



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/0257-L/08,
miterledigt RV/0258-L/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw, vom 17. Oktober 2007 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 13. September 2007 betreffend Grunderwerbsteuer und Schenkungsteuer entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen. Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 13. März 2007 übertrug Frau Maria R an den Berufungswerber die in Punkt 1. des Vertrages beschriebenen Liegenschaften. Als Gegenleistung hat sich die Übergeberin das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnrecht in dem bisher von ihr bewohnten Schlafzimmer im Erdgeschoß, verbunden mit der Mitbenützung der gemeinsam genutzten Räumlichkeiten (Bad, Klosett, Küche und Wohnzimmer) sowie die Mitbenützung des Gartens ausbedungen; die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben waren vom Übernehmer zu tragen. Weiters hat sich die Übergeberin für den Fall der Notwendigkeit die Pflege und Betreuung ausbedungen, ebenso die Tragung der Begräbniskosten, soweit sie im Nachlass oder durch Versicherungsleistungen keine Deckung finden. Außerdem war ein Übergabspreis in Höhe von 8.831,44 € an andere Kinder der Übergeberin vereinbart. Das Wohnungsrecht war im Vertrag mit monatlich 200,00 € bewertet, die Pflege und Betreuung mit 150,00 €. Dem Vertrag war ein Gutachten des Sachverständigen Franz Ra vom 21. März 2007 angeschlossen, in welchem der Verkehrswert der übertragenen Liegenschaften mit 121.600,00 € geschätzt war.

Mit den angefochtenen Bescheiden setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung (Übergabspreis und Kapitalwert des Wohnrechtes) fest; das Wohnrecht und die Pflegeleistungen zugunsten der Übergeberin wurden mit 250,00 € monatlich bewertet und entsprechend § 16 BewG kapitalisiert). Vom unentgeltlich erworbenen Anteil wurde die Schenkungsteuer festgesetzt (3-facher Einheitswert abzüglich Gegenleistung).

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Der vom Finanzamt angesetzte Wert des Wohnungsrechtes entspreche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und sei – unter Berücksichtigung des Rechtes der Mitbenützung anderer Räume – mit monatlich 252,00 € zu bewerten; das Recht auf Pflege und Betreuung sei unter Berücksichtigung einer Verbraucherpreiserhöhung zumindest mit 174,00 € pro Monat anzusetzen; der Wert der eingeräumten Rechte betrage daher zumindest 426,00 € pro Monat.

Das Finanzamt wies die Berufungen als unbegründet ab, wobei es darauf hinwies, dass der Wert für die Nutzung des Schlafzimmers mit monatlich 5,00 € angesetzt wurde; hinsichtlich des Wertansatzes für die Pflege wurde darauf hingewiesen, dass mit diesem Wertansatz der vertraglichen Vereinbarung Rechnung getragen wurde.

Im Vorlageantrag wird wiederum auf die zu niedrige Bewertung der vereinbarten Rechte und die zwischenzeitige Verbraucherpreiserhöhung (Zeitpunkt des Ergehens der Richtlinien für die Bewertung von Rechten für Zwecke der Selbstberechnung im Jahr 1996) hingewiesen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Darunter ist diejenige Leistung zu verstehen, die der Erwerber eines Grundstückes für den Erwerb des Grundstückes zu erbringen hat und im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb steht. Dazu gehören unter anderem neben einem Kauf- oder Übernahmepreis auch dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen sowie die Übernahme von Belastungen. Eine Bindung der Abgabenbehörde an Parteiangaben besteht nicht, erforderlichenfalls ist der Wert der Gegenleistung zu schätzen.

Für die Bewertung gelten die Bestimmungen der §§ 2 bis 17 BewG. Als Bewertungsgrundsatz gilt der gemeine Wert. Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG 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 und Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, sonstige Sachbezüge) sind gemäß § 17 Abs. 2 BewG mit den üblichen Mittelpreisen des Verbraucherortes

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. Dieser Wert ist nach objektiven Kriterien zu ermitteln, das bedeutet, es ist der Betrag zu errechnen, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistung am Verbrauchsort zu beschaffen.

Als Wert eines Wohnrechtes kann dabei ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen ist. Als ein solcher Maßstab für die Bewertung des Wohnrechtes kann daher der ortsübliche Mietzins am Verbrauchsort, den der Begünstigte als Miete aufwenden müsste, um in der gegenständlichen Wohnung wohnen zu können herangezogen werden. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die den Mietpreis beeinflussen. Die Bewertung nach dem Richtwertegesetz bildet diesbezüglich eine durchaus geeignete Grundlage, im Wege der Schätzung (§ 184 BAO) eine Bemessungsgrundlage für die Steuer zu ermitteln.

Das verfahrensgegenständliche ausschließliche Wohnrecht umfasst ein (Schlaf)Zimmer im Ausmaß von ca. 20 m²; zusätzlich wurde die Mitbenützung gewisser sonstiger Räumlichkeiten vereinbart. Bei Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um ein offenbar in einem Wohnverband gelegenes Zimmer handelt und diesbezüglich eine mögliche geringere Mietpreiserzielung notorisch ist, ist selbst bei Beachtung der Tatsache, dass gewisse Räume mitbenützt werden dürfen, deren Mitbenützungsberechtigung eine Lebensnotwendigkeit ist, eine Bewertung des Wohnrechtes in ungefährer Höhe des Richtwertes (für Oberösterreich ab 1. April 2007: 5,01 € pro Quadratmeter) angemessen.

Was die Bewertung von Pflege und Betreuung betrifft, ist berechtigterweise den Angaben im Vertrag zu folgen, obwohl, wie bereits ausgeführt, keinerlei Bindung an Parteiangaben besteht. Außerdem kommt diese Bewertung den Sachbezugswerten (vgl. VO zu § 15 Abs. 2 EStG, BGBl. II 2001/416, davon 80 %) ohnedies sehr nahe, weshalb keine Veranlassung besteht, von diesem Wert abzugehen.

Gegen die Festsetzung der Schenkungsteuer selbst wurden keine Einwendungen erhoben; da der Grunderwerbsteuerbescheid unverändert blieb, besteht auch die Festsetzung der Schenkungsteuer vom unentgeltlich erworbenen Vermögen (§ 3 Abs.1 Z. 2 GrEStG) wie im angefochtenen Bescheid zu Recht.

Linz, am 30. Juli 2008