



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vertreten durch Dr. Karl Bernhauser, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Schmerlingplatz 3, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 31. August 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 2. Mai 2005 hat die Bw, von ihrem Vater, W.N. dessen ½-Miteigentumsanteil ob der Liegenschaft EZ 477, Grundbuch W., Bezirksgericht T. zum Kaufpreis von € 10.000.-erworben.

Punkt VIII dieses Vertrages lautet wie folgt:

Festgehalten wird, dass hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteiles ein Fruchtgenussrecht für M.N., geb. xx.xx.1940 besteht. Dieses Fruchtgenussrecht ist der Käuferin bekannt.

Der Verkäufer haftet dafür, dass der Vertragsgegenstand mit Ausnahme des obgenannten Fruchtgenussrechtes satz- und lastenfrei ist. Er haftet jedoch nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder irgendeine Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes.

Die Käuferin erklärt, den Vertragsgegenstand besichtigt zu haben und über dessen Zustand informiert zu sein.

Dieses Fruchtgenussrecht war von W.N an seine Ehefrau M.N. mit Vertrag vom 22. März 2005 auf deren Lebensdauer eingeräumt worden.

In Punkt VI dieses Vertrages war für Abgabebemessungszwecke dieses Fruchtgenussrecht mit einem Jahreswert von € 3000 bewertet wurden.

Mit Ergänzungsschreiben vom 24. August 2005 erklärte die Bw den Monatswert dieses Fruchtgenussrechtes mit € 250.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 31. August 2005 wurde gegenüber der Bw. die Grunderwerbsteuer im Betrage von € 968.03 geltend gemacht. Dieser Steuerbemessung wurde der Kaufpreis von € 10.000 sowie der Kapitalwert des Fruchtgenussrechtes in der Höhe von € 38.401,40 (250 € Monatswert mal 12 mal maßgeblicher Barwertfaktor 12,800468) zugrunde gelegt.

Dagegen erhob die Bw. durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht insoweit Berufung, als dass bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer auch der gemäß § 16 BewG kapitalisierte Wert des Fruchtgenussrechtes zum Ansatz gebracht worden war.

Nach Ansicht der Bw. würde die Einräumung des Fruchtgenusses durch den Verkäufer nicht zur Gegenleistung zählen, da sie nicht Gegenstand des Kaufvertrages wäre, sondern von W.N. der M.N. mit gesonderten Vertrag von 22. März 2005 eingeräumt worden wäre und beim Abschluss des Kaufvertrages schon bestanden hätte. Bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer wäre daher nur der Kaufpreis von € 10.000 als Bemessungsgrundlage zum Ansatz zu bringen gewesen und die Grunderwerbsteuer mit € 200 festzusetzen gewesen.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 20. September 2005 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen. Als Begründung dazu wurde im Wesentlichen angeführt, dass beim Erwerb einer mit einem Fruchtgenussrecht belasteten Liegenschaft, dieses Fruchtgenussrecht zur Gegenleistung zählen würde und daher dem Kaufpreis bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer hinzuzurechnen wäre.

Dagegen beantragte die Bw, durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987, BGBl.Nr.309/1987, ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

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

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

Gemäß § 7 Abs.1 Z 1 GrEStG beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2 vH.

Gemäß § 509 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) ist die Fruchtnießung das Recht eine fremde Sache, ohne jede Einschränkung aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen.

Der Begriff der Gegenleistung ist nach seinem wirtschaftlichen Gehalt (§ 21 BAO) zu verstehen. Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an (vgl. VwGH vom 22. Februar 1997, 95/16/0116-0120). Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes - in den Fällen des Abs.2 und 3 des Grunderwerbsteuergesetzes auch nur mittelbar - zu entrichten ist (VwGH vom 25. August 2005, 2005/16/0104).

Entscheidend für die Qualifikation einer Leistung als Gegenleistung iSd § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG ist, dass die Verpflichtung zur Leistung auf den Erwerb des Grundstückes in dem Zustand, in dem es zum Erwerbsgegenstand gemacht wurde, bezogen ist. Erwerbsgegenstand und Gegenleistung müssen demnach final verknüpft sein. Für die Frage dieser Verknüpfung ist es unerheblich ob mehrere abgeschlossene Verträge nach dem Willen der jeweils vertragsschließenden Parteien zivilrechtlich, ihren Bestand nach von einander abhängig sein sollen (VwGH vom 25. August 2005, 2005/16/0104).

