



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Reif und Partner, Rechtsanwälte OEG, 9500 Villach, Italienerstraße 17, vom 8. August 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 7. Juli 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als **unbegründet abgewiesen**.

Der angefochtene Bescheid wird **abgeändert** und die **Grunderwerbsteuer festgesetzt mit € 2.083,15**. Bisher war vorgeschrieben **€ 1.663,39**.

Die Fälligkeit der Abgabe ist der Buchungsmitteilung zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Mit notariell beglaubigtem Schenkungsvertrag vom 6. Mai 2005 übertrug Max-Mustermann die in seinem Alleineigentum stehende Liegenschaft EZ 123, GB 45678, samt den darauf befindlichen Gebäuden (Wohnhaus und Nebengebäude) seinem Sohn, dem nunmehrigen Berufungswerber (in der Folge: Bw.), in dessen Eigentum. Als Gegenleistung vereinbarten die Vertragsparteien, dass der Bw. die auf der Liegenschaft lastenden Bankverbindlichkeiten mit einem aushaftenden Betrag von € 67.908,00 als Alleinschuldner übernehmen und den Geschenkgeber im Fall der Inanspruchnahme durch die Gläubigerin schad- und klaglos halten würde. Weiters behielt sich der Geschenkgeber auf Lebenszeit das unentgeltliche Wohnrecht an in der Vertragsurkunde näher umschriebenen Teilen des Wohnhauses samt angemessener Mitbenutzung der übrigen Liegenschaftsteile vor. Der monatliche Wert des Wohnrechtes

wurde von den Vertragsteilen mit € 250,00 beziffert, wodurch sich, ausgehend vom Alter des Übergebers, ein kapitalisierter Wert des Wohnrechtes von € 34.651,05 ergäbe.

Nach erfolgter Anzeige dieses Erwerbsvorganges setzte das Finanzamt Klagenfurt (FA) dem Bw. gegenüber mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid Grunderwerbsteuer (GreSt) im Ausmaß von € 1.663,39 fest. Die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage in Höhe von € 83.169,29 ermittelte das FA, indem es zum Betrag der übernommenen Schulden den kapitalisierten Wert des Wohnrechtes, allerdings beschränkt mit dem Dreifachen des Einheitswertes der Übergabsliegenschaft (€ 15.261,29), hinzurechnete.

Seine dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete der Bw. damit, dass das Wohnungsrecht mit einem Betrag von € 15.261,29 nicht zur Bemessungsgrundlage dazuzuzählen, sondern, da dieses als Gegenleistung den Wert der Liegenschaft schmälern würde, von den Verbindlichkeiten in Abzug zu bringen wäre. Die Bemessungsgrundlage würde demnach richtigerweise € 52.646,71 betragen, auf welcher Basis die GreSt neu festzusetzen wäre.

Das FA indes wies mit Berufungsvorentscheidung die Berufung als unbegründet ab und änderte den angefochtenen Bescheid zum Nachteil des Bw. dahingehend ab, dass es die GreSt nunmehr in Höhe von € 2.083,15 festsetzte. Begründend dazu führte das FA aus, Gegenleistung wären im vorliegenden Fall die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, also die Verbindlichkeiten, sowie die vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Den übernommenen Schulden von € 67.908,00 wäre noch der vom Alter des Übergebers ausgehend nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelte, als monatlich vorschüssige Rente zu qualifizierende, Wert des Wohnrechtes mit € 36.249,49 hinzuzurechnen. Die Bemessungsgrundlage würde sohin € 104.157,49 und die daraus abgeleitete GreSt € 2.083,15 betragen.

Ohne in der Sache selbst noch ein Vorbringen zu erstatten, stellte der Bw. innerhalb der Frist des § 276 BAO den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Vorweg ist festzuhalten, dass der Wert der vom Bw. übernommenen Verbindlichkeiten sowie der in der Berufungsvorentscheidung angesetzte kapitalisierte Wert des vom Geschenkgeber vorbehaltenen Wohnrechtes der Höhe nach von den Streitparteien des gegenständlichen Verfahrens nicht in Zweifel gezogen wurden, wozu nach Ansicht der Berufungsbehörde auch kein Anlass besteht. Strittig ist bloß, ob der Wert des Wohnrechtes von den Verbindlichkeiten in Abzug zu bringen oder diesen hinzuzurechnen wäre.

Hiezu wird ausgeführt:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

In § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist normiert, dass die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen ist.

