



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des GN, Adr, vertreten durch Dr. Friedrich Fellingner, Notar, 4273 Unterweißenbach, Markt 40, vom 18. Juni 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 16. Mai 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird wie in der Berufungsvorentscheidung abgeändert, die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe betragen:

Bemessungsgrundlage		Abgabe	
Art	Höhe	Art	Höhe
Wert der Grundstücke, Gegenleistung	80.731,60 €	Grunderwerbsteuer	1.614,63 €

Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 30. April 2007 haben JN und dessen geschiedene Ehegattin GeN die ihnen je zu einer Hälfte gehörigen Liegenschaften EZ 28, GB P und EZ 95, GB S, ihrem Sohn GN übergeben. Als Gegenleistung für diese Übergabe haben sich die Übergeber **jedoch nur für Herrn** JN ein Wohnungsrecht und bis zur Erreichung des Pensionsalters das

Fruchtgenussrecht (Kapitalwert 103.960,36 €) sowie einen Übergabspreis von 20.000,00 € ausbedungen.

In Zusammenhang mit diesem Rechtsvorgang sind in der Folge mehrere Grunderwerbsteuer- und Schenkungssteuerbescheide ergangen.

Hinsichtlich der Übergabe vom Vater, JN, hat das Finanzamt mit Bescheid vom 16. Mai 2007 dem Sohn und Übernehmer GN, ausgehend von der halben Gegenleistung (51.980,18 € + 10.000,00 €), Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 1.239,60 € vorgeschrieben.

Dagegen hat GN, nunmehriger Berufungswerber, = Bw., Berufung erhoben, weil es sich bei dem Übergabsobjekt um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handle, für den die GrESt vom Wert der Grundstücke zu berechnen sei.

Aufgrund dieser Berufung hat das Finanzamt die Rechtslage grundlegend neu beurteilt und den Kapitalwert für Wohnungs- und Fruchtgenussrecht lt. Übergabsvertrag zur Gänze der Übergabe vom Vater, JN, zugeordnet. In seiner Berufungsvorentscheidung vom 21. Juni 2007 hat das Finanzamt deshalb die GrESt neu berechnet; dabei wurde dem Berufungsbegehren zwar insofern stattgegeben, als gemäß § 4 Abs. 2 Zif. 2 GrEStG der Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zugrunde gelegt wurde, aber andererseits wurde nunmehr anteilig für die übrigen Grundstücke der gesamte Kapitalwert der ausbedungenen Rechte als Gegenleistung in die Bemessung einbezogen.

Die Gegenleistung setzt sich somit zusammen aus dem halben Übergabspreis von 10.000,00 € und dem gesamten Kapitalwert der Leistungen von 103.960,36 €, das sind insgesamt 113.960,36 €, wovon nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf die übrigen Grundstücke ein Anteil von 68,61 % entfällt.

		2 % GrESt
EW der luf. Grundstücke	2.543,55 €	50,87 €
Gegenleistung übrige Grundstücke	78.188,05 €	1.563,76 €
	80.731,60 €	1.614,63 €

Daraufhin hat der Bw. am 23. Juli 2007 einen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt. Dass nun plötzlich der gesamte Wert des Wohnungsrechtes und des Fruchtgenussrechtes für die übergebene Liegenschaftshälfte als Gegenleistung herangezogen werde, sei rechtlich und faktisch unrichtig. Auch die zweite übergebene Liegenschaftshälfte der GeN sei mit diesen Rechten des JN belastet. Ein Wohnungsrecht könne ja rechtswirksam nicht an einer Liegenschaftshälfte begründet werden.

Überdies bezögen sich die Rechte auf das gesamte Übergabsobjekt. Die Gegenleistung sei daher auf beide übergebene Liegenschaftshälften gleich aufzuteilen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen Rechtsvorgänge, welche einen Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründen der GrESt. Nach § 4 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Bei einer Mehrheit von Rechtsvorgängen ist jeder einzelne Tatbestand gesondert zu prüfen. Stehen einem Übernehmer mehrere Übergeber gegenüber, sind so viele selbständige Steuervorgänge gegeben, wie Übergeber vorhanden sind. Demgemäß beinhaltet der zugrunde liegende Übergabsvertrag vom 30. April 2007 zwei Erwerbsvorgänge, welche eigenständig zu beurteilen und zu besteuern sind. Gegenstand dieser Berufungsentscheidung ist die Übergabe vom Vater JN an den Bw.

