



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der D, vertreten durch Notar Dr. Gerald Ranzenbacher, 3500 Krems, Ringstraße 20, vom 16. Oktober 2002 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 24. September 2002 betreffend Schenkungssteuer 2002 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der Bescheid betreffend Schenkungssteuer wird abgeändert.

Die Schenkungssteuer wird mit 695,78 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 2. April 2002 übergab Herr B. seinen Mindestanteil von einem Drittel an der unter EZ X. gelegenen Wohnung an seine Tochter, die Berufungswerberin, im Folgenden kurz Bw. genannt.

Unter Punkt „Zweitens“ wurde im Vertrag Folgendes vereinbart:

„Als Auflage zu dieser Schenkung bedingt sich der Geschenkgeber für sich auf seine fernere Lebensdauer und vollkommen unentgeltlich an dem Vertragsgegenstand folgende Rechte aus:

1.) Die persönliche Dienstbarkeit des Gebrauchs als mietzins- und betriebskostenfreies Wohnungsrecht an allen Wohnräumlichkeiten in Ansehung des gesamten vertragsgegenständlichen Ferienhauses zu Y., samt alleiniger Benutzung des Gartens und sämtlicher Nebenräume sowie mit dem Rechte, jederzeit Besuche zu empfangen, für die Kosten der Beheizung sowie für die Kosten des Stromverbrauches und für Telefon des Geschenkgebers hat die Geschenknehmerin aufzukommen.“

Mit Bescheid vom 24. September 2002 schrieb das Finanzamt ausgehend vom dreifachen Einheitswert in Höhe von 38.007,89 € abzüglich der mit 780,00 € bewerteten Auflage Schenkungssteuer in Höhe von 1.970,49 € vor. Eine Grunderwerbsteuer wurde gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG nicht vorgeschrieben.

In einer Berufung bemängelte die Bw. die Bewertung der Auflage und bezifferte das Wohnungsrecht ohne weitere Begründung mit 13.000,00 € jährlich, was bei einer Kapitalisierung nach § 16 BewG einen Betrag von 39.000,00 € ergebe, weshalb ein Grunderwerbsteuerbescheid zu erlassen wäre und der Schenkungssteuerbescheid aufzuheben sei. In der Berufungsvorentscheidung vom 22. November 2002 verwies das Finanzamt ganz allgemein darauf, bei der Bewertung nach einheitlichen Richtlinien und Erfahrungswerten vorgegangen zu sein und im Besonderen berücksichtigt zu haben, dass es sich um ein Feriendomizil handelt.

Gegen diese Entscheidung wurde rechtzeitig ein Vorlageantrag gestellt und darauf hingewiesen, dass bei der Bewertung ein ortsüblicher Preis heranzuziehen sei und eine Berechnung des Wohnungsrechtes mit 13.000,00 € pro Jahr einschließlich Betriebskosten, Kosten der Beheizung und des Stromverbrauches kapitalisiert mit dem Faktor 3 nicht als überhöht anzusehen ist.

Der unabhängige Finanzsenat ersuchte mit Schreiben vom 15. 11. 2006 die Bw. um Bekanntgabe von Art und Größe der Wohnung. Eine Beantwortung erfolgte nicht.

Nach Auskunft der für die Bewertung zuständigen Stelle des Finanzamtes Liezen ist die Liegenschaft unter EWAZ XY erfasst und besteht aus drei Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 218,20 m²m, die 1972 erbaut wurden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist ausschließlich die Höhe der Bewertung der im Schenkungsvertrag enthaltenen Auflagen.

Nach § 19 Abs. 1 ErbStG richtet sich die Bewertung, soweit nicht im Abs. 2 etwas Besonderes vorgeschrieben ist, nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (Allgemeine Bewertungsvorschriften).

Gemäß § 17 Abs. 2 BewG sind Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge) mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen.

