweit der Schenkungssteuer), als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder Gegenleistung übersteigt (vgl. VwGH 21.4.1983, 82/16/0172).

Aus den Umständen des Einzelfalles lässt sich aufgrund eines auffallenden Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, woraus sich die objektive Bereicherung ergibt, auch auf die Unentgeltlichkeit und Freigebigkeit der beabsichtigten Vermögensverschiebung und somit den subjektiven Bereicherungswillen schließen. Dies gilt insbesondere bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen (siehe zB VwGH 19.4.1995, 94/16/0258; vom 17.12.1998, 96/16/0241 uva).

Bei der Verkäuferin handelt es sich um die Tante des Bw., weshalb aus der Nahebeziehung auf einen (zumindest bedingten) Bereicherungswillen der Verkäuferin geschlossen werden kann. Wie bereits ausgeführt braucht der Bereicherungswille kein absoluter sein, sondern reicht es aus, wenn die Bereicherung bloß in Kauf genommen wird. Bei einem Kaufvertrag zwischen Tante und Neffen ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens davon auszugehen, dass die Tante eine Bereicherung ihres Neffen in Kauf genommen hat und dass sie die Eigentumswohnung zu diesem Preis nicht an einen ihnen Fremden verkauft hätte.

Eine objektive Bereicherung des Bw. wäre nur dann ausgeschlossen, wenn der Verkehrswert der Liegenschaft den gemeinen Wert der vereinbarten Gegenleistung im Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung nicht erreicht. Da erfahrungsgemäß selbst der dreifache Einheitswert einer Liegenschaft noch deutlich niedriger ist als der gemeine Wert einer Liegenschaft (in der Regel beträgt der Einheitswert einer Liegenschaft 1/10 bis 1/20 des Verkehrswertes, siehe Bruckner SWK 2000, S 813) ist davon auszugehen, dass der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft den vereinbarten Kaufpreis übersteigt und daher der Bw. durch die Ausführung des Kaufvertrages objektiv bereichert wurde.

Der Bw. ist in seinem Vorlageantrag den zutreffenden Ausführungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung, dass aus Erfahrungswerten gesagt werden kann, dass der Verkehrswert einer Eigentumswohnung in der Katastralgemeinde O jedenfalls über dem dreifachen Einheitswert liegt, nicht entgegen getreten. Selbst für Eigentumswohnungen in älteren Wohnhäusern (Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft wurde erstmalig im Jahr 1964 begründet) und mit erheblichem Reparaturbedarf besteht in diesem Bezirk eine erhebliche Nachfrage. Dies zeigt sich deutlich an der Anzahl der Verkäufe die in den Jahren 2002 bis 2005 über Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt sind. Auf Grund des Vergleiches des im vorliegenden Fall vereinbarten Kaufpreises von € 24.725,40 mit jenen Kaufpreisen, die sich in den übrigen über die gegenständliche Liegenschaft abgeschlossen Kaufverträgen über kleinere Eigentumswohnungen finden (zwischen € 54.000,00 bis € 156.250,00) schließt der unabhängige Finanzsenat, dass der gemeine Wert des gegenständlichen Kaufobjektes im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages jedenfalls den dreifachen Einheitswert überstiegen hat.

Gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 iVm § 18 ErbStG ist für die Wertermittlung bei Schenkungen unter Lebenden der Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung maßgebend.

Die Bewertung richtet sich nach 19 Abs. 1 ErbStG grundsätzlich nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes. Gemäß § 19 Abs. 2 ErbStG idF BGBl. I Nr. 142/2000 ist für inländisches land- und forstwirtschaftliches Vermögen, für inländisches Grundvermögen und für inländische Betriebsgrundstücke das Dreifache des Einheitswertes maßgebend, der nach den Vorschriften des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (Besondere Bewertungsvorschriften) auf den dem Entstehen der Steuerschuld unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist oder festgestellt wird, sofern vom Steuerschuldner nicht nachgewiesen wird, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld niedriger ist als der dreifache Einheitswert.

Für die EZx wurde der Einheitswert zum 1. Jänner 1988 mit umgerechnet € 610.597,15 festgestellt. Davon entfällt auf die vom Bw. erworbenen 2130/105800-stel Anteil ein anteiliger Wert in Höhe von € 12.292,75. Da vom Bw. auch kein Nachweis über einen geringeren gemeinen Wert erbracht wurde (hinsichtlich des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes liegt die Beweislast beim Bw. und nicht bei der Abgabenbehörde), ist auf Grund der Bindungswirkung der Einheitswertfeststellung als steuerlicher Wert der übergebenen Liegenschaftsanteile deren dreifache Einheitswert von € 36.878,25 anzusetzen.

Das Finanzamt ist daher im vorliegenden Fall zu Recht von einer gemischten Schenkung ausgegangen und war somit die Berufung gegen den Schenkungssteuerbescheid als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 10. August 2006