



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/1348-L/09

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des RR, Adr, vertreten durch Dr. Rudolf Schachner & Partner, Notar, 4100 Ottensheim, Marktplatz 5, vom 5. August 2009 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 24. Juli 2009 betreffend Festsetzung von Selbstbemessungsabgaben gemäß § 201 BAO (Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer) entschieden:

Die Bescheide betreffend Festsetzung der Grunderwerbsteuer werden wie folgt abgeändert:

Übergabe FR

Bemessungsgrundlage	30.308,99 €	Grunderwerbsteuer	606,18 €
---------------------	-------------	-------------------	----------

Übergabe ER

Bemessungsgrundlage	30.308,99 €	Grunderwerbsteuer	606,18 €
---------------------	-------------	-------------------	----------

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Die Bescheide betreffend Festsetzung der Schenkungssteuer bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Übergabsvertrag

Mit Notariatsakt vom 17. November 2006 haben die Ehegatten FR und ER die ihnen je zur Hälfte gehörige Eigentumswohnung XY, gegen Einräumung des lebenslangen, unentgeltlichen

Wohnungsgebrauchsrechtes dem Sohn RR übergeben.

Gemäß Punkt Sechstens des Übergabsvertrages hat der Einheitswert der Wohnung (samt Garage) 14.448,01 € betragen und haben die Beteiligten das Wohnrecht mit monatlich 250,00 € bewertet.

Der vertragserrichtende Notar hat für diese Übergabe die Steuern selbst berechnet, wobei er als Gegenleistung den kapitalisierten Wert des Wohnrechtes - bewertet entgegen den Vertragswortlaut mit monatlich 240,00 € - in Höhe von insgesamt 41.566,62 € (je zur Hälfte auf Vater und Mutter entfallend) zugrunde gelegt hat. Daraus haben sich für RR hinsichtlich der Übergabe von jedem Elternteil jeweils 5,94 € Schenkungssteuer und 415,67 € Grunderwerbsteuer (GrESt) ergeben.

Festsetzungsbescheide gemäß § 201 BAO

Mit vier Bescheiden je vom 24. Juli 2007 hat das Finanzamt die Steuern gemäß § 201 BAO festgesetzt.

Die Schenkungssteuern wurden jeweils mit 0,00 € festgesetzt, weil das Wohnrecht für die 90 m² große Wohnung amtlich mit 350,00 €, sohin insgesamt mit 60.617,99 €, zu bewerten sei und deshalb die Gegenleistung den dreifachen Einheitswert übersteige, sodass keine Schenkung vorliege.

Zur Berechnung der GrESt wurde der Kapitalwert des Wohnrechtes auf die Eltern unter Berücksichtigung des Lebensalters aufgeteilt, sodass sich hinsichtlich des Vaters FR eine GrESt in Höhe von 489,78 € und hinsichtlich der Mutter ER eine GrESt in Höhe von 722,58 € ergeben hat.

Berufung

Gegen alle vier Steuerbescheide hat RR, nunmehriger Berufungswerber, =Bw, rechtzeitig berufen, im Wesentlichen mit der Begründung die Wohnung liege in einem Nachkriegsbau ohne Isolierungen und ohne Zentralheizung, sodass die Bewertung der Parteien mit monatlich 250,00 € angemessen sei.

Außerdem sei die gesamte Gegenleistung unter Beachtung der Meinung des VwGH aufzuteilen (=zu halbieren).

Berufungsvorentscheidung

Das Finanzamt hat die Berufung mit BVE vom 28. Oktober 2009 als unbegründet abgewiesen. Lt. Vertrag sei das Wohnrecht mit 250,00 €/Monat bewertet worden, die amtliche Bewertung sei mit 350,00 €/Monat erfolgt; nach dem Richtwertgesetz wäre das Wohnrecht mit 445,00 €/Monat zu bewerten gewesen. Bei Berücksichtigung des in der Berufung angeführten

Zustand der Wohnung erscheine daher die vorgenommene Verminderung des Richtwertes um ca. 21 % angemessen.

Hinsichtlich der Aufteilung des Wohnrechtes werde bemerkt, dass sich keine Änderung der gesamten Bemessungsgrundlage bzw. GrESt ergäbe.

Am 4. November 2009 hat der Bw die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz beantragt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Dass es sich im gegenständlichen Fall bei dem eingeräumten Wohnrecht um eine Gegenleistung im Sinne des § 4 Abs. 1 GrEStG handelt, wird nicht bestritten. Strittig ist die Bewertung des Wohnrechtes.

Ist eine Steuer nach der Gegenleistung zu erheben, ist diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (Allgemeine Bewertungsvorschriften, §§ 2 bis 17 BewG) zu bewerten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BewG sind Nutzungen und Leistungen, die nicht in Geld bestehen, mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen.

Es handelt sich dabei um einen objektiven Maßstab. Als Wert eines Wohnrechtes ist ein Wert anzusetzen, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen ist. Maßstab für die Bewertung eines Wohnrechtes ist somit der ortsübliche Mietzins am Verbrauchsort, den der Begünstigte als Miete aufwenden müsste, um in der gegenständlichen Wohnung wohnen zu können.

Eine gesetzliche Grundlage für die Berechnung eines angemessenen Mietzinses findet sich im Richtwertgesetz 1993.

§ 2 Abs. 1 RichtwertG definiert eine mietrechtliche Normwohnung als Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 m² in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit besteht, über eine Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnungsumgebung) gelegen ist.

