

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 20. Februar 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 27. Jänner 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird mit 2 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 37.800,00 € festgesetzt mit 756,00 €

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

### Entscheidungsgründe

Die Ehegatten P übergaben dem Berufungswerber mit Übergabsvertrag vom 17.11.2003 das in Punkt "Erstens" näher beschriebene Vertragsobjekt. Als Gegenleistung war unter anderem das auf Lebenszeit der Übergeber ausbedungene Wohnungsgebrauchsrecht an der von den Übergebern bewohnten Wohnung vereinbart. Dieses Recht war vertraglich mit jährlich 2.880,00 € bewertet.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom (anteiligen) Kapitalwert des ausbedungenen Rechtes fest (mit gesondertem Bescheid wurde Schenkungssteuer für den unentgeltlichen Erwerb – im Sinne des § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG – festgesetzt).

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass der Wert des ausbedungenen Wohnungsgebrauchsrechtes auf Grund der Beschaffenheit des Übergabsobjektes wesentlich höher anzusetzen sei. Dazu komme noch, dass auch die Mitbenützung der Kellerräume sowie

die Alleinbenützung der bestehenden Garage vereinbart wurden und der Übergeber die Hälfte der Strom-, Beheizungs- und Betriebskosten zu tragen habe (gemeint wohl: der Übernehmer diese Kosten zur Hälfte zu tragen habe und dadurch die Übergeber insoweit entlastet seien).

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung mit der Begründung ab, dass es dem Berufungsvorbringen, "erst bei neuerlichem Durchlesen der von den Parteien unterfertigten Urkunde erschien der Kapitalwert der eingeräumten Rechte zu niedrig", keinen Glauben schenke. Der beantragte Kapitalwert sei daher etwa dem Dreifachen des Einheitswertes gleichsam angepasst worden.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird das Berufungsbegehr im Wesentlichen wiederholt.

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

Wenn auch einiges für die Argumentation des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung spricht (der Umstand, dass der Wert von übernommenen Rechten insbesondere zur Vermeidung höherer Steuern dem Dreifachen des Einheitswertes gleichsam angepasst wird, ist notorisch), so ist für die Bewertung von Rechten, Renten und Nutzungen ein nach objektiven Kriterien ermittelter Wert, welcher allenfalls auch durch Schätzung zu ermitteln ist, heranzuziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung im Sinn des GrEStG ist jede geldwerte Leistung, die für den Erwerb eines Grundstückes geleistet wird. Sie kann auch in der Einräumung von Rechten, die sonst dem Erwerber zustehen, zugunsten der Übergeber bestehen.

Gemäß § 16 Abs. 1 Bewertungsgesetz idF vor BGBI. I 2003/71 bestimmt sich der Wert von Renten und anderen auf die Lebenszeit einer Person beschränkten Nutzungen und Leistungen nach dem Lebensalter dieser Person.

Als Wert ist gemäß Abs. 2 Z 5 bei einem Alter von mehr als 45 bis 50 Jahren das 14-fache der einjährigen Nutzung.

Nach Abs. 4 ist das Lebensalter des Jüngsten maßgebend, wenn die Dauer der Nutzung oder Leistung von der Lebenszeit mehrerer Personen abhängt und das Recht mit dem Tod des zuletzt Sterbenden erlischt.

Als Wert eines Wohnrechtes kann dabei ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung erzielbar ist. Dabei kann im Wege der Schätzung der Richtwert nach dem Richtwertgesetz BGBI. Nr. 800/1993 (RichtWG), herangezogen werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 RichtWG ist der Richtwert jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz. Die mietrechtliche Normwohnung ist nach § 2 Abs. 1 RichtWG eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem

zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Als Richtwert gilt für den maßgeblichen Zeitpunkt (vgl. BGBl. II Nr. 37/2005 - für Oberösterreich Punkt j der Verordnung – ein Wert von 4,68 €).

Beim vertragsgegenständlichen Übergabsobjekt handelt es sich, wie beim Finanzamt erhoben wurde, um ein Ende der 70-er Jahre errichtetes Einfamilienhaus, welches zum 1.1.1979 als Einfamilienhaus bewertet wurde. Das Nutzflächenausmaß beträgt ca. 110 m<sup>2</sup>, das Haus ist unterkellert. Daneben besteht für die Übergeber die Nutzung der Garage und die Mitbenutzung der Kellerräume und des Gartens.

Unter Berücksichtigung des möglichen Richtwertes erscheint ein im Wege der Schätzung ermittelter Monatswert von 450,00 € angemessen, ein Wert, der auch im Fall einer Vermietung an Fremde erzielbar ist.

Über die Berufung ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 26. Juli 2005