



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Salzburg  
Senat 15

GZ. RV/0334-S/11

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vertreten durch Dr. Roland Reichl, Rechtsanwalt, 5020 Salzburg, Alpenstraße 102, vom 15. April 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 5. April 2011, StNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit € 1.710,12 festgesetzt.

Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage wird auf die Berufungsvorentscheidung vom 11.05.2011, StNr., verwiesen.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmittelung zu ersehen.

### Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 8.10.2010 übergab der Vater an den Bw eine Wohnung unter Vorbehalt des Wohnungsrechtes für sich und seine Ehegattin. Zudem hatte der Bw ein aushaftendes Darlehen in Höhe von € 3.011,82 zu übernehmen.

Mit Bescheid vom 05.04.2011, StNr., setzte die Abgabenbehörde I. Instanz die Grunderwerbsteuer mit € 1.692,59 fest, wobei das vorbehaltenen Wohnrecht mit € 500,00 mtl. bewertet wurde.

Mit Berufung vom 15.11.2011 machte der Bw geltend, dass die Wohnung bereits am 1.6.2010 übergeben worden sei, der Richtwert 6,53 betrage und davon ein Abschlag von 25 % vorzunehmen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 11.05.2011, StNr., setzte die Abgabenbehörde I. Instanz die Grunderwerbsteuer mit € 1.710,12 fest, was einen Nachforderungsbetrag von € 17,53 ergab. Dabei wurde der frühere Übergabstermin berücksichtigt, was zu einer geringfügigen Erhöhung des Barwertfaktors führte. Der Wert des Wohnrechtes blieb unverändert.

Am 31.05.2011 wurde der Vorlageantrag eingebbracht.

### ***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 der Geschenkgeber 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).

Der Bw hat in der Berufung auf die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz Bezug genommen. Dazu ist anzumerken, dass grundsätzlich der Maßstab des § 17 Abs. 2 BewG heranzuziehen ist, nämlich der übliche Mittelpreis des Verbrauchsortes. Nun liegt die Wohnung in Zell am See, also in einer Stadt, die - durch den Sommer- und Winterfremdenverkehr bestätigt - einen sehr hohen Freizeitwert aufweist, was sich auch auf die Mieten und Wohnungspreise auswirkt. Es wären daher Zuschläge zu Richtwert gerechtfertigt.

Die Abgabenbehörde I. Instanz liegt mit ihrem Bewertungsansatz sogar deutlich unter dem vom Bw eingeforderten Richtwert von € 6,53, der zudem zwischenzeitig (gültig ab 1.4.2010) auf € 6,78 erhöht worden ist.

Warum für ein Wohnungsrecht – nach den Ausführungen in Berufung anders als für ein Fruchtgenussrecht - ein Abschlag von 25 % abgezogen werden soll, blieb unbegründet. Nach

Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates ist primär die relevanten Bewertungsvorschriften des BewG heranzuziehen.

Der übliche Mittelpreis für eine 95 m<sup>2</sup> Wohnung in Zell am See wurde von der Abgabenbehörde I. Instanz mit € 500,00 angenommen. Er liegt damit klar am unteren Ende der Bewertungsskala nach dem § 17 Abs. 2 BewG.

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat aufgrund des Berufungsvorbringens hinsichtlich des Zeitpunktes der Wohnungsschenkung zu Recht die Lebenswahrscheinlichkeit der Ehegattin korrigiert. Durch diese Korrektur nach § 16 Abs. 2 BewG ist es zur Nachforderung gekommen.

Hinsichtlich der Berechnung der Bemessungsgrundlage wird auf die Berufungsvorentscheidung vom 11.05.2011, StNr., verwiesen.

Salzburg, am 30. Dezember 2011