

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache A. B., Adr., vertreten durch Dr. Ernst Summerer, Znaimer Straße 2 , 2070 Retz, über die Beschwerde vom 25. Jänner 2012 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 16. Jänner 2012, ErfNr. 1/2011, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit elektronischer Abgabenerklärung vom 12. Dezember 2011 erklärte die Beschwerdeführerin (Bf.) durch ihren Bevollmächtigten gegenüber dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (FAGVG) einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgang (Kaufvertrag). Als Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld und als Vertragsdatum wurde der 9. Dezember 2011 und als Bemessungsgrundlage ein Kaufpreis von € 14.652,00 erklärt.

In der dazu vom Übermittler der elektronischen Abgabenerklärung dem FAGVG in Kopie nachgereichten Kaufurkunde ist ua. ausgeführt, dass der kaufgegenständliche Liegenschaftsanteil EZ 1 GB 2 C. mit der Dienstbarkeit des Wohnungsrechts für Herrn D. E. belastet ist und dass dieses Wohnungsrecht von der Käuferin übernommen wird.

Auf Grund eines Vorhaltes erklärte die Bf. gegenüber dem FAGVG, dass die kaufgegenständliche Liegenschaft mit Übergabsvertrag vom 25. September 1989 von Herrn D. E., geb. 1943, an seine Tochter, die Bf., und an seinen Schwiegersohn, den nunmehrigen Verkäufer, je zur Hälfte übergeben worden sei.

Auf Grund dieses Übergabsvertrages bestehe daher schon die Verpflichtung zur Duldung des Wohnungsrechtes durch die nunmehrige Käuferin. Es sei dies bereits eine persönliche Verpflichtung und eine solche, die auch die gesamte Liegenschaft betreffe bzw. durch welche die gesamte Liegenschaft belastet sei. Ein Wohnrecht könne im Gegensatz zu einem Fruchtgenussrecht von vornherein nicht hinsichtlich eines Hälfteanteiles vereinbart werden. In zivilrechtlicher Hinsicht sei daher davon auszugehen, dass die zivilrechtliche Verpflichtung aufgrund des Wohnrechtes durch den gegenständlichen Kaufvertrag nicht

mehr übernommen werden müsse und auch nicht übernommen werden könne, weil die Bf. bereits ohnehin aufgrund des Übergabsvertrages schon diese Verpflichtung übernommen habe.

Im Punkt II. des Kaufvertrages sei der Grundbuchsstand angeführt. Es sei lediglich festgehalten, dass die Käuferin die Belastung durch das Wohnungsrecht übernehme. Das heiße also, dass die Belastung natürlich aufrecht bleibe.

Das halbe Wohnrecht bewertete die Bf. mit € 50,00 monatlich.

In der Folge setzte das FAGVG gegenüber der Bf. mit dem angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid vom 16. Jänner 2012 ausgehend vom Kaufpreis von € 14.652,00 und einem Kapitalwert des halben Wohnungsrechtes von € 7.095,47, somit ausgehend von einer Gegenleistung von € 21.747,47, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 761,16 fest.

Begründend führte das FAGVG aus, dass neben dem zu leistenden Kaufpreis das Wohnrecht im Barwert von € 7.095,45 (§ 16 BewG) hinsichtlich der halben Liegenschaft übernommen worden sei und das Wohnrecht ebenfalls Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG sei.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete sich die Bf. im Sinne der oa. Vorhaltsbeantwortung gegen die Einbeziehung des Wertes des anteiligen Wohnrechts in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage, bekämpfte ohne weitere Begründung den vom FAGVG ermittelten Wert des anteiligen Wohnrechts und beantragte die Festsetzung der Grunderwerbsteuer mit € 512,82.

Nach Vorhalt der Berechnung des Barwertes des Wohnungsrechtes erklärte die Bf., dass sie diesen Wert akzeptiere und nicht weiter bekämpfe. Weiters übermittelte die Bf. eine Kopie des seinerzeitigen Übergabsvertrages.

In der Folge wies das FAGVG die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 5. März 2012 unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 1 Z 1 und 2 GrEStG als unbegründet ab, wogegen die Bf. einen Vorlageantrag einbrachte.

Darin führte die Bf. ergänzend Folgendes aus:

"Es ist natürlich vollkommen richtig, dass persönliche Dienstbarkeiten als absolute Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstückes wirken und dass daher ein Wohnrecht grundsätzlich als auf dem Grundstück ruhende, nicht dauernde Belastung nach § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG zur Gegenleistung zählt. Dies natürlich nur dann, wenn diese Last abzulösen wäre, wenn also das Grundstück nur für den Fall der Ablöse dieser Last auf den Erwerber übergehen würde. Gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang müsste aber der Erwerber eine "neue" Verpflichtung eingehen. Verwiesen wird hiezu auf die Entscheidung des UFS Innsbruck vom 21.11.2003, RV/0015-I/03.

