



Außenstelle Linz
Senat 10

UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

GZ. RV/0109-L/06

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 19. Oktober 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 14. September 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 mit 3,5 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 78.001,11 € festgesetzt mit 2.730,04 €.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin als Übernehmerin und Frau L.M. als Übergeberin schlossen am 11.7.2005 einen Übergabsvertrag, dessen – für das nunmehrige Berufungsverfahren – maßgeblichen Punkte lauten:

I. Gegenstand dieses Übergabsvertrages ist die Liegenschaft EZ 1202 des Grundbuches T samt dem darauf befindlichen Haus S-Str..

II. Gegenleistungen:

Für die in I. dieser Vertragsurkunde beschriebene Leistung der Übergeberin bedingt sich diese nachfolgend aufgelisteten Gegenleistungen aus, die die Übernehmerin auch für ihre Rechtsnachfolger im Besitze des Übergabsobjektes in ihre Haftung übernimmt:

1.) Der Übergeberin steht das freie Wohnungsgebrauchsrecht auf Lebzeiten für den persönlichen Bedarf betreffend das gesamte Haus S-Str. zu.

Weiters steht der Übergeberin die freie Mitbenützung des gesamten Gartens zu.

Die, auf die vom Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten entfallenden Heizkosten sind von der Übergeberin zu tragen, ebenso sämtliche übrigen Betriebskosten, nicht allerdings

die öffentlichen Abgaben, die in die Leistungsverpflichtung der Übernehmerin fallen. ...

2.) Der Übergeberin steht weiters das lebenslange Recht zu, ... mithin das Fruchtgenussrecht gemäß §§ 509 ABGB.

5.) Die Übernehmerin verpflichtet sich für den Fall der Krankheit der Übergeberin deren Pflege und Betreuung zu übernehmen, worin beinhaltet ist, für die Dauer der Krankheit das Reinigen der Kleidung, die notwendigen Besorgungen des täglichen Lebens, zu denen die Übergeberin selbst nicht in der Lage ist, mithin auch die Zubereitung einer dem Gesundheitszustand der Übergeberin angepassten Verköstigung, wobei jedoch die Übergeberin für den damit verbundenen Nahrungsmittelsachaufwand selbst aufzukommen hat.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass die Pflege der Übergeberin auf jene Leistungen beschränkt ist, die der angegriffene Gesundheitszustand der Übernehmerin zulässt.

...

IV. Gewährleistung und Haftung: ...

Weiters hat die Übernehmerin Kenntnis von nachstehenden, auf dem Übergabsvertrag haftenden Belastungen: ...

C-LNr. 4 a bis C-LNr. 11 a: Pfandrecht über die Erbteilsforderung je gemäß Urkunde vom 20.8.2002 und 30.9.2002 über den Betrag von 2.180,00 € samt einer NGS von 210,00 € für (nunmehr angeführte berechnigte Personen).

Die angeführten Pfandrechte (C-LNr. 4 a bis 11 a) werden von der Übernehmerin in deren alleinige Zahlungsverpflichtung übernommen und bilden eine weitere zu II.) nicht angeführte Gegenleistung. Festgehalten wird, dass die sub. C-LNr. 4 a und 9 a angeführten Berechnigten zwischenzeitig verstorben sind und eine allfällige Leistungsverpflichtung daher den eingewantworteten Erben gegenüber zu erbringen ist.

Die Gegenleistung (Wohnungsrecht) wurde in der vorgelegten Abgabenerklärung mit jährlich 1.500,00 € bewertet.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer von den Leistungen gemäß Vertragspunkt IV., C-LNr. 4 a bis 11 a (insgesamt 17.440,00 €) und dem Kapitalwert des Wohnungsgebrauchsrechtes (bewertet mit monatlich 485,00 €) und der vereinbarten Pflegeleistungen (bewertet mit monatlich 145,00 €) fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Die der Abgabenerrechnung zugrunde gelegte Bewertung sei wesentlich zu hoch. Beim übergebenen Gebäude handle es sich um ein glaublich in den Dreißigerjahren errichtetes Einfamilienhaus, welches entsprechend abgewohnt sei und nur die Überlassung zur Benutzung beinhalte. Die Betriebskosten seien weiterhin von der Übergeberin zu tragen. Die Bewertung in der einbekannten Höhe entspreche dem Parteiwillen.

