



GZ. RV/0379-L/08,
miterledigt RV/0380-L/08,
RV/0381-L/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des WL, Adr, vom 5. November 2007 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 12. Oktober 2007 betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird dem Grunde nach Folge gegeben.

Der Schenkungssteuerbescheid wird aufgehoben.

Die angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheide werden wie folgt abgeändert.

Grunderwerbsteuer Übergabe JL

Bemessungsgrundlage	25.420,00 €	Abgabe	508,40 €
---------------------	-------------	--------	----------

Grunderwerbsteuer Übergabe GL:

Bemessungsgrundlage	25.420,00 €	Abgabe	508,40 €
---------------------	-------------	--------	----------

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

Die hinsichtlich der Bemessungsgrundlagen und der Höhe der Abgaben getroffenen Feststellungen sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 14. September 2007 haben die Ehegatten GL und JL als Übergeber die ihnen gleichzeitig gehörige Liegenschaft XY, ihrem Sohn WL als Übernehmer, gegen Duldung und Leistung von „Wohnungs- (Wohnungsgebrauchs-) und Ausgedingsrechten“ zugunsten der Übergeber, übertragen.

Im Punkt Zweitens des Übergabsvertrages bedingen sich die Übergeber – *und zwar jeder für sich und für den anderen Übergeberteil* – sodann die Duldung und Leistung der im Folgenden noch näher bestimmten Wohnungs- (Wohnungsgebrauchs) und Ausgedingsrechte durch den Übernehmer aus.

Im Punkt Elftens haben die Vertragsparteien das Wohnungsgebrauchsrecht mit monatlich 300,00 € bewertet.

Der dreifache Einheitswert jeder Liegenschaftshälfte beträgt 25.012,50 €.

Der Barwert der Rente in Höhe von insgesamt 50.840,00 € (Hälfte 25.420,00 €) teilt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erlebenswahrscheinlichkeiten auf die Übergeber wie folgt auf: Mutter 28.123,66 €, Vater 22.716,34 €.

Für diesen Rechtsvorgang hat das Finanzamt mit Bescheiden vom 12. Oktober 2007 dem Übernehmer hinsichtlich der Übergabe von der Mutter ausschließlich Grunderwerbsteuer vorgeschrieben (Gegenleistung übersteigt EW). Im Verhältnis zum Vater hat das Finanzamt hingegen eine gemischte Schenkung angenommen und daher Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer (Gegenleistung kleiner als EW) vorgeschrieben.

Dagegen hat WL, nunmehriger Berufungswerber, =Bw, am 5. November 2007 mit der Begründung Berufung erhoben, die Aufteilung der Verbindungsrente dürfe richtigerweise ausschließlich nach den veräußerten Liegenschaftsanteilen erfolgen. Der Vertragswille habe eindeutig darin bestanden, dass sich die Übergeber ein gemeinsames Wohnrecht (jeweils für sich und den anderen) ausbedingen. Es liege daher eine einzige Gesamtgegenleistung vor, die im Verhältnis der übergebenen Liegenschaftsanteile je zur Hälfte aufzuteilen sei, sodass für die Vorschreibung einer Schenkungssteuer kein Raum sei, da der Barwert der Verbindungsrente in Höhe von 50.840,00 € den gesamten dreifachen Einheitswert von 50.145,00 € übersteige.

Am 27. November hat das Finanzamt abweisliche Berufungsvorentscheidungen erlassen, woraufhin der Bw rechtzeitig einen Vorlageantrag gemäß § 276 BAO auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt hat.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der GrESt unterliegen Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Rechtsgeschäfte, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind, sind insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes den Wert der Gegenleistung übersteigt (§ 3 Abs. 1 Zif. 2 GrEStG).

Bei Vorliegen einer solchen gemischten Schenkung 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.

Als Wert des Grundstückes ist gemäß § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen.

Zu der im gegenständlichen Fall - ausschließlich - strittigen Frage der Aufteilung des Barwertes der als Gegenleistung ausbedungenen Verbindungsrente hat der Verwaltungsgerechtshof kürzlich in seinem Erkenntnis vom 28. Mai 2009, 2007/16/0192, ergangen zu einem vergleichbaren Sachverhalt, 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, Zl. 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 Übergeberteil 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.

In diesem Sinn bringt der Bw sowohl in der Berufung als auch im Vorlageantrag unmissverständlich vor, die Übergeber hätten sich ein gemeinsames Wohnrecht ausbedungen. Dies haben die Vertragsteile durch die Formulierung im Übergabsvertrag - „jeder für sich und für den anderen Übergeberteil“ – zum Ausdruck gebracht, welche nach Ansicht des UFS eindeutig

und nur dahingehend interpretiert werden kann, dass sich jeder Übergebende die gesamte Gegenleistung versprechen ließ. Es steht auch durchaus im Einklang mit der Lebenserfahrung, dass sich Ehegatten vertraglich ein gemeinsames Wohnrecht zusichern lassen. Gegenteilige Anhaltspunkte sind nicht erkennbar. Nicht zuletzt spricht die gleichzeitige, einheitliche Vertragserrichtung für ein gemeinsames Wohnrecht, was schon der VwGH in seinem zitierten Erkenntnis angedeutet hat.

Es kann daher unbedenklich davon ausgegangen werden, dass sich jeder der Übergeber das Gleiche ausbedungen hat, sodass nach der dargestellten Ansicht des VwGH zum Zwecke der Ermittlung, was Gegenleistung für die Übergabe eines Hälfteanteiles an der Liegenschaft war, auch das gesamte Wohnrecht zu halbieren ist.

Hinsichtlich der bekämpften Grunderwerbsteuerbescheide ergeben sich daraus die folgenden – steuerneutralen - Änderungen bei Bemessungsgrundlage und Steuer:

Grunderwerbsteuer:

	Berechnung	GrESt	bisher	Gutschrift/ Nachzahlung
JL	2 % von ½ Gegenleistung 25.420,00 €	508,40 €	562,47 €	- 54,07 €
GL	2 % von ½ Gegenleistung 25.420,00 €	508,40 €	454,33 €	+ 54,07 €

Des weiteren fällt bei der nunmehr geänderten Aufteilung der Gegenleistung hinsichtlich der Übergabe vom Vater keine Schenkungssteuer mehr an. Für die steuerliche Beurteilung dieses Erwerbsvorganges ist dem Wert des Grundstückes (halber dreifacher Einheitswert) die halbe Gegenleistung gegenüberzustellen. Überschreitet aber die Höhe der Gegenleistung die Höhe des anteiligen Einheitswertes, muss die Übertragung der Liegenschaftshälfte als rein entgeltlicher und damit ausschließlich der Grunderwerbsteuer zu unterstellender Erwerb angesehen werden.

Schenkungssteuer:

	steuerpflichtiger Erwerb	SchSt	bisher	Gutschrift
GL	Wert der Grundstücke (Hälfteanteil) 25.012,50 €			
	abzüglich ½ Gegenleistung	0,00 €	50,20 €	50,20 €

25.420,00 €

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Linz, am 21. Juli 2009