



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/1306-W/06,  
miterledigt  
GZ. RV/1316-W/06

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw., vertreten durch Dr. Herbert Beutl, 2860 Kirchschlag, Hauptplatz 8, vom 6. März 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 20. Februar 2006, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Hinsichtlich des Erwerbsvorganges mit EO wird der Grunderwerbsteuerbescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert und die Grunderwerbsteuer festgesetzt gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 1987 mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 29.446,02 = **€ 588,92**

Hinsichtlich des Erwerbsvorganges mit E.O wird der Schenkungssteuerbescheid aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 2. Dezember 2005 übertrugen die Ehegatten E.O und EO – beide in der Folge Übergeber genannt - die ihnen gleichteilig gehörige Liegenschaft EZ 7 in das Alleineigentum ihrer Tochter, der nunmehrigen Berufungserberin (Bw.).

Im Gegenzug dafür räumte die Bw. den Übergebern als Übergabsentgelt auf deren Lebensdauer das unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im übergebenen Haus ein.

Das kapitalisierte Wohnrecht war vom Vertragserrichter mit € 58.892,05 errechnet und den beiden Übergebern je zur Hälfte als Gegenleistung zugerechnet worden.

Der zuletzt festgestellte Einheitswert der Liegenschaft betrug € 19.621,66.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien hatte mit Bescheiden je vom 20. Februar 2006 betreffend die Übergabe von EO Grunderwerbsteuer in Höhe von € 802,11 und betreffend die Übergabe von E.O Schenkungssteuer in Höhe von € 424,07 vorgeschrieben.

Aufgrund der unterschiedlichen Erlebenswahrscheinlichkeiten hatte das Finanzamt für die Steuerbemessung die Gegenleistung in unterschiedlicher Höhe zugerechnet. Hinsichtlich des Vaters ergab sich ein Wert von € 18.786,43 und hinsichtlich der Mutter ein Wert von € 40.105,62, sodass letztendlich im Verhältnis zur Mutter von einem rein der Grunderwerbsteuer unterliegenden Vorgang auszugehen war und im Verhältnis zum Vater eine Schenkung im Umfang von € 8.446,- versteuert wurde.

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben. Begründend wurde ausgeführt, dass sich die Übergeber ein gemeinsames Wohnrecht ausbedungen hätten, weshalb eine einzige Gesamtgegenleistung vorliege, die im Verhältnis der übergebenen Liegenschaftsanteile aufzuteilen sei.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes sowie nach Z 2 dieser Bestimmung jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Ob und in welchem Umfang eine Schenkung vorliegt, ist nach bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Vorgänge mit denen Grundstücke übertragen werden unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer. So bestimmt u.a. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG, dass ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer unterliegt, sofern sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen. Zur Abgrenzung gegenüber der Erbschafts- und Schenkungssteuer bestimmt jedoch § 3 Abs. 1 Z. 2 GrEStG – in der im Berufungsfall noch anzuwendenden Fassung - dass Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 141, in der jeweils geltenden Fassung.

Schenkungen unter einer Auflage sowie Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, insoweit als der Wert des Grundstückes den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt von der Besteuerung u.a. ausgenommen sind.

Bei Vorliegen einer gemischten Schenkung (teils entgeltlich und teils unentgeltlich) wird der einheitliche Erwerb für Zwecke der Steuerberechnung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil zerlegt. In diesem Fall wird für den unentgeltlichen Teil Schenkungssteuer, für den entgeltlichen Teil Grunderwerbsteuer erhoben, wobei gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen ist.

Dass die Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes im Gegenzug für die Übertragung einer Liegenschaft - wie im gegenständlichen Fall - eine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes darstellt, ist im Berufungsfall ebenso unstrittig, wie die grundsätzliche Höhe der, der Steuerberechnung zu Grunde gelegten Werte.

Strittig ist im gegenständlichen Fall allein die Frage der Aufteilung des Barwertes, der als Gegenleistung ausbedungenen „Verbindungsrente“ - dem gemeinsamen Wohnungsgebrauchsrecht - auf die beiden elterlichen Erwerbe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu einer vergleichbaren Problematik in seinem Erkenntnis vom 28. Mai 2009, ZI 2007/16/0192 Folgendes ausgesprochen:

„Ein mehreren Personen eingeräumtes, von diesen gleichzeitig ausübbares Wohnrecht derselben Räumlichkeiten stellt auf der Seite des dadurch Belasteten ein Wohnrecht dar, dessen Wert gegebenenfalls - etwa für die Frage der Schenkungssteuer - aufzuteilen ist. Dabei ist denkmöglich dass sich der Übergeber ein Wohnrecht für sich selbst oder aber (in einem Vertrag zu Gunsten Dritter) ein Wohnrecht für seine Ehegattin (allein) oder für einen Dritten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2001,ZI. 2001/16/0436) oder auch ein Wohnrecht für sich und seine Ehegattin ausbedingt.“

Soweit das jeweils ausbedungene Wohnrecht dieselben berechtigten Personen betrifft, ist dessen Wert demnach aufzuteilen. Hätte sich jeder der Übergeberteile das Wohnrecht für sich und für den jeweils anderen Übergebeteil ausbedungen, dann hätte sich jeder der Übergeberteile somit das Gleiche, nämlich das "gesamte" Wohnrecht ausbedungen und wäre der Wert des "gesamten" Wohnrechtes daher zu halbieren und diese Hälfte beim Erwerbsvorgang jeder Liegenschaftshälfte anzusetzen.“

Im Berufungsfall haben sich die Übergeber – was auch aus dem Berufungsvorbringen unmissverständlich deutlich wird - ein gemeinsames Wohnrecht ausbedungen.

Es steht im Einklang mit der Lebenserfahrung, dass sich Ehegatten vertraglich ein

gemeinsames Wohnrecht zusichern lassen. Nicht zuletzt spricht die gleichzeitige, einheitliche Vertragserrichtung für ein gemeinsames Wohnrecht, was schon der VwGH in seinem Erkenntnis angedeutet hat. Es kann daher unbedenklich davon ausgegangen werden, dass sich im gegenständlichen Fall jeder der Übergeber das Gleiche ausbedungen hat, sodass nach der dargestellten Ansicht des VwGH zum Zwecke der Ermittlung, was Gegenleistung für die Übergabe eines Hälftenanteiles an der Liegenschaft war, das gesamte Wohnrecht zu halbieren ist (vgl dazu auch UFS GZ.RV/0594-L/07 vom 11.08.2009).

Die Gegenleistung der Bw, welche insgesamt € 58.892,05 beträgt, ist entsprechend den obigen Ausführungen je zur Hälfte auf den Erwerb von Vater und Mutter aufzuteilen.

Daraus ergibt sich eine Gegenleistung von jeweils € 29.446,02 im Verhältnis zum anteiligen 3fachen Einheitswert in Höhe von € 29.432,49.

Aus verkehrssteuerlicher Sicht handelt es sich dem zu Folge, um rein der Grunderwerbsteuer unterliegende Erwerbsvorgänge. Die Grunderwerbsteuer wäre daher jeweils von einer Bemessungsgrundlage von € 29.446,02 festzusetzen.

Es war somit den Berufungsbegehren zu entsprechen und spruchgemäß zu entscheiden.

Anzumerken ist jedoch, dass der unabhängigen Finanzsenat nicht befugt ist eine Abgabe erstmalig festzusetzen, weshalb hinsichtlich des Vorganges mit E.O , seitens des unabhängigen Finanzsenates lediglich der Schenkungssteuerbescheid aus dem Rechtsbestand zu beseitigen war.

Wien, am 26. März 2010