Die Höhe der Gegenleistung insgesamt ist im gegenständlichen Fall unstrittig. Meinungsverschiedenheit besteht ausschließlich darüber, welchem Erwerbsvorgang die Gegenleistung (Wohnungs- und Fruchtgenussrecht) zuzurechnen ist, dh. welchem der beiden Übergeber der Bw. die Gegenleistung erbringt.

Gegenleistung ist alles, was der Erwerber einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Neben dem Entgelt im engeren Sinn zählen auch sonstige vom Käufer übernommene Leistungen zur Gegenleistung. Gegenleistung ist somit jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks gewährt oder der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstücks empfängt.

Aber nur jene Leistung ist Gegenleistung, die dem Veräußerer zugute kommt, was sich also im Vermögen des Veräußerers auswirkt oder doch wenigstens seine rechtliche oder wirtschaftliche Stellung zu seinen Gunsten beeinflusst.

Nach dem Vertragstext und auch tatsächlich ist ausschließlich JN der Nutzungsberechtigte, welcher die Wohnung im Haus P alleine bewohnt (seine geschiedene Gattin wohnt in E) und welcher (aufgrund des Scheidungsvergleiches vom 7. Juli 2006 bereits seit diesem Zeitpunkt) das alleinige Nutzungs- und Bewirtschaftungsrecht an der gesamten Liegenschaft ausübt. Demgemäß erbringt der Bw. die Gegenleistung eindeutig seinem Vater, welcher in den tatsächlichen Genuss der Rechte kommt.

Dem Berufungsvorbringen ist entgegenzuhalten: Im GrESt-Recht ist der Begriff der Gegenleistung nach ständiger Judikatur des VwGH im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen. Der Bw.

erbringt seinem Vater gegenüber an Leistungen die Rechte und den halben Übergabspreis und erhält hierfür eine Liegenschaftshälfte. Darin besteht wirtschaftlich betrachtet das Austauschverhältnis, welches der Besteuerung unterliegt. Darauf, dass die gesamte Liegenschaft mit den Rechten belastet ist, kommt es nicht an.

Soweit der Bw. einwendet, dass die Gegenleistung an die Mutter in einer Leistung an Dritte (Vater) besteht, gilt es zu bedenken, dass auch Leistungen an Dritte nur dann Gegenleistung sind, wenn sie erbracht werden, weil sich der Erwerber hierzu vertraglich verpflichtet hat, und wenn sie sich im Vermögen des Veräußerers auswirken. Dass diese Leistungen des Erwerbers nicht dem Verkäufer (Mutter) zugute kommen, schadet in einem solchen Fall nicht. Entscheidend ist aber, ob sich die Leistungen im Vermögen des Verkäufers – etwa durch **Befreiung von einer ihn treffenden Verpflichtung** – auswirken.

In diesem Sinn hat jedoch die Mutter keine Verpflichtung mehr getroffen, dem geschiedenen Ehegatten JN die gegenständlichen Rechte zuzuwenden, vielmehr waren aufgrund der Scheidung sämtliche gegenseitigen Ansprüche bereinigt und verglichen.

Im übrigen hat der Bw. gegen die Berechnung der GrEST durch das Finanzamt, wie sie in der Berufungsvorentscheidung vorgenommen wurde, weder dem Grunde noch der Höhe nach weitere Einwendungen vorgebracht und bestehen dagegen auch von amts wegen keine Bedenken. Vielmehr wurde insbesondere die Aufteilung der Gegenleistung nach den Verkehrswerten (EW im Verhältnis 2:1), wie es der Judikatur und der gängigen Verwaltungspraxis entspricht, vorgenommen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 15. September 2008