



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 10. September 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 29. August 2007, StNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage beträgt insgesamt Euro 29.741,44. (Kaufpreis 19.000,00 und anteiliger Wert des Wohnrechtes 10.741,44).

Die Grunderwerbsteuer wird mit Euro 1.040,95 festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 26.4.2007 verkaufte Herr A.B. an den Bw einen 1/5 – Anteil an der Liegenschaft um einen Kaufpreis von Euro 19.000,00.

Vertragspunkt VII.3. lautet:

Zu den im vorherigen Vertragspunkt angeführten grundbücherlichen Belastungen wird Folgendes festgestellt:

3. Das Wohnrecht C-LNR 66 zu Gunsten der Ehegatten W. bleibt aufrecht und wird vom Käufer ausdrücklich in seine Duldungspflicht übernommen.

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat die Grunderwerbsteuer mit Bescheid vom 29.8.2007, StNr., festgesetzt mit Euro 1.202,07, wobei in die Bemessungsgrundlage neben dem Kaufpreis auch das Wohnrecht der Ehegatten W. einbezogen wurde.

In der Berufung vom 12.9.2007 lehnte der Bw die Einbeziehung des Wohnrechtes in die Bemessungsgrundlage ab, da aufgrund des Benützungsbereinkommens vom Wohnrecht nur die Teile des Hauses betroffen seien, die der Miteigentümerin zur Nutzung zugeteilt worden sind. Der übertragene Miteigentumsanteil sei lediglich rechtlich nicht jedoch tatsächlich mit dem Wohnrecht belastet.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 20.9.2007 gab die Abgabenbehörde I. Instanz der Berufung teilweise statt und verringerte den anteiligen Wert des Wohnrechtes auf Euro 70,00 mtl.

Am 8.10.2007 stellte der Bw den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz und führte aus, dass er den ca. 60 m² großen Dachboden nutzen könne und dieser sei vom Wohnrecht der Ehegatten W. nicht betroffen, die Wohnrechtseinräumung sei jedoch nur am ganzen Grundbuchskörper möglich.

Aufgrund des vorstehend angeführten Verfahrensablaufes ergibt sich folgender Sachverhalt:

Unstrittig ist die rechtliche Vertragssituation im Sinne des Vertragspunktes VII, Pkt. 3 des Kaufvertrages vom 26.4.2007.

Weiters hat die Abgabenbehörde I. Instanz aufgrund der Berufung den Wert des Wohnrechtes mit Euro 350,00 angenommen. Im Vorlageantrag hat der Bw dazu nichts ausgeführt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bw – trotz seiner grundsätzlichen rechtlichen Bedenken - mit dem Wertansatz in der Berufungsvorentscheidung einverstanden war.

Strittig bleibt somit lediglich die Rechtsfrage, ob das lebenslange Wohnrecht der Ehegatten W. in die Bemessungsgrundlage mit dem anteiligen Wertansatz einzubeziehen ist oder nicht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 15. April 1993, 93/16/0056).

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

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; ist jede nur denkbare Leistung, die vom

Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; oder, mit anderen Worten, alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten.

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.

Auch persönliche Dienstbarkeiten gehören grundsätzlich als auf dem Grundstück ruhende Belastungen nach § 5 Abs 2 Z 2 GrEStG 1987 zur Gegenleistung, weil sie als absolute Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache wirken und damit auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen (VwGH 21.3.1985, 84/16/0226; 16.05.2002, 2001/16/0596).

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 (UFS 27.4.2004, RV/2053-L/02).

Im vorliegenden Falle hat sich der Bw im Sinne des Vertragspunktes VII, Pkt. 3 des Kaufvertrages vom 26.4.2007 ausdrücklich dazu verpflichtet, das den Ehegatten W. grundbücherlich sichergestellte lebenslange Wohnrecht **in seine Duldungsverpflichtung zu übernehmen**.

Damit fällt das Wohnrecht schon aufgrund des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG (arg. „einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen“ als Gegenleistung in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Eine interne Benützungsvereinbarung ändert nichts daran, dass der ideelle 1/5 Anteil vom Wohnungsrecht betroffen ist, weil es eben – wie der Bw selbst ausführt - rechtlich nicht anders geht.

Wenn der Bw vorbringt, er könne den Dachboden ohne Einschränkung durch das Wohnrecht der Ehegatten W. benützen, weil dieser nicht vom Wohnrecht betroffen sei, so ändert dies nichts daran, dass er sich aufgrund des Vertragspunktes VII, Pkt. 3 des Kaufvertrages vom 26.4.2007 ausdrücklich dazu verpflichtet, das Wohnrecht in seine Duldungspflicht zu über-

nehmen. Zudem hat er zivilrechtlich nicht den Dachboden erworben sondern einen ideellen 1/5-Anteil an der Liegenschaft und diese Liegenschaft ist mit dem Wohnrecht belastet.

Ein Wohnrecht zählt somit jedenfalls zur Bemessungsgrundlage entweder nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG (wie im vorliegenden Falle) oder nach § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG. Dies trifft selbst dann zu, wenn es durch den Erwerbsvorgang zu einer Vereinigung von Recht und Belastung kommt (VwGH 21.12.2000, 2000/16/0613), also wenn der Wohnungsberechtigte die belastete Liegenschaft selbst erwirbt.

Vergleiche auch zuletzt UFS 22.11.2007, RV/1804-W/05, und die dort zitierte Rechtsprechung des VwGH, sowie UFS 23.11.2007, RV/2530-W/06.

Salzburg, am 8. Jänner 2008