



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des D, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 17. Juni 2004, St.Nr. xxx, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 24.3.2004 hat Frau W die Liegenschaft y schenkungsweise an ihren Enkel, Herrn D. übertragen.

Die Geschenkgeberin hat sich das lebenslange Recht der Fruchtnießung (§509 ABGB) vorbehalten, welches laut Punkt VII. des gegenständlichen Vertrages mit 80.000,- Euro bewertet wird.

Weiters werden in Punkt IV. des Vertrages Ausgleichszahlungen an die beiden Söhne der Geschenkgeberin (Onkel des Geschenknehmers) in Höhe von jeweils 200.000,- Euro ausbedungen, welche Beträge binnen einer Frist von sechs Monaten nach dem Tode der Geschenkgeberin vom Geschenknehmer zu bezahlen sind, womit deren Pflichtteilsansprüche in Ansehung der zu I. im Vertrag genannten Liegenschaft abgegolten werden.

Mit dem spruchgegenständlichen Bescheid hat das Finanzamt unter Heranziehung einer Bemessungsgrundlage von 480.000,- Euro die Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.600,00 Euro festgesetzt, wobei das Fruchtgenussrecht laut Vertrag als Kapitalwert gemäß §16 BewG angenommen wurde und die Ausgleichszahlungen mit ihrem Nennwert in Höhe von jeweils 200.000,- Euro angesetzt wurden.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Eingewendet wurde, die als Gegenleistung vorgesehenen Positionen setzten sich zusammen aus einer vereinbarten Ausgleichszahlung zum Zeitpunkt des Todes der Verkäuferin und eines Fruchtgenussrechtes zugunsten der Verkäuferin auf Lebenszeit. Der Fruchtgenuss sei unter der Annahme einer zehnjährigen Lebensdauer angenommen worden. Daher seien auch die Ausgleichszahlungen unter dem Aspekt einer zehnjährigen Wartefrist abzuzinsen. Der Betrag der Ausgleichszahlung in Höhe von 400.000,- Euro sei mit 5% auf 10 Jahre abgezinst worden und käme man damit auf einen Betrag von 244.000,- Euro an Stelle von 400.000,- Euro.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 15. Juli 2004 wurde die Berufung unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 7.5.1958, "2528/56" (richtig: Zl. 2528/**55**) als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt begründete, die Ausgleichszahlungen gemäß Punkt IV. des Vertrages stellten keine Schulden der Veräußerin dar, die vom Erwerber zu übernehmen seien. Vielmehr entstünden diese Verpflichtungen erst durch den gegenständlichen Vertrag. Eine Abzinsung im Sinne des §14 Abs.3 BewG sei daher nicht vorzunehmen. Das vorbehaltene Recht der Fruchtnießung sei mit dem Kapitalwert laut Abgabenerklärung angesetzt worden.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag argumentiert der Berufungswerber (Bw) unter Hinweis auf §14 Abs.3 BewG, dass das Bewertungsgesetz in der Bewertung von Verpflichtungen nicht danach differenziere, wann diese entstanden seien, sondern logischerweise feststelle, dass Verpflichtungen bzw. Forderungen die erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden entsprechend abzuzinsen seien. Es sei daher auch im Anlassfall völlig egal wie die Verpflichtungen entstünden, die Abzinsung diene einer korrekten Barwertermittlung. Im Sinne einer gleichmäßigen Besteuerung sei auch in diesem Fall der Barwert der Gegenleistungen zu ermitteln, daher seien die erst nach dem Ableben der Geschenkgeberin anfallenden Zahlungen abzuzinsen. Der Hinweis auf oben zitiertes Erkenntnis treffe den Sachverhalt nicht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß §1 Abs.1 erster Satz Grunderwerbsteuergesetz 1987, BGBl. 309/1987 idgF (idF GrEStG), unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet der Grunderwerbsteuer.

Gemäß §2 Abs.1 erster Satz GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke iSd bürgerlichen Rechts zu verstehen.

Gemäß §3 Abs.1 Z2 zweiter Satz GrEStG sind Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, nur insoweit

von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt.