Genau das Gegenteil ist jedoch hier der Fall. Es geht nicht eine Last auf die Erwerberin über, die sie erst mit diesem Kaufvertrag übernommen hätte bzw. eine Verpflichtung, die sie erst in diesem Kaufvertrag eingegangen wäre. Die Erwerberin und Berufungswerberin ist vielmehr bereits aufgrund des Übergabsvertrages aus dem Jahr 1989 dazu verpflichtet,

das Wohnrecht zugunsten des Vaters D. E. zu dulden. Es wird überhaupt keine schuldrechtliche (neue) Verpflichtung übernommen, sondern es wird vielmehr lediglich im Kaufvertrag festgestellt, dass die bereits seit 1989 bestehende Verpflichtung zur Duldung des Wohnrechtes aufrecht bleibe. Es könne daher weder zivilrechtlich noch steuerrechtlich von einer Gegenleistung gesprochen werden, zumal weder objektiv noch subjektiv ein Anlass dafür bestanden hätte, das Wohnrecht abzulösen."

Auf Grund des Vorlageantrages wurde die Berufung vom FAGVG dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Da die Berufung am 31. Dezember 2013 beim Unabhängigen Finanzsenat anhängig war, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Seitens des Bundesfinanzgerichtes erfolgte eine Einsicht ins Grundbuch, woraus hervorgeht, dass zu C-LNr 1 im Lastenblatt der EZ 1 KG C. das Wohnungsrecht zu Gunsten D. E., geb 43, seit dem Jahr 1990 eingetragen ist.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Die Bf. und Herr F. G. waren jeweils zur Hälfte Eigentümer der auf Grund des Übergabsvertrages vom 25. September 1989 mit einem Wohnungsrecht zu Gunsten des seinerzeitigen Übergebers D. E., geb. 1943, belasteten Liegenschaft EZ 1 KG C..

Mit dem oben dargestellten Kaufvertrag hat die Bf. die Liegenschaftshälfte des Herrn F. G. von diesem erworben. Vereinbart wurde, dass das im Grundbuch im Lastenblatt unter C-LNR 1a eingetragene Wohnungsrecht zu Gunsten des Herrn D. E. von der Bf. als Käuferin übernommen wird.

Der Wert der lt. Kaufvertrag übernommenen Belastung ist unbestritten.

Auf Grund des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegt ein Kaufvertrag, soweit sich dieser auf inländische Grundstücke bezieht, der Grunderwerbsteuer.

Die Steuer ist grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987).

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist bei einem Kauf Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 gehören Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten, zur Gegenleistung.

Wie die Bf. im Grunderwerbsteuerverfahren zutreffend ausführte, belastet das Wohnungsrecht die gesamte Liegenschaft. An ideellen Teilen kann die Dienstbarkeit der Wohnung nicht begründet werden (vgl. OGH 29.06.1999, 5Ob167/99s).

Da mit dem gegenständlichen Kaufvertrag die anteilige Übernahme des Wohnungsrechtes des Herrn D. E. durch die Käuferin vereinbart worden ist, ist diesbezüglich von einer übernommenen sonstigen Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG auszugehen (vgl. UFS 8.1.2008, RV/0670-S/07) und der anteilige, dh. der halbe Wert des Wohnungsrechtes neben dem Kaufpreis Teil der Gegenleistung. Es wurde somit der, der der Höhe nach unbestrittene anteilige Wert des Wohnungsrechts zu Recht in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einbezogen.

Selbst wenn der Kaufvertrag dahingehend auszulegen wäre, dass die Übernahme des Wohnungsrechtes nicht ausdrücklich vereinbart worden wäre, wäre auf Grund des § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 der anteilige Wert des Wohnungsrechtes in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen.

In der von der Bf. ins Treffen geführten Entscheidung des UFS vom 21.11.2003 ist entgegen den Ausführungen der Bf. keine Rede davon, dass nicht dauernde Belastungen nur dann zur Gegenleistung zählen, wenn das Grundstück nur für den Fall der Ablöse der Last auf den Erwerber übergehen würde.

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. Daraus ergibt sich, dass zur Gegenleistung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne auch diejenigen Lasten gehören, die abzulösen wären, wenn das Grundstück sofort lastenfrei übergehen würde. Dabei kommt es in zeitlicher Hinsicht darauf an, ob und in welcher Höhe Belastungen im Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorganges bestehen. Hingegen ist es nicht von Bedeutung, ob es als Folge dieses Erwerbsvorganges zur Vereinigung von Recht und Verbindlichkeit kommt (vgl. VwGH 21.12.2000, 2000/16/0613).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Mangels Klärung einer "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung" ist eine Revision nicht zulässig, wozu auf die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen wird.

