



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dr. Roland Reichl, Rechtsanwalt, 5020 Salzburg, Alpenstraße 102, vom 5. Mai 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 8. Februar 2011, StNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Gegenleistung von € 74.347,40 mit € 2.602,16 festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 5.10.2010 übergab Frau AA. an den Bw die Liegenschaftsanteile mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung 42 im Ausmaß von ca. 65m² verbunden ist samt Kellerabteil und einem Parkplatz auf dem Allgemeinparkplatz.

Mit Bescheid vom 8.2.2011, StNr., setzte die Abgabenbehörde I. Instanz die Grunderwerbsteuer mit € 3.122,59 fest. Mit Bescheid vom 13.5.2011 wurde einem Antrag vom 4.5.2011 auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand stattgegeben.

Mit Berufung vom 4.5.2011 machte der Bw geltend, dass der Richtwert in Salzburg € 6,53 betrage und davon ein Abschlag für das Wohnungsgebrauchsrecht von 25 % vorzunehmen sei, da es sich nicht um ein Fruchtgenussrecht handle.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 14.6.2011, StNr., wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Im Vorlageantrag vom 5.7.2011 verwies der Bw auf eine Entscheidung des UFS vom 30.7.2008, RV/0485-G/05, wo auch der Richtwert herangezogen worden sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf ein inländisches Grundstück beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß Abs. 2 leg.cit. ist die Steuer vom Wert des Grundstückes (§ 6 GrEStG) zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend angeführt. Zu den vorbehaltenen Nutzungen, die iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG der Gegenleistung zuzurechnen sind, zählen insbesondere Fruchtgenussrechte. Solche Nutzungen erhöhen die Gegenleistung oder können allein die Gegenleistung im steuerrechtlichen Sinne darstellen. Die Fruchtnießung ist gemäß § 509 ABGB das Recht, eine fremde Sache, mit Schonung der Substanz, ohne alle Einschränkung zu genießen; überhaupt ist dem Begriff der Dienstbarkeit nach § 472 ABGB das Recht an einer fremden Sache wesentlich, da nach allgemeinen Regeln niemand Rechte gegen sich selbst begründen und haben kann (UFS vom 16. Juni 2003, GZ RV/3541-W/02, VwGH 23.1.2003, [2001/16/0476](#)).

Auch im gegenständlichen Fall behielt sich die Geschenkgeberin am Schenkungsobjekt für sich und für seine Ehegattin ein Nutzungsrecht vor, das nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG als Gegenleistung iSd Grunderwerbsteuerrechtes anzusehen ist. Hinsichtlich der Bewertung ist folgendes zu sagen:

Ist die Steuer von der Gegenleistung zu erheben (§ 4 Abs. 1 GrEStG), ist diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2-17 BewG) zu bewerten (§ 1 Abs. 1 BewG). Nach der für die Grunderwerbsteuer bestehenden Vorschrift des § 6 GrEStG sind die (dreifachen) Einheitswerte nur anzuwenden, wenn der "Wert des Grundstückes" maßgeblich ist. Die Gegenleistung ist somit regelmäßig mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 10 BewG zu bewerten, keineswegs aber mit einem allenfalls festgestellten Einheitswert (Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Rz 22-23 zu §5).

Als Wert eines Wohnrechtes kann ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen ist. Maßstab für die Bewertung des Wohnrechtes ist daher der ortsübliche Mietzins am Verbrauchsort, den der Begünstigte als Miete aufwenden müsste um in der gegenständlichen Wohnung wohnen zu können. Fehlen im Vertrag Angaben über die genauen Verhältnisse, kann der Richtwert nach dem Richtwertgesetz herangezogen werden (Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Rz 28 zu § 5).

Gemäß § 16 Abs.1 BewG ergibt sich der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs. 1 anzuwenden.

Gemäß § 16 Abs.2 BewG ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist (ErlWS-VO 2009, BGBl II 2009/20).

Die Abgabenbehörde I. Instanz ist bei der Ermittlung des Wertes des zu übernehmenden Wohnrechtes im Sinne des BewG vom üblichen Mittelpreis des Verbrauchsortes ausgegangen.

Sie hat dabei den Betrag ermittelt, den die Wohnungsberechtigte aufbringen müsste, um die schenkungsgegenständliche Wohnung anmieten zu können.

Der Bw begehrt die Ansetzung des um 25 % gekürzten Richtwertes für Salzburg. Anzumerken ist, dass der Richtwert zum 1.4.2010 erhöht worden ist und € 6,78 beträgt. Der Richtwert kann wie vorstehend dargelegt durchaus als Orientierungshilfe für die Bewertung dienen. Der Richtwert ist jedoch nicht generell gültig sondern als Durchschnittswert durch Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. So kann z.B. keinesfalls für den Lungau und die Stadt Salzburg derselbe Wert angenommen werden.

Nach dem Immobilienpreisatlas beträgt der durchschnittliche Mietaufwand im Bundesland Salzburg rund € 7,92, jener in der Stadt Salzburg € 9,82 bei mittleren Preisschwankungen. Auch die Recherche nach Mietwohnungen ergab ein ähnliches Preisbild. Der Unabhängige Finanzsenat geht bei der Beurteilung des ortsüblichen Mittelpreises des Verbrauchsortes davon aus, dass der Vertragsgegenstand nahe an einer stark befahrenen Stadthaupttroute und in einem Stadtteil gelegen ist, der insgesamt niedrigere Mieten ausweist. Zudem ist bei den Mietpreisen zu berücksichtigen, dass die im Internet angezeigten Mietpreise einschließlich der Betriebskosten ausgewiesen werden. Im gegenständlichen Falle ist die Geschenkgeberin zur

Tragung der Betriebskosten verpflichtet. Eine Bewertung des Wohnrechtes mit € 500,00 erscheint daher angemessen, was bei einem maßgeblichen Barwertfaktor von 12,391233 eine Gegenleistung von € 74.347,40 und somit eine Grunderwerbsteuer von € 2.602,16 ergibt.

Salzburg, am 30. Dezember 2011