Als Auflage ist auch eine Gegenleistung anzusehen, die in einem auffallenden Missverhältnis zum Wert des Grundstückes steht. Ein solcher Erwerb wird in der Regel als gemischte Schenkung anzusehen sein. Auf Grund dieser Gesetzesbestimmung unterliegt diese im Rahmen eines Schenkungsvertrages erfolgte Liegenschaftsübertragung hinsichtlich ihres entgeltlichen Teiles der Grunderwerbsteuer. Im Falle einer gemischten Schenkung ist die Grunderwerbsteuer gemäß §4 Abs.1 GrEStG von der Gegenleistung zu berechnen.

Auf gemischte Schenkungen ist §5 GrEStG anzuwenden, da die Aufzählung in dieser Gesetzesstelle keine ausschließliche ist. Übersteigt also der Wert der Auflage den Wert des übereigneten Liegenschaftsanteiles, so ist, ungeachtet der Tatsache, dass der Geschenknehmer durch die Schenkung insgesamt bereichert wurde, der Wert der Auflage als Gegenleistung im Sinne des §5 GrEStG anzusehen und somit der Grunderwerbsteuer zu unterziehen (vgl. Fellner, Kommentar, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuergesetz, RZ 21ff zu §5GrEStG).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, um das Grundstück zu erhalten (vgl. etwa VwGH 30.8.1995, 94/16/0085). Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist diese Leistung als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen. Auch die Übernahme von Leistungen an Dritte zählt dann zur Gegenleistung, wenn die Leistungen an den Dritten in einer finalen Verknüpfung mit dem Grundstückserwerb stehen und der Erwerber diese Leistung aufwenden muss, um das Grundstück zu erhalten.

Es steht nach Beurteilung des vorliegenden Vertrages außer Zweifel, dass der Berufungswerber die Zahlungen an seine Onkeln entrichtet, um - frei von Ansprüchen anderer - in den ungestörten Genuss der auf ihn übertragenen Liegenschaft gelangen zu können. Er erbringt seine Leistungen in Kenntnis der erbrechtlichen Verhältnisse. Durch die Erbringung an Dritte verlieren solche -an sich dem Veräußerer obliegenden, jedoch aufgrund einer Parteienabrede vom Erwerber zu tragenden - Leistungen, nicht ihren Charakter als Gegenleistung im Sinne des GrEStG (vgl. VwGH 20.2.2003, 2002/16/0123).

Die Gegenleistung an sich ist in vorliegendem Verfahren nicht strittig. Strittig ist lediglich die Bewertung der gemäß Punkt IV. des Vertrages zu leistenden Ausgleichszahlungen.

Der Bw beantragt eine Abzinsung der Ausgleichszahlungen laut Punkt IV des Vertrages nach §14 Abs.3 Bewertungsgesetz 1955 (BewG). Dazu ist folgendes zu sagen:

Gemäß §4 Abs.1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Als Gegenleistung ist der *nominale* Kaufpreis maßgebend (VwGH 30.8.1995, 94/16/0085). Im Falle der "Veräußerung" gegen einen festen Kaufpreis kommt eine Abzinsung gemäß §14 Abs.3 BewG nicht in Betracht (VwGH 28.9. 1972, 2034/71). Bei einem eindeutig und mit einem bestimmten ziffernmäßigen Betrag festgesetzten – längerfristig in Raten zu tilgenden oder mit hinausgeschobenem Zahlungstermin – Kaufpreis gibt es keine Bewertungsfrage, sodass auch der Abzug von Zwischenzinsen nicht in Betracht kommen kann (VwGH 18.1.1990, 89/16/0025).

Nach §14 Abs.1 BewG ist der Kaufpreis mit seinem Nennwert anzusetzen (VwGH 7.5.1958, Slg. 1824/F). Eine Bewertung des Kaufpreises ist gar nicht erforderlich, weil dieser mit dem vereinbarten Betrag bestimmt ist. Eine Abzinsung wäre nur dann möglich, wenn eine schon bestehende Schuld übernommen worden wäre (VwGH 2.2.1967, 1884/66, vgl. hiezu auch Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Band II, 11. Aufl., §5 GrEStG samt darin zitierter Judikatur).

In gegenständlichem Fall wurden die Ausgleichszahlungen jeweils mit einem eindeutigen, ziffernmäßig bestimmten Betrag, festgesetzt. Diese Ausgleichszahlungen sind durch den Vertragsabschluss entstanden. Als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuer sind daher die Nominalbeträge heranzuziehen.

Die Berufung war nach dem oben Gesagten als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 14. Februar 2007