



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat (Wien) 20

GZ. RV/4042-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau A.R., Y., vertreten durch Herrn D.N., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 6. Juni 2008 betreffend Schenkungssteuer für 1) den Erwerb von Frau A.D. und 2) den Erwerb von Herrn J.D. entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und die angefochtenen Bescheide

- 1) Vorschreibung der Schenkungssteuer für den Erwerb von Frau A.D. und
- 2) Vorschreibung der Schenkungssteuer für den Erwerb von Herrn J.D. werden aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Am 3. Dezember 2007 wurde zwischen den Ehegatten Frau A.D. und Herrn J.D. als Übergeber und den Ehegatten Frau A.R., der Berufungswerberin, und Herrn E.R. sowie Frau E.D. als Übernehmer ein Übergabevertrag abgeschlossen. An die Ehegatten Frau A.R. und Herrn E.R. wurden die im Punkt 1. a) dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstücken je zur Hälfte übergeben. Als Gegenleistung für diese Übergabe verpflichteten sich die Übernehmer Frau A.R. und Herr E.R. im Punkt 2. dieses Vertrages den Übergebern gegenüber zur Einräumung der Dienstbarkeit des unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrechtes auf Lebenszeit im vertragsgegenständlichen Haus, zur Pflege und Betreuung im Falle von Krankheit oder Altersschwäche, zur Bezahlung der Kosten eines ortsüblichen Begräbnisses und zur Pflege des Familiengrabes.

An Frau E.D. wurden mit diesem Übergabevertrag von Herrn J.D. die ihm zur Gänze gehörigen im Punkt 1. b) dieses Vertrages näher bezeichneten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke übergeben. Für diese Übergabe wurde keine Gegenleistung vereinbart.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde Frau E.D. am 14. April 2008 aufgefordert, die Gegenleistungen laut Punkt 2. des Übergabevertrages zu bewerten. Dieser Vorhalt erging zu Handen des Vertragserrichters. Am 30. April 2008 wurden vom Vertragserrichter und nunmehrigen Vertreter der Berufungswerberin die Werte der vereinbarten Gegenleistungen wie folgt bekannt gegeben:

<i>Wohnrecht</i> J.D.	€	5.844,35
<i>Pflege</i> J.D.	€	5.844,35
<i>Begräbniskosten</i>	€	2.200,00
<i>Pflege des Familiengrabes</i>	€	2.200,00
<i>Wohnrecht</i> A.D.	€	7.432,10
<i>Pflege</i> A.D.	€	7.432,10
<i>Begräbniskosten</i>	€	2.200,00
<i>Grabpflege</i>	€	2.200,00

Der Berechnung des Wohnrechtes und der Pflege liegt jeweils ein Wert von € 60,-- monatlich zu Grunde.

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurden die Wohnrechte berichtet auf € 6.663,40 (für J.D.) und auf € 9.838,90 (für A.D.). Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern ging bei diesen bekannt gegebenen Werten davon aus, dass mit diesen Werten die Leistungen beider Übernehmer bekannt gegeben wurden und ermittelte die Gegenleistungen der einzelnen Übernehmer mit der Hälfte dieser bekannt gegebenen und von ihm berichtigten Beträge.

Mit Bescheiden vom 6. Juni 2008 wurde der Berufungswerberin vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern eine Schenkungssteuer für

- 1) den Erwerb von Frau A.D. in der Höhe von € 153,04 und
  - 2) den Erwerb von Herrn J.D. in der Höhe von € 247,96
- vorgeschrieben.

Im Berufungsverfahren wird vorgebracht, dass es sich bei den bekannt gegebenen Werten um den Wert der von der Berufungswerberin zu erbringenden Leistungen handelt und es sich bei diesen Werten nicht um den Wert der Leistungen für beide Übernehmer handelt. Die Gegenleistungen übersteigen den Wert der Grundstücke. Ein steuerlich maßgeblicher Wert der

Grundstücke für die Ermittlung der Schenkungssteuer entfällt. Daran ändert sich auch nichts, wenn man bei der Ermittlung des Kapitalwertes des Wohnrechtes die Berechnung als Verbindungsrente heranzieht.

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

Strittig ist im Berufungsverfahren, ob es sich bei den bekannt gegebenen Werten um jene Werte handelt, welche für die Leistungen beider Übernehmer anzusetzen sind oder für die Leistungen jedes einzelnen Übernehmers.

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). Für die Bewertung gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 17 BewG.

Gemäß § 10 Abs. 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), sind gemäß § 17 Abs. 2 BewG mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen. Der übliche Mittelpreis am Verbrauchsort ist der Betrag, den der Empfänger der Sachbezüge am Verbrauchsort hätte aufwenden müssen, um sich die Güter und Leistungen im freien Wirtschaftsverkehr zu beschaffen. Der Wortlaut des Gesetzes „ortsübliche Mittelpreise“ weist darauf hin, dass der Wert nach objektiven Kriterien zu ermitteln ist, das heißt also, es muss der Betrag errechnet werden, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistungen am Verbrauchsort zu beschaffen.

Nach den Ausführungen im Berufungsverfahren beträgt der Wert des eingeräumten Wohnungsrechtes monatlich € 240,--. Auch die Pflege und Betreuung für beide Übergeber wurde insgesamt mit monatlich € 240,-- angesetzt. Die Kosten für ein ortübliches Begräbnis wurden für jede Person mit € 4.400,-- angesetzt, genau so auch die Grabpflege.

Bei der Bewertung eines Wohnrechtes ist ein Wert anzusetzen, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen wäre. Als Vergleich für die Angemessenheit kann herangezogen werden, was man für eine Wohnung an Miete zahlen müsste. Bei Wohnungen

---

besteht nämlich die Möglichkeit, die Mieten mit den Beträgen nach dem Richtwertgesetz zu vergleichen.

Gemäß § 1 Abs. 1 RichtWG ist der Richtwert jener Betrag, der für eine 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.

Die Richtwerte für die Neuvermietung von Wohnungen, die unter das Richtwertsystem fallen (eingeführt mit 1. März 1994 durch das 3. WÄG, § 16 Abs. 2 - 4 MRG in Verbindung mit dem Richtwertgesetz) wurden durch Verordnungen des BM für Justiz erstmals mit Wirkung ab 1. März 1994 pro Bundesland je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat für die "mietrechtliche Normwohnung" festgesetzt. Der Richtwert für eine „Normwohnung“ im Burgenland betrug ab 1. April 2007 monatlich € 4,22 pro m<sup>2</sup>. Der Betrag von € 240,-- würde einer Miete für eine solche Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> entsprechen.

Der Wertansatz von monatlich € 240,-- für das Wohnrecht an einem Einfamilienhaus erscheint daher realistischer als ein Wertansatz von € 120,-- monatlich (würde einer Miete für eine Wohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> entsprechen). Das Wohnungsrecht wurde an dem gesamten übergebenen Haus eingeräumt. Da aus diesen Gründen der Ansatz von € 240,-- für das eingeräumte Wohnrecht als angemessen erscheint, ist auch glaubhaft, dass sich die am 30. April 2008 bekannt gegebenen Werte auf die Leistungen beziehen, welche von nur einem Übernehmer zu erbringen sind.

Da, wie im Berufungsverfahren richtig ausgeführt wird, die Gegenleistungen für jeden Erwerbsvorgang den maßgeblichen Wert der Grundstücke (dreifachen Einheitswert) übersteigen, bleibt für eine Vorschreibung einer Schenkungssteuer kein Raum.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. August 2010