



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 29. Jänner 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. Jänner 2004, ErfNr. betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert und die Schenkungssteuer festgesetzt wie folgt:

gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG mit 3,5% von € 30.098,- sohin mit € 1.053,43

gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG mit 2 % von € 32.298,- sohin mit € 645,96

sohin insgesamt mit **€ 1.699,39**

### Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 19. Dezember 2003 übertrug Frau I.Z. ihrem Sohn, in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt, einen Hälfteanteil des Grundstückes K.

In Punkt I des Vertrages ist festgehalten, dass die Übertragung ohne gewährte oder versprochene Gegenleistung sowie ohne Vorbehalte und Auflagen somit als reine Schenkung erfolgt. In Punkt III. ist festgehalten, dass Besitz, Nutzungen und Lasten sofort an den Geschenknehmer übergehen.

Der anteilige Einheitswert des Grundstückes war mit € 23.546,- bekannt gegeben worden.

Dieses Rechtsgeschäft unterwarf das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien der Schenkungssteuer und setzte die Abgabe entsprechend den Bestimmungen des § 19 Abs. 2 ErbStG ausgehend vom 3fachen Einheitswert in Höhe von € 4.834,66 fest.

Im dagegen erhobenen Rechtsmittel bringt der Bw. vor, dass ihm im Zuge der Scheidungsvereinbarung seiner Eltern die gegenständliche Liegenschaftshälfte zugesprochen wurde und er sich mit Annahme der Schenkung laut Punkt III des Vertrages auch zur Übernahme der Lasten, also der verbücherten Schulden verpflichtet habe. Diese Schulden betragen aber weit mehr als die Bemessungsgrundlage zur Errechnung der Schenkungs- oder Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer sei schon im Jahr 1986 von seinem Vater durch Bezahlung von S 44.000,- (das entspricht € 3.197,60) - das sind 8 % des Kaufpreises - beglichen worden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 1. März 2004 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Berufung als unbegründet ab.

Mit Schreiben vom 18. März 2004 stellte der Bw. den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz.

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

Vorweg ist festzuhalten, dass sowohl die Grunderwerbsteuer als auch die Schenkungssteuer ihrem Wesen nach Verkehrsteuern sind. Das heißt sie knüpfen an den Übergang von Vermögen/Grundstücken an. Jeder einzelne einen abgabenrechtlichen Tatbestand erfüllende Vorgang ist für sich selbst zu betrachten und unterliegt selbständig der Besteuerung. Somit ist der Einwand des Bw., sein Vater habe bereits 1986 Grunderwerbsteuer bezahlt, für die Beurteilung des gegenständlichen Falles nicht weiter von Bedeutung.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes sowie nach Z 2 dieser Bestimmung jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Ob und in welchem Umfang eine Schenkung vorliegt, ist nach bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen zu beurteilen. Die Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts ist ein Vertrag, durch den jemand verpflichtet wird, einem anderen eine Sache unentgeltlich zu überlassen (§ 938 ABGB).

Vorgänge mit denen Grundstücke übertragen werden unterliegen zwar grundsätzlich der Grunderwerbsteuer - so bestimmt u.a. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG, dass ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer unterliegt, sofern sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen – zur Abgrenzung gegenüber der Erbschafts- und Schenkungssteuer bestimmt jedoch § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG, dass Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschafts- und

Schenkungssteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 141, in der jeweils geltenden Fassung.

Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, insoweit als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt von der Besteuerung u.a. ausgenommen sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage. Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält.

Verpflichtet sich der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer/Übergeber gegenüber, eine Schuld zu übernehmen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgebend, das heißt, die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Erwerber vertraglich verpflichtet hat, den Übergeber bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten. Das Vertragsverhältnis zum Gläubiger, d.h. ob auch nach außen ein Schuldnerwechsel eintritt, ist nicht relevant.

Der Unabhängigen Finanzsenat hat im Zuge des Berufungsverfahrens

- Einsicht genommen in den Akt des Bezirksgericht Liesing über die Ehescheidung von EhegattenZ.
- den Bw. auf Grund seines Berufungsvorbringes ersucht darzulegen und entsprechende Unterlagen beizubringen, welche Kreditverbindlichkeiten, in welcher Höhe in Bezug auf die Liegenschaftsübertragung von ihm zu tragen sind.

