



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Linz  
Senat 10

GZ. RV/2053-L/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Erich Gugenberger, gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. hat mit Kaufvertrag vom 17. April 2002 die Liegenschaft EZ 228, GB N, um einen Kaufpreis von 160.000,00 € erworben. Gemäß Punkt 5.2 des Vertrages *übernimmt der Käufer die Liegenschaft lastenfrei, abgesehen von dem Wohnungsrecht C-LNr. 12; diese Belastung übernimmt der Käufer in seine Duldungspflicht.*

Für diesen Erwerbsvorgang hat das Finanzamt die steuerpflichtige Gegenleistung aus Kaufpreis und Kapitalwert des übernommenen Wohnungsrechtes ermittelt und mit Bescheid vom 19. August 2002 die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6.015,80 € festgesetzt.

Dagegen richtet sich die gegenständliche Berufung mit der Begründung, der Bw. habe seiner Schwester, der Wohnungsberechtigten, kein Wohnrecht eingeräumt und sei er auch gegenüber dem Verkäufer keine derartige Verpflichtung eingegangen; er habe das Wohnungsrecht zwangsläufig zu dulden, sodass lediglich der Kaufpreis als Gegenleistung zu qualifizieren sei.

Aufgrund der abweislichen Berufungsvorentscheidung hat der Bw. am 11. September 2002 die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

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

Gegenleistung ist nach der ständigen, höchstgerichtlichen Judikatur jedwede geldwerte Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes dem Veräußerer versprochen wird und alles, was der Käufer sonst aufwenden muss, um das Grundstück zu bekommen. Ihrem Inhalt nach kann jede nur denkbare Leistung Gegenleistung sein, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung wirtschaftlichen Wert hat. Die Gegenleistung kann in einem Tun oder Unterlassen bestehen.

Besteuert wird somit ganz allgemein nicht die Bereicherung des Veräußerers, sondern der Erwerb des Käufers. Maßgeblich ist dabei alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten.

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

In diesem Sinne gehören grundsätzlich auch persönliche Dienstbarkeiten – wie etwa das Fruchtgenussrecht – als auf dem Grundstück ruhende Belastung nach § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG zur Gegenleistung, da sie als absolute Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache (§ 427 ABGB) wirken und damit auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen (VwGH vom 21. März 1985, Zl. 84/16/0226).

Nach einhelliger Literaturmeinung (siehe Fellner, Rzn 158-159; Arnold, Rz 336) soll durch diese Vorschrift erreicht werden, dass zur Gegenleistung im Grunderwerbsteuerlichen Sinn auch diejenigen Lasten gehören, die abzulösen wären, wenn das Grundstück sofort lastenfrei

übergehen würde, weil diese den Barkaufpreis bei der Preisvereinbarung entsprechend herabgesetzt haben.

Geht eine nicht dauernde Belastung schon auf Grund des Gesetzes auf den Erwerber über (z.B. Wohnungsrechte), so würde die Belastung nicht zur Gegenleistung zu rechnen sein, wenn der Erwerber diese Belastung nicht ausdrücklich übernimmt, da § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG von vom Käufer übernommenen Leistungen spricht. Hier greift § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG ein: Geht die Belastung kraft Gesetzes auf den Erwerber über, so ist sie Teil der Gegenleistung, wenn sie nicht bereits nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG als Gegenleistung gilt.

Der Wert des Wohnungsrechtes, welcher der Höhe nach auf den eigenen Angaben des Bw. beruht und daher unbestritten geblieben ist, ist daher vom Finanzamt zutreffend in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer einbezogen worden.

Die Berufung war daher abzuweisen.

Linz, 27. April 2004