



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 12. September 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 28. August 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

1. Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z. 1 GrEStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 24.929,95 € festgesetzt mit 498,59 €.
2. Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z. 1 GrEStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 30.073,52 € festgesetzt mit 601,47 €.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 25.7.2006 übertrugen die Ehegatten M an die Berufungswerberin und deren Ehegatten je zur Hälfte die Liegenschaft EZ 316 Grundbuch St mit dem darauf errichteten Einfamilienhaus Hauptstraße 16.

Dagegen verpflichteten sich die Erwerber zur Übernahme eines aushaftenden Darlehens und zur Einräumung des lebenslänglichen und unentgeltlichen Wohnrechtes an der im Erdgeschoß des Hauses gelegenen Wohnung im Ausmaß von ca. 110 m² sowie zum Recht auf Mitbenützung der Kellerräume, des Dachbodens, des Gartens und eines Teiles der Doppelgarage. Dieses Recht wurde von den Parteien mit monatlich 350,00 € bewertet.

Mit den angefochtenen Bescheiden setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest, wobei der Wert des Wohnrechtes mit monatlich 500,00 € angesetzt und die Steuer entsprechend

§ 16 BewG von dem auf den jeweiligen Erwerbsvorgang entfallenden Teilbetrag des Barwertfaktors (zuzüglich des anteiligen übernommenen Darlehens) berechnet wurde.

Dagegen richtet sich die Berufung im Wesentlichen mit der Begründung, dass der Ansatz des Mietwertes laut Richtwertgesetz zu hoch sei und in vergleichbaren Lagen in den umliegenden Gemeinden ein derartiger Mietpreis nicht erzielbar sei. In vergleichbaren Lagen der umliegenden Gemeinden sei ein Mietpreis pro m² von 3,50 € üblich.

Als Beweismittel wurden zwei Mietverträge über Wohnhäuser vorgelegt, aus welchen ersichtlich ist, dass in diesen Fällen ein Mietzins in Höhe von 360,00 € (ergibt ca. 3,60 € pro m²) bzw. 250,00 € (ergibt ca. 2,78 € pro m²) vereinbart wurde.

Das Finanzamt wies die Berufungen mit der Begründung ab, dass der Ansatz des Mietwertes nach dem Richtwertgesetz nicht überhöht sei und die Mietpreise wegen der Unterschiede der vermieteten Objekte nicht vergleichbar seien.

Im Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweite Instanz wird das Berufungsbegehren im Wesentlichen wiederholt und auf weitere vergleichbare Mietobjekte hingewiesen. Bei diesen Objekten würden bei einer Vermietung eine Monatsmiete von 250,00 € bzw. 2,85 € pro m² Nutzfläche vereinbart. Der im Übergabsvertrag angegebene Wert des Wohnrechtes entspreche dem tatsächlichen Marktwert, ein anderer Wert sei überhöht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber für den Erwerb eines Grundstückes aufzuwenden hat, um das Grundstück zu erwerben. Im gegenständlichen Fall besteht die Gegenleistung in der Übernahme aushaftender Darlehen (für welche die Übergeber die Schuldner waren) sowie in der Einräumung eines Wohnrechtes zugunsten der Übergeber.

Der Wert von Nutzungen und Leistungen, die nicht in Geld bestehen, ist gemäß § 17 Abs. 2 BewG mit den üblichen Mittelpreisen des Verbraucherortes anzusetzen. Eine in sachwerten bestehende Leistung ist somit 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. Dabei kann im Wege der Schätzung (§ 184 BAO) der Richtwert nach dem RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 (RichtWG) herangezogen werden.

Das in Rede stehende Wohnrecht umfasst die im Erdgeschoß des übergebenen Gebäudes

gelegene Wohnung mit ca. 110 m² und die Mitbenützung der Kellerräumlichkeiten, des Dachbodens, des Gartens sowie der Doppelgarage.

Der Wert nach dem RichtWG ist zumindest dem Grunde nach anwendbar, weil eine mietrechtliche Normwohnung gegeben ist. Was die Höhe des Wertes betrifft, ist dem Berufungsbegehren insofern Rechnung zu tragen, als nach dem Immobilien-Preisspiegel (Herausgeber: Wirtschaftskammer OÖ) im politischen Bezirk Freistadt die im RichtWG zumindest teilweise nicht erreicht werden (Durchschnittswert bis ca. 4,10 € pro m²). Ein (nach unten gerundeter) monatlicher Pauschalwert des Wohnrechtes in Höhe von 400,00 € erscheint daher angemessen und wird der Besteuerung zugrunde gelegt.

Demnach ergibt sich folgende Steuerberechnung:

1) Erwerb von WM

übernommene Verbindlichkeiten	8.319,12 €
Wohnungsrecht	16.610,83 €
Gegenleistung	24.929,95 €
2 % Grunderwerbsteuer	498,59 €

2) Erwerb von EM

übernommene Verbindlichkeit	8.319,12 €
Wohnrecht	21.754,40 €
Gegenleistung	30.073,52 €
2 % Grunderwerbsteuer	601,47 €

Das Wohnrecht (monatlicher Wert mit 400,00 € geschätzt) wurde mit dem maßgeblichen Barwertfaktor von 15,985518 kapitalisiert. Der Barwert des Rechtes beträgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen berechnet 76.730,49 €; dieser war auf den Übergeber und die Übergeberin nach der Erlebenswahrscheinlichkeit aufzuteilen (33.221,67 : 43.508,81).

Linz, am 13. Juni 2007