Der Richtwert kann durchaus als Orientierungshilfe für die Bewertung dienen. Der Richtwert

ist jedoch nicht generell gültig sondern als Durchschnittswert durch Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

Die Berufung wendet das Fehlen einer Isolierung und Zentralheizung ein. Diesem Berufungs-vorbringen ist entgegenzuhalten, dass eine Zentralheizung für eine Normwohnung nicht vorausgesetzt wird. Dass sich das konkrete Haus im Übrigen nicht in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand befindet, wird nicht behauptet.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt unbestritten rund 90 m². Der für das Bundesland Ober-österreich gültige Richtwert hat zum Stichtag 4,95 €/m² betragen. Wendet man nun auf die Wohnnutzfläche den Richtwert für Wohnungsmieten nach dem Richtwertgesetz an, so ergäbe sich ein Monatsbetrag von 445,00 €.

Ein Abschlag von diesem Durchschnittssatz aufgrund des Alters des Hauses und der infolgedessen mangelhaften Isolierung erscheint durchaus angebracht. Allerdings liegt das gegenständliche Haus günstig mitten im geschlossenen Ortsgebiet und hat die Wohnung eine übliche, familienfreundliche Größe, sodass sich diese Kriterien in Bezug auf eine allenfalls erzielbare Miete wiederum positiv auswirken. Die vom Bw vorgebrachten Berufungseinwände können daher nach Ansicht des UFS keinen derart gravierenden Einfluss auf den fiktiven Mietwert haben, dass dadurch eine Reduzierung auf nahezu die Hälfte gerechtfertigt erscheint.

Demgegenüber hat das Finanzamt die Ratenhöhe ohnedies um mehr als 20 % auf 350,00 € pro Monat, das sind 3,89 €/m² reduziert.

Im Rahmen der Schätzung kann auch Berücksichtigung finden, dass nach dem Immobilien-preisatlas der durchschnittliche Mietaufwand in Urfahr Umgebung in der zweiten Hälfte des Jahres 2010 bereits rund 6 € betragen hat.

Nicht zuletzt fällt auf, dass der vom Vertragserrichter in der Selbstberechnung herangezogene Wert des Wohnrechtes von 41.566,62 € nahezu gleich hoch ist wie der dreifache Einheitswert in Höhe von 42.160,74 €, was zu der Annahme berechtigt, der Wert sei ausschließlich zwecks Steueroptimierung in genau dieser Höhe erfolgt. Andere objektive Gründe, wie etwa Vergleichswerte, für die konkrete niedrige Schätzung hat der Bw nicht vorgebracht.

Auch die Diskrepanz zwischen der Bewertung des Wohnrechtes im Vertragstext und dem Ansatz in der Selbstberechnung unterstützt die Auslegung, dass sich die beteiligten Parteien bei ihrer Einschätzung im Zeitpunkt der Übergabe weniger am gemeinen Wert des Wohnrechtes im Sinne des Bewertungsgesetzes orientiert haben, als an einem steuergünstigen Ergebnis.

Der UFS kommt daher nach Abwägen aller angeführten Argumente zu dem Ergebnis, dass der vom Finanzamt angesetzte Monatsbetrag von 350,00 € für das Wohnrecht einem objektiven, ortsüblichen Mietzins sicherlich deutlich näher kommt, als der in der Selbstberechnung angesetzte Betrag von 240,00 € oder auch der im Übergabsvertrag vom 17. November 2006 genannte Betrag von monatlich 250,00 €.

Die Bewertung des Wohnrechtes im Wege der Schätzung in Höhe von 350,00 €/Monat, wie sie das Finanzamt vorgenommen hat, erscheint daher angemessen und hat das Finanzamt im Übrigen die GrESt unstrittig richtig mit 2 % von der jeweils halben Gegenleistung berechnet.

Da aufgrund der als zutreffend erachteten Werte überdies keine gemischte Schenkung vorliegt, war die Schenkungssteuer richtig mit 0,00 € festzusetzen.

Zu der Aufteilung der Bemessungsgrundlage ist auszuführen:

Im Sinne des § 9 GrEStG bildet bei einer Personenmehrheit jeder Erwerbsvorgang einen in sich abgeschlossenen Steuerfall. Dementsprechend hat das Finanzamt hinsichtlich der Übergabe jeder Liegenschaftshälfte von Vater und Mutter zwei getrennte GrESt-Bescheide erlassen.

Anfechtungsgegenstand im Sinne des § 250 Abs. 1 lit. b BAO ist der Spruch eines Bescheides. Hinsichtlich der Berufungspunkte besteht Entscheidungspflicht.

Der Spruch der angefochtenen GrESt-Festsetzungsbescheide hat im Wesentlichen über die Höhe der Bemessungsgrundlage und der sich daraus ergebenden Steuer abgesprochen. Diese Werte werden somit im Sinne des Berufungsbegehrens und der angesprochenen VwGH-Entscheidung spruchgemäß angepasst, auch wenn sich hierdurch für den Bw in Summe keine Änderung der geschuldeten Abgabe ergibt.

	Bemessungsgrundlage		GrESt	
	bisher	neu	bisher	neu
ER	36.128,78 €	30.308,99 €	722,58 €	606,18 €
FR	24.489,20 €	30.308,99 €	489,78 €	606,18 €
	60.617,98 €	60.617,98 €	1.212,36 €	1.212,36 €

Linz, am 19. April 2012