In den Tatbeständen des § 5 Abs.1 Z 1 und § 5 Abs.2 Z 2 GrEStG 1987, werden auch Belastungen zur Bemessungsgrundlage gerechnet, entweder wenn deren Übernahme ausdrücklich vereinbart wurde, als sonstige Leistung nach § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG 1987, oder ohne Übernahmsvereinbarung, wenn die Belastungen auf den Grundstück ruhen und auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, als Belastung nach § 5 Abs.2 Z 2 GrEStG 1987 (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5 Rz 158).

Auch persönliche Dienstbarkeiten- wie etwa das Fruchtgenussrecht nach § 509 ABGB- gehören grundsätzlich als auf dem Grundstück ruhende Belastungen zur Gegenleistung, da sie als absolute Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache wirken und (im Gegensatz zu den als dauernde Lasten geltenden Grunddienstbarkeiten) damit auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen (vgl. VwGH vom 16. Mai 2002, 2001/16/0596). Auch das

Fruchtgenussrecht stellt eine Last dar, die abzulösen wäre, wenn das Grundstück sofort lastenfrei auf den Erwerber übergehen würde (VwGH vom 18. August 1994, 93/16/0111).

Im gegenständlichen Fall wird auf Grund der Formulierung des vorstehend angeführten Punktes VIII des Kaufvertrages vom 2. Mai 2005, im Context zum übrigen Vertragsinhalt, davon ausgegangen, dass die Vereinbarung der Übernahme des Fruchtgenussrechtes im Willen der Vertragsparteien gelegen ist und somit hinsichtlich dieses Fruchtgenusses der Tatbestand einer der Gegenleistung hinzuzurechnenden sonstigen Leistung im Sinne des § 5 Abs.1 Z 1 GrEStG erfüllt ist.

Allerdings wäre, selbst wenn die Übernahme des Fruchtgenussrechtes von den Parteien nicht vereinbart worden wäre, dieses der Gegenleistung aus dem Grunde des § 5 Abs.2 Z 2 GrEStG hinzuzurechnen gewesen, da dieses im Erwerbszeitpunkt auf dem Grundstück ruhte.

Somit erfolgte die Einbeziehung des Fruchtgenussrechtes in die Gegenleistung zur Bemessung der Grunderwerbsteuer zu Recht.

Gemäß § 16 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG), BGBl.Nr.148/1955, ergibt sich der Wert von lebenslänglichen Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, bzw. der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen, abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs.1 BewG 1955 (=5,5 v.H) anzuwenden.

Gemäß Abs.2 leg.cit. ist der Bundesminister für Finanzen berechtigt, anhand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist.

Mit Verordnung des Bundesminister für Finanzen zur verbindlichen Festsetzung von Erlebenswahrscheinlichkeiten zum Zwecke der Bewertung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen (Erl/WS-VO 2004) wird die Wahrscheinlichkeit des Anfalles anhand von Sterbewahrscheinlichkeiten rechtsverbindlich vorgegeben. Diese verwendeten Sterbewahrscheinlichkeiten finden sich in den Spalten qx bzw. qy der Tabellen A und B. Diese Barwertberechnung unter Vorgabe des Zinsflusses von 5,5 % und der sich aus der Erl/Ws-VO-2004 ergebenden Wahrscheinlichkeiten ist gemäß § 1 Abs.1 BewG 1955 für den Bereich des gesamten bundesgesetzlich geregelten Abgabenrechtes anzuwenden. Ausgenommen sind Sachverhalte, für welche die besonderen Abgabengesetze abweichende Bewertungsregelungen enthalten (VfGH, Erkenntnis v. 9. Oktober 2002, G112/02).

Auf Grund dieser verordnungsmäßig festgelegten, versicherungsmathematischen Berechnungsmethode wurde das in Rede stehende Fruchtgenussrecht ausgehend von einem

monatlichen Wert in der Höhe von € 250,00 und einem Barwertfaktor von 12,800468 mit einem Kapitalwert in der Höhe von € 38.401,40-bewertet und als Teil der Gegenleistung dem Kaufpreis von € 10.000,00 hinzugerechnet. Der sich daraus ergebende Betrag von 48.401,40 war gemäß § 204 Bundesabgabenordnung (BAO) abzurunden und die Grunderwerbsteuer mit 2 vH der Bemessungsgrundlage von € 48.401,00 mit € 968,03 festzusetzen.

Aus den aufgezeigten Gründen war der Berufung daher der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 22. November 2007