



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau R.H., W., vertreten durch Herrn D.Z., gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 9. Dezember 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 16. Juli 2004 haben Herr H.H. und Frau E.H. die ihnen je zur Hälfte gehörige Liegenschaft Einlagezahl 5 an ihre Tochter Frau R.H., der Berufungswerberin, übergeben.

Der Punkt „VIERTENS:" dieses Vertrages lautet wie folgt:

„Die Geschenkgeber behalten sich an der gesamten geschenkgegenständlichen Liegenschaft, daher an allen Räumen des darauf befindlichen Hauses und an der gesamten Grundfläche, das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht vor, und die Geschenknehmerin nimmt diese Verpflichtung hiemit an.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist vollkommen unentgeltlich, allerdings haben die Geschenkgeber während der Ausübung dieses Rechtes sämtliche, auf die Liegenschaft entfallenden Steuern, Verbrauchsabgaben sowie die Kosten des Eigenverbrauchs für Strom, Gas, Telefon, und so weiter, zu tragen.

Den Geschenkgebern steht das oben beschriebene Wohnungsgebrauchsrecht nur höchstpersönlich zu. Sie sind jedoch berechtigt, zu ihrer persönlichen Betreuung sowie Führung des Haushaltes Pflege- und/oder Dienstpersonal aufzunehmen.

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird mit insgesamt monatlich € 200,-- (Euro zweihundert) bewertet."

Im Punkt „NEUNTENS:“ des Vertrages wurde von den Vertragsteilen festgestellt, dass der Einheitswert der vertragsgegenständlichen Liegenschaft € 2.107,51 beträgt.

Der nach § 16 BewG kapitalisierte Wert dieses lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrechtes beträgt € 32.763,89. Die Hälfte davon sind € 16.381,94. Von diesem Betrag wurde der Berufungswerberin vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für diese Erwerbsvorgänge jeweils mit Bescheid vom 9. Dezember 2004 die Grunderwerbsteuer mit jeweils € 327,64 vorgeschrieben.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Wert des Nutzungsrechtes an einem Wirtschaftsgut nicht größer sein könne, als der steuerliche Wert des genutzten Wirtschaftsgutes selbst. Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wäre daher lediglich der dreifache Einheitswert der Liegenschaft und nicht der tatsächlich kapitalisierte Wert der Gegenleistung heranzuziehen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründen. Das Grunderwerbsteuergesetz will grundsätzlich alle Vorgänge, mit denen ein Grundstücksverkehr verbunden ist, mit einer Steuer belegen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu erheben. Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage.

Nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Zweck dieser Bestimmung ist es, der Grunderwerbsteuer den Vorteil zu unterwerfen, den der Verkäufer aus dem Verkauf des Grundstückes, also aus dem vertraglichen Vorbehalt der Nutzung erzielt. Gleiches gilt auch bei einer Schenkung, bei der sich, so wie im gegenständlichen Fall, die Geschenkgeber ein Wohnungsgebrauchsrecht vorbehalten. Bei diesem Wohnungsgebrauchsrecht handelt es sich um eine solche Nutzung, die kraft ausdrücklicher Abmachung der Vertragsteile den Geschenkgebern an der geschenkten Liegenschaft über den Zeitpunkt hinaus zukommen soll, in welchem sie kraft Gesetzes auf die Geschenknehmerin übergehen würde.

Behalten sich die Geschenkgeber an dem Grundstück ein Wohnungsgebrauchsrecht zurück, so gelten diese vorbehaltenen Rechte als Gegenleistung. Die Grunderwerbsteuer ist vom Werte dieser Rechte zu erheben.

Die Gegenleistung ist im Sinne des § 1 Abs. 1 BewG nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2 bis 17) zu ermitteln. Nach § 17 Abs. 2 BewG sind Nutzungen oder Leistungen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen. Der monatliche Wert des Gebrauchsrechtes in der Höhe von € 200,-- wird im Berufungsverfahren nicht bestritten. Im gegenständlichen Fall übersteigt der kapitalisierte Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes den dreifachen Einheitswert.

Die im Berufungsverfahren angeführte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (Erkenntnisse vom 27. 5. 1999, 96/16/0038 und 17. 5. 2001, 98/16/0311) betreffen Erbschafts- und Schenkungssteuerfälle, und zwar solche Fälle, in denen ein Nutzungsrecht zugewendet wird oder das Nutzungsrecht eine Abzugspost anlässlich einer Übertragung darstellt. Diese Judikatur ist jedoch für die Grunderwerbsteuer nicht heranzuziehen, da die Grunderwerbsteuer bei der Berechnung von anderen Wertansätzen ausgeht als die Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer. Während bei einer Grundstücksübertragung im Sinne des Erbschaftssteuergesetzes für die Bemessung der dreifache Einheitswert maßgebend ist, ist für eine Grundstücksübertragung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes für die Berechnung grundsätzlich – die Ausnahmen sind im § 4 Abs. 2 GrEStG aufgezählt und betreffen nicht den gegenständlichen Fall – die Gegenleistung heranzuziehen. Auf Grund der verschiedenen Wertmaßstäbe bei den beiden Abgaben Erbschaftssteuer und Grunderwerbsteuer liegen verschiedene Anknüpfungspunkte für die Besteuerung vor und ist hier ein Vergleich nicht möglich.

Es würde dem Wesen der Grunderwerbsteuer widersprechen, wenn die Höhe der Gegenleistung mit dem Einheitswert begrenzt wird, da der Sinn des Grunderwerbsteuergesetzes darin besteht, den gesamten Vorteil, den der Veräußerer eines Grundstückes anlässlich einer Übertragung erzielt, der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen. Ebenso würde eine Beschränkung bei der Bewertung eines Nutzungsrechtes der Höhe nach mit dem dreifachen Einheitswert nicht den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes entsprechen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. Jänner 2007