



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 1. Dezember 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 16. November 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Vertrag vom 7.11.2005 übertrug Herr FJ seinem Sohn, dem nunmehrigen Berufungswerber, gewisse Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft ("Wohnung W 12 in R): Als Gegenleistung war in Punkt Zweitens Folgendes vereinbart:

Dem Übergeber gebührt für sich und seine Ehegattin FrJ das höchstpersönliche und unentgeltliche Wohnungs- und Benützungsrecht am gesamten Übergabsobjekt, wie er dieses bisher als Eigentümer des Übergabsobjektes ausgeübt hat.

Der Wert des Wohnungsrechtes wurde von den Vertragsparteien mit 400,00 € monatlich angegeben.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer vom Kapitalwert des Rechtes fest, wobei es eine so genannte Verbindungsrente annahm.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Wie dem Vertragstext eindeutig zu entnehmen sei und es auch dem Parteiwillen entspreche, sollte das Wohnungsrecht ausschließlich dem Übergeber eingeräumt werden. Dies gehe aus dem Vertrag ("Wohnungsrecht zugunsten des Übergebers"), aber auch aus der Aufsandungserklärung, wonach das Recht nur zugunsten des Übergebers sichergestellt werde, eindeutig hervor.

Der Wortlaut in Vertragspunkt Zweitens wurde nur der Klarstellung halber angeführt, weil ein Wohnungsgebrauchsrecht nach allgemeinem Zivilrecht nur höchstpersönlich gelte und der Berechtigte nicht nach Belieben Personen bei sich wohnen lassen dürfe. Die begünstigte Ehegattin wäre im Ablebensfall des Übergebers nicht in der Lage, ein selbständiges Wohnungsrecht auszuüben, weshalb die vertraglichen Bestimmungen eben so gewählt wurden. Daher sei bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer von einer Einzelrente auszugehen.

Das Finanzamt wies die Berufung unter Hinweis auf den eindeutigen Vertragstext ab. Im Vorlageantrag wird das Berufungsvorbringen wiederholt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuerrechtes kann jede geldwerte Leistung sein, zu der sich der Erwerber eines Grundstückes verpflichtet, so beispielsweise dem Veräußerer vorbehaltene Nutzungen.

Im vorliegenden Fall hat sich der Berufungswerber verpflichtet, dem Übergeber und dessen Ehegattin das höchstpersönliche und unentgeltliche Wohnungs- und Benützungsrecht am gesamten Übergabsobjekt einzuräumen. Der Umstand, dass die Einräumung eines derartigen Rechtes vermögenswert ist und eine Gegenleistung im Sinn des Grunderwerbsteuerrechtes ist, wird nicht bestritten.

Fraglich ist der Umfang des Rechtes. Sofern der Berufungswerber vorbringt, das Recht stehe nur dem Übergeber zu, so ist ihm der klare Vertragstext (Punkt Zweitens a) entgegenzuhalten. Sofern die Art der Nutzung gemeint ist, ist auf § 521 ABGB hinzuweisen, wonach zivilrechtlich zwischen der Benützung "zu seinem Bedürfnis" und einer Fruchtnießung zu unterscheiden ist. Für die Beurteilung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinn hat diese Unterscheidung allerdings keine Bedeutung. Was die Dauer des Rechtes betrifft, so besteht im Vertrag selbst keine ausdrückliche Regelung, jedoch wird im Zweifel ein auf die Lebensdauer des oder der Berechtigten vereinbartes Recht anzunehmen sein (vgl. Dittrich-Tades, ABGB, E 1 zu § 521). Die Sicherstellung eines Rechtes ist für die abgabenrechtliche Beurteilung nicht erforderlich.

Auf Grund dieser zivilrechtlichen Regelung zwischen den Vertragsparteien ist die Gegenleistung für die Berechnung der Grunderwerbsteuer im Sinn der §§ 17 Abs. 2 und 16 BewG (hier: verbundene Rente) vorzunehmen. Hinsichtlich der Höhe wurden keine Bedenken vorgebracht.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 11. April 2006