

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Berufungswerbers, vom 22. Februar 2000 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 14. Februar 2000 betreffend Grunderwerbsteuer 2000 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrESTG mit 2% von der Gegenleistung in Höhe von € 18.984,00 mit € 379,68 festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Übergabsvertrag vom 17. November 1999 übergab Frau X an ihren Sohn (Berufungswerber) und an ihre Schwiegertochter je zur Hälfte die Liegenschaft EZ y mit dem darauf befindlichem Einfamilienhaus im Ausmaß von 1.160 m<sup>2</sup>. Der Übergabspreis wurde mit S 250.000,00 sowie mit der Einräumung des Wohnrechtes für die Übergeberin an den ebenerdig gelegenen Wohnräumen vereinbart. Das in diesen Räumen befindliche Mobilier und die Fahrnisse sind von der Übergabe ausgenommen.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgte mit Vertragsunterzeichnung.

Der Einheitswert der vertragsgegenständlichen Liegenschaft beträgt zum 1.1.1988 S 305.000,00. Für diesen Erwerbsvorgang wurde dem Berufungswerber Grunderwerbsteuer in Höhe von S 6.460,00 vorgeschrieben. Die Bemessungsgrundlage wurde vom anteiligen Übergabspreis (S 125.000,00) und dem anteiligen Kapitalwert des Wohnungsrechtes in Höhe

von S 198.000,00 ermittelt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde die fehlende Begründung der Bewertung des Wohnrechtes eingewendet. Der im Bescheid verwendete Klammerausdruck "amtl. bewertet" könne nicht als taugliche Rechtsgrundlage angesehen werden, da dies eine willkürliche Festsetzung von Seiten der Behörde bedeuten würde. Nach § 1 der Verordnung des BMF über die bundeseinheitliche Bewertung bestimmter Sachbezüge sei der Wert der vollen freien Station mit S 2.700,00 monatlich anzunehmen. Für Wohnung und Heizung seien dabei jeweils 1/10 anzusetzen. Dies ergebe einen Wert von S 540,00 für das Wohnrecht monatlich bzw. S 6.480,00 jährlich. Eine ergänzende Begründung wurde beantragt.

Am 29. Februar 2000 erteilte das Finanzamt unter Hinweis auf § 10 Abs. 1 BewG eine Bescheidbegründung. In einem ergänzendem Schriftsatz wendete der Berufungswerber die im Kern unbeantwortet gebliebene Begründung ihres Antrages ein. Die Annahme einer willkürlich angenommenen Bewertung des Wohnrechtes sei nicht entkräftet worden. Die Behörde bleibe jede Begründung schuldig, aus welchem Grund nicht die üblichen Mittelpreise für geldwerte Vorteile (§ 15 EStG) als Grundlage herangezogen worden seien.

§ 184 BAO normiere, dass alle für eine Schätzung bedeutsamen Umstände zu berücksichtigen seien. Die Bewertung des Wohnrechtes mit S 500,00 wurde beantragt. Der, der Übergeberin zustehende Wohnraum sei vor Jahren um S 800,00 monatlich vermietet worden. In K sei von niedrigeren Immobilienpreisen als an anderen Orten auszugehen.

Mit Berufungvorentscheidung vom 10. April 2000 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Für eine zentralgeheizte Wohnung guter Ausstattung mit rund 100 m<sup>2</sup> in einem neu errichteten Wohnhaus seien nach Ausführungen des Finanzamtes rund S 30,00 /m<sup>2</sup> die unterste Grenze. Die Verordnung über die bundeseinheitliche Bewertung bestimmter Sachbezüge sei für Zwecke der Grunderwerbsteuer nur insofern von Bedeutung, als diese Werte als Mindestwerte nicht unterschritten werden dürften.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag brachte der Berufungswerber seine Überraschung zum Ausdruck. Die zitierte Verordnung basiere auf § 15 Abs. 2 EStG, wonach angeordnet sei, dass geldwerte Vorteile mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen seien. Auch dem § 17 Abs. 2 BewG sei zu entnehmen, dass nicht in Geld bestehende Nutzungen und Leistungen mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchortes anzusetzen seien. Die vom Finanzamt herangezogene Bewertung von 30,00 S/m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup> sei unbegründet erfolgt. Die willkürliche Festlegung des Ausmaßes mit 100 m<sup>2</sup> sei geradezu denkunmöglich. Wie sollte eine vier - köpfige Familie der alleinstehenden Übergeberin Räume im Ausmaß von 100 m<sup>2</sup> überlassen, wenn das gesamte Haus lediglich 130 m<sup>2</sup> aufweise? Unklar bleibe auch, weshalb aus einer kurzfristigen Vermietung ein objektiver Wert nicht ableitbar sei.

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 12. Juni 2006 wurde dem unabhängigen Finanzsenat die von der Übergeberin bewohnte Wohnfläche mit 43,52 m<sup>2</sup> bekannt gegeben. Die Wohnung bestehe aus einer Wohnküche, Schlafzimmer sowie Bad und WC. Die ebenerdig gelegenen Wohnräume seien durch nachträglichen Umbau geschaffen worden. Im ursprünglichen Plan seien diese Räume als Keller ausgewiesen gewesen. Für die Betriebs- und Heizkosten kommen die Übernehmer auf.