In der Vergleichsausfertigung vom 15. Dezember 2003 ist festgehalten, dass Herr Mag. Dr. K.Z. sich verpflichtet nachstehende Kredite zur Alleinzahlung zu übernehmen:

**Sparkasse** T Kreditkontonummer **0000**, der zum angegebenen Zeitpunkt mit € 12.865,85 aushaftet,

**Sparkasse** T Kreditkontonummer **0001**, der zum angegebenen Zeitpunkt mit € 95.474,49 aushaftet

**Bausparkasse der österr. Sparkasse AG** Kreditkontonummer **02**, der zum angegebenen Zeitpunkt mit € 6.675,88 aushaftet

Weiters verpflichtete sich Herr Mag. Dr. K.Z. die **Wohnbauförderung** des Landes Wien

betreffend **Kontoblattnummer** 03, welche zum angegebenen Zeitpunkt mit € 18.701,89 aushaftet zur Rückzahlung zu übernehmen.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2006 gab der Bw. bekannt, dass es sich bei den auf dem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten um folgende handelte:

	Kreditkontonummer		Aushaftung per 31. 12. 2003
Sparkasse T	00	€	9.606,47
Sparkasse T	01	€	92.251,30
S-Bausparkasse	02	€	4.671,12
Wohnbauförderung	03	€	18.701,89

In dem am 10. 10. 2006 geführten Erörterungsgespräch gibt der Bw. an, dass er derzeit, auf Grund seiner finanziellen Situation als Student nicht in der Lage wäre, diese Rückzahlungen zu tätigen.

Es steht fest, dass der Vater des Bw., die Rückzahlungsverpflichtungen zu tragen hat und diesen auch nachkommt. Den Bw. trifft damit die Leistungsverpflichtung hinsichtlich der das Grundstück belastenden Kredite und Darlehen nicht.

Soweit der Bw. zu diesen Vorhaltungen ausführt, dass ihm im Fall der Zahlungsunfähigkeit seines Vaters oder seiner Mutter die Restschuld zur alleinigen Zahlung überbliebe ist auf § 6 BewG, zu verweisen wonach bedingte Lasten nicht zu berücksichtigen sind.

Weiters hatte der Bw. im Zuge des Berufungsverfahrens noch vorgebracht - was auch Thema des am 10. 10. 2006 geführten Erörterungsgesprächs war - dass seinen beiden Schwestern ein Wohnrecht an dieser Liegenschaft bis zu ihrem ersten Auszug eingeräumt worden war.

Nach der Bestimmung des § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten. Da für die Ermittlung der Gegenleistung die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld maßgeblich sind und diese Wohnrechte bereits im Zeitpunkt der Übertragung der Liegenschaftshälfte an den Bw. bestanden, ergibt sich, dass diese ihn als Gegenleistung belasten.

Nun sind Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge) gemäß § 17 Abs. 2 BewG mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen.

Gemäß § 15 Abs. 2 BewG sind Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 16 mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.

Eine in Sachwerten bestehende Leistung ist nach dem Wert zu beurteilen, den sie objektiv gesehen, für den Leistungsempfänger hat. Das bedeutet, dass der Geldbetrag errechnet werden muss, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistung am Verbraucherort zu beschaffen. Als Wert eines Wohnrechtes kann somit ein fiktiver Mietwert angesetzt werden, der auch unter Fremden erzielbar wäre.

Zur Bewertung der Wohnrechte führt der Bw. aus, dass die monatlichen Mietpreise für etwa gleichwertige Einfamilienhäuser (Lage, Größe, Zusatzanreize wie Garten, Garage) etwa € 1.420,- betragen.

Dies erscheint durchaus glaubwürdig.

Daraus ergibt sich eine Jahresmiete von € 17.040,-.

Unter Berücksichtigung der Umstände, dass im gegenständlichen Haus 4 Personen leben und sich die Bewertung im gegenständlichen Fall auf den Hälfteanteil bezieht, errechnet sich unter Berücksichtigung der Bestimmung des § 15 BewG – da der Zeitpunkt des Auszuges der Schwestern unbestimmt ist - die den Bw. treffende Belastung mit einem Wert von € 38.340,- ( $€ 17.040 : 2$  (ergibt den Jahreswert der Wohnrechtsberechtigten) : 2 (Wert für den Hälfteanteil) x 9 (Kapitalisierungsfaktor)).

Die Schenkungssteuer errechnet sich daher wie folgt:

			<b>Schenkungssteuer</b>
steuerlich maßgeblicher Wert = 3facher Einheitswert des Grundstückanteiles	€	70.638,-	
abzüglich Gegenleistung (Wohnrechte)	€	38.340,-	
schenkungssteuerlich relevanter Teil	€	32.298,-	2% gemäß § 8 Abs. 4 ErbStG = € 645,96
abzüglich Freibetrag gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG	€	2.200,-	
	€	30.098,-	3,5% gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG = € 1.053,43
			<b>€ 1.699,39</b>

Vollständigkeitshalber wird festgehalten, dass soweit die Übertragung des Grundstücksanteiles entgeltlich erfolgte, die Grunderwerbsteuer mit einem erstinstanzlichen Bescheid geltend gemacht zu machen ist.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 6. Dezember 2006