Dabei ist der Betrag maßgebend, den ein Erwerber zur Erlangung desselben oder eines gleichwertigen Wirtschaftsgutes am Verbrauchsort durchschnittlich aufwenden müsste. Der

Wert der Nutzungen ist nach einem objektiven Maßstab zu ermitteln. Er muss also jenem Betrag entsprechen, den ein beliebiger Verbraucher an dem betreffenden Ort aufwenden müsste, um sich die jeweilige Sachleistung zu verschaffen (Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band III, Erbschafts- und Schenkungssteuer, § 19 ErbStG, Rz 79).

Dabei kann als Wert des Wohnrechtes ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Falle einer Vermietung erzielbar ist. Um zu einer gleichmäßigen Behandlung der Steuerfälle zu kommen, kann im Wege der Schätzung des Wohnrechtes (§ 184 BAO) auf die Richtwerte nach dem Richtwertgesetz (RichtWG) (BGBl. I Nr. 800/1993) zurückgegriffen werden.

§ 1 Abs. 1 RichtWG besagt, dass der Richtwert jener Betrag ist, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG. Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² 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 ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Bei dem Schenkungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit Gartenanteil in einer reihenhausartigen Anlage in Y, die vornehmlich als Ferienwohnanlage dient. Aus dem Bewertungsakt ergibt sich, dass das Gebäude 1972 gebaut wurde, aus drei Wohnungen besteht und eine Gesamtnutzfläche von 218,20 m² aufweist. Zum Schenkungszeitpunkt betrug der Richtwert gemäß BGBl. II 114/2002 in der Steiermark 5,84 € pro m² (1.4.2002 bis 31.3.2003). Dieser Richtwert kann für die gegenständliche Liegenschaft als objektiver Maßstab für die Bewertung herangezogen werden und stellt die Gleichbehandlung ähnlicher Fälle sicher.

Eine darüberhinausgehende Bewertung ist schon deshalb nicht angebracht, weil sich aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs ergibt, dass im Jahre 2001 selbst für Mietwohnungen mit sehr gutem Wohnwert und freier Mietzinsvereinbarung im Gebiet Liezen ein niedrigerer Wert ermittelt wurde, nämlich 5,3 € pro m². Die Betriebskosten sind im Wege der Schätzung unter analoger Anwendung des § 3 der Verordnung BGBl. II 242/1999 mit 2,17 € pro m² und Monat anzusetzen und ergibt sich somit ein monatlicher Gesamtbetrag von 8,01 € pro m² und Monat. Die Telefonkosten werden jährlich mit 120,00 € geschätzt. Unter Heranziehung des Richtwertes und der Verordnung ergibt sich für die 72,7 m² große Wohnung ein Wertansatz von jährlich 6.987,92 € und beträgt die Summe der Auflagen damit jährlich 7.107,92 €. Der nach § 16 Abs. 2 BewG mit dem Faktor 3 kapitalisierte Wert ist

demnach 21.323,76 €. Da das Wohnrecht zwar auf Lebensdauer des Übergebers, sonst aber zeitlich unbefristet eingeräumt wurde, kann bei der Bewertung nicht auf eine eventuell nur zeitweise erfolgende Nutzung als Feriendomizil abgestellt werden.

Eine Bewertung der Auflagen in nahezu doppelter Höhe kann im Hinblick auf die Erfahrungswerte nach dem Immobilienpreisspiegel nicht gefolgt werden und hat die Bw. auch keine Gründe für eine so hohe Bewertung dargetan.

Die Höhe der Auflage unterliegt als Gegenleistung einer vom Finanzamt festzusetzenden Grunderwerbsteuer.

Die Schenkungssteuer ermittelt sich wie folgt:

Wert der Grundstücke	38.007,89 €
abzüglich grunderwerbsteuerliche Gegenleistung	21.323,76 €
steuerlich maßgeblicher Wert der Grundstücke	16.684,13 €
Freibetrag nach § 14 Abs. 1 ErbStG	2.200,00 €
steuerpflichtiger Erwerb	14.484,13 €
2,5 % von 14.484,00 € (§ 8 Abs. 1)	362,10 €
zuzüglich 2% von 16.684,00 € (§ 8 Abs. 4)	333,68 €
Schenkungssteuer	695,78 €

Graz, am 29. Jänner 2007