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

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Unter Gegenleistung ist jede Leistung zu verstehen, die der Erwerber eines Grundstückes für den Erwerb des Grundstückes zu erbringen hat und im finalen Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb steht. Dazu gehören auch dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen, Sachleistungen, Übernahme von Belastungen, welche vom Erwerber bei lastenfreiem Erwerb abzulösen wären. Eine Bindung der Abgabenbehörde an Parteiangaben besteht nicht; erforderlichenfalls ist der Wert der Gegenleistung im Schätzungswege zu ermitteln.

Für die Bewertung gelten die Bestimmungen der §§ 2-17 BewG. Als Bewertungsgrundsatz gilt der gemeine Wert.

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 Verbrauchsor Ort ist der Betrag, den der Empfänger der Sachbezüge am Verbrauchsor Ort 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 Verbrauchsor Ort zu beschaffen.

Als Wert eines Wohnrechtes kann dabei ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen ist. Maßstab für die Bewertung des Wohnrechtes ist daher der ortsübliche Mietzins am Verbrauchsor Ort, den der Begünstigte als Miete aufwenden müsste, um in der gegenständlichen Wohnung wohnen zu können. Dabei ist die Größe der

Wohnung genauso ausschlaggebend wie die bauliche Situation im Einzelfall. Fehlen im Vertrag Angaben über die genauen Verhältnisse, kann der Richtwert nach dem Richtwertgesetz herangezogen werden.

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.

Im vorliegenden Fall wurde der Übergeberin laut Vertrag ein Wohnrecht an der ebenerdig gelegenen Wohnung im Haus mit der Grundstücksadresse xy eingeräumt. Nähere Angaben über Größe, baulichen Zustand etc. sind dem Übergabsvertrag vom 17. November 1999 nicht zu entnehmen.

Im Hinblick darauf, dass der Übergeberin im vorliegenden Fall das Wohnrecht nach dem Ergebnis der Ermittlungen an einer abgeschlossenen Wohneinheit an den ebenerdig gelegenen Wohnräumen bestehend aus Wohnküche, Schlafraum, Bad und WC mit einer Größe von 43,52 m<sup>2</sup> eingeräumt wurde und aus dem Alter des 1984 errichteten Gebäudes nicht zwingend auf einen schlechten Bauzustand geschlossen werden kann, stellt der Richtwert grundsätzlich einen geeigneten Bewertungsmaßstab dar.

Der Richtwert für eine "Normwohnung" in Oberösterreich betrug ab 1. April 1999 S 59,60 (**4,33 €/m<sup>2</sup>**) monatlich.

Dem Berufungsvorbringen, es sei unklar, weshalb aus einer kurzzeitigen Vermietung kein objektiver Wert ableitbar sei, werden die diesbezüglich fehlenden Angaben über die Dauer des Mietverhältnisses, über die Größe bzw. die Art der vermieteten Räumlichkeiten entgegengehalten. Auch Ausführungen, ob dieses Mietverhältnis mit Fremden oder mit Familienangehörigen abgeschlossen wurde, blieb der Berufungswerber schuldig. Der in der Berufung behauptete Mieterlös in Höhe von S 800,00 kann daher nicht als Maßstab für den ortsüblichen Mietzins herangezogen werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass laut dem von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegebenen Immobilien-Preisspiegel der mittlere Wohnwert für Mietwohnungen bis 60 m<sup>2</sup> gemäß § 1 Abs. 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins) für den Bezirk Schärding/Inn (die Marktgemeinde K zählt zum politischen Bezirk Schärding) für das Jahr 1999 **€ 3,6** (entspricht S 53,00) pro m<sup>2</sup> betrug.

Ermittlungen des unabhängigen Finanzsenates bei einer Nachbargemeinde von K (die Gemeinde K verfügt über keine Gemeindewohnungen) haben ergeben, dass für die Nettomiete einer 37 m<sup>2</sup> großen Wohnung im verfahrensgegenständlichen Zeitraum rund € 95,00 (dies entspricht rund **2,6 €/m<sup>2</sup>**) aufzuwenden waren.

Unter Berücksichtigung dieser Wertmaßstäbe und des Umstandes, dass die Übernehmer für Heiz- und Betriebskosten der von der Übergeberin bewohnten Räumlichkeiten aufkommen, kann im gegenständlichen Fall ein Monatswert in Höhe 150,00 € (**3,45/m<sup>2</sup>**) im Wege der Schätzung der Besteuerung zu Grunde gelegt werden.

Die Grunderwerbsteuer wird wie folgt berechnet:

Gegenleistung: anteiliger Übergabspreis	€ 9.084,10
anteiliges Wohnrecht Jahreswert (150x12) x 11 (kapitalisiert)	€ 9.900,00
Summe	€ 18.984,00 x 2% Grunderwerbsteuer ergibt <b><u>€ 379,68</u></b>

Es war daher wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 12. Juni 2006