Nach einhelliger herrschender Ansicht von Lehre und Judikatur (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, 3. Teil, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 1, mit weiteren Judikaturhinweisen) ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung ist zum Besteuerungsgrundsatz erhoben, die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist sohin nur in den im § 4 Abs. 2 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig (Fellner, a.a.O., Rz 3). Während im § 4 GrEStG die Gegenleistung grundsätzlich zur Bemessungsgrundlage erklärt wird, wird im § 5 GrEStG der Umfang und der Begriff der Gegenleistung näher erläutert (Fellner, a.a.O., Rz 1 zu § 5). Demnach ist unter einer (Gegen-) Leistung das Verhalten des Schuldners zu verstehen, welches er aufgrund des Schuldverhältnisses zu setzen verpflichtet ist und das der Befriedigung eines Interesses des Gläubigers dienen soll. Die Leistung kann entweder ein Tun oder ein Unterlassen sein (Fellner, a.a.O., Rz 3; Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) vom 20. November 1980, 1651/79, und vom 18. November 1982, 82/16/0094). Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (Fellner, a.a.O., Rz 6, unter Hinweis auf zahlreiche Judikate des VwGH). Allerdings ist nur jene Leistung eine Gegenleistung, die dem Verkäufer zugute kommt oder doch wenigstens seine rechtliche oder wirtschaftliche Stellung zu seinen Gunsten beeinflusst (Fellner, a.a.O., Rz 7; VwGH vom 27. Mai 1999, 98/16/0349).

Beim Kauf gehört neben dem Kaufpreis weiters der Wert der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen zur Gegenleistung. Unter dem Begriff "sonstige Leistungen" sind alle nur erdenklichen Leistungen zu verstehen, da im Gesetz keine Einschränkungen dieser sonstigen Leistungen enthalten ist. Zu diesen sonstigen Leistungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG zählen alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (Fellner, a.a.O., Rz 64 zu § 5; VwGH vom 9. August 2001, 98/16/0319). Übernommene Leistungen im Sinne der letztzitierten Gesetzesstelle sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen,

aber aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (VwGH je vom 23. Jänner 2003, 2001/16/0353, und 2001/16/0533). Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt (Fellner, a.a.O., Rz 69; VwGH vom 12. Mai 1978, 1250/77). Letztlich sind noch gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GreStG die dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen der Gegenleistung zuzurechnen (Fellner, a.a.O., VwGH vom 23. Jänner 2003, 2001/16/0476). Als solche Nutzungen, die die Gegenleistung erhöhen oder die Gegenleistung allein darstellen, kommen insbesondere Fruchtgenussrechte sowie die Dienstbarkeit der Wohnung in Betracht (VwGH vom 3. Oktober 1996, 93/16/0127).

Im Lichte dieser eindeutigen Rechtsmeinung ist das Schicksal der vorliegenden Berufung bereits entschieden. So hat sich der Bw. seinem Vater gegenüber anlässlich der Übertragung der Vertragsliegenschaft verpflichtet, die darauf lastenden Schulden im unstrittigen Ausmaß von € 67.980,00 in sein alleiniges Zahlungsverprechen zu übernehmen und den Übergeber diesbezüglich schad- und klagslos zu halten, und ihm weiters das unentgeltliche, lebenslange Wohnrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft eingeräumt. Die Summe dieser Verpflichtungen war erforderlich, um die Liegenschaft zu erwerben. Dadurch ist im Vermögen des Geschenkgebers insoweit eine Vermehrung zu dessen Gunsten eingetreten, als dieser einerseits von der Rückzahlungsverpflichtung hinsichtlich der Schulden entlastet wurde und er sich andererseits die Kosten für eine Wohnung ersparen konnte. Der Ansicht des Bw., der Wert des Wohnrechtes wäre von den als Gegenleistung übernommenen Verbindlichkeiten in Abzug zu bringen, weil insoweit der Wert der Liegenschaft geschmälert worden sei, konnte angesichts der oben dargelegten Rechtsmeinung nicht gefolgt werden, da für die Besteuerung im gegenständlichen Fall nicht der Wert des Grundstückes, sondern allein die Summe der vom Bw. übernommenen Verpflichtungen die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die GreSt darstellt.

Das FA hat in seiner Berufungsvorentscheidung den ursprünglich im angefochtenen Bescheid als Wert des Wohnrechtes irrtümlich angesetzten Betrag auf den – im Übrigen unstrittig gebliebenen – Betrag richtiggestellt. Da aber durch den rechtzeitig gestellten Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz die Berufungsvorentscheidung keine Rechtswirkungen mehr entfaltet, war der insoweit unrichtige bekämpfte (Erst-) Bescheid zum Nachteil des Bw. abzuändern.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 8. Juni 2006