Außerdem sei die Übernehmerin wegen ihres Gesundheitszustandes nicht in der Lage, die Pflege- und Betreuungsleistungen zu erbringen.

Über Anfrage des Finanzamtes gab der Vertreter der Berufungswerberin bekannt, dass die Nutzfläche des übergebenen Wohnhauses ca. 110 m² beträgt; der wertgesicherte Betrag der übernommenen Erbteilsforderungen beträgt je 2.331,58 €.

Das Finanzamt änderte den Bescheid in der Berufungsvorentscheidung dahingehend ab, als es das Wohnrecht mit monatlich 485,00 € ansetzte, die Pflegeleistungen mit monatlich 75,00 €; außerdem wurde die Übernahme der Erbteilsforderungen unter Einbeziehung einer Wertsicherung als weitere sonstige Leistung angesetzt.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird weiter ausgeführt:

In der Einbeziehung der wertgesicherten Erbteilsforderungen als sonstige Leistung liege eine unzulässige Doppelverwertung von Leistungen. Hinsichtlich der Pflegeleistungen wird ergänzt, dass eine Einbeziehung wegen des angegriffenen Zustandes der Übernehmerin bei weitem überhöht sei. Der Wert des Wohnungsrechtes sei im Hinblick auf den Bauzustand des Hauses mit monatlich 485,00 € ebenfalls überhöht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Unter Gegenleistung ist jede Leistung zu verstehen, die der Erwerber eines Grundstückes für den Erwerb des Grundstückes zu erbringen hat und im finalen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb steht. Dazu gehören auch dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen, Sachleistungen, Übernahme von Belastungen, welche vom Erwerber bei lastenfreiem Erwerb abzulösen wären. Eine Bindung der Abgabenbehörde an Parteiangaben besteht nicht; erforderlichenfalls ist der Wert der Gegenleistung im Schätzungswege zu ermitteln.

Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), sind gemäß § 17 Abs. 2 BewG mit den üblichen Mittelpreisen des Verbraucherortes anzusetzen. Eine in Sachwerten bestehende Leistung ist nach dem Wert zu beurteilen, den sie objektiv gesehen, für den Leistungsempfänger hat. Der Wortlaut des Gesetzes "ortsübliche Mittelpreise" weist darauf hin, dass der Wert nach objektiven Kriterien zu ermitteln ist, das heißt, es muss der Betrag errechnet werden, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistungen am Verbraucherort zu beschaffen.

Als Wert eines Wohnrechtes kann dabei ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen ist. Dabei kann im Wege der Schätzung (§ 184 BAO) der Richtwert nach dem Richtwertgesetz herangezogen werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 RichtWG ist der Richtwert jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz. Die mietrechtliche Normwohnung ist nach § 2 Abs. 1 RichtWG eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Bei der Liegenschaft, in welcher das Wohnrecht eingeräumt wurde, handelt es sich um das Haus mit der Grundstücksadresse T, S-Str.; die Wohnfläche beträgt ca. 110 m². Aus dem Alter des Gebäudes kann nicht zwingend auf einen schlechten Bauzustand geschlossen werden; nicht maßgeblich ist außerdem, ob das Gebäude den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt, weil nur der Wert des Rechtes auf diese Weise ermittelt wurde. Unter Berücksichtigung dieser Umstände kann daher der Monatswert von 485,00 € (wie in der Berufungsvorentscheidung) im Wege der Schätzung der Besteuerung zugrunde gelegt werden.

Was den Ansatz für die Pflegeleistungen betrifft, ist auszuführen: Nach § 6 Abs. 1 BewG werden Lasten, deren Entstehen vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, nicht berücksichtigt. Nach der entsprechenden Formulierung im Übergabsvertrag ist das Entstehen dieser Verpflichtung vom Eintritt der Bedingung des Krankheitsfalles der Übergeberin abhängig und daher außer Ansatz zu lassen.

Die Übernahme der Leistungen nach Vertragspunkt IV. (C-LNrn. 4 a bis 11 a; Erbteilsforderungen) ist mit der Summe dieser Forderungen anzusetzen; eine Wertsicherung wurde aktenmäßig nicht vereinbart.

Demnach ergibt sich folgende Steuerberechnung:

Kapitalwert des Wohnrechtes	60.561,11 €
Übernahme der Erbteilsforderungen	17.440,00 €
Gegenleistung	78.000,11 € davon 3,5 % GrEST = 2.730,04 €

Linz, am 20. Februar 2006