



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

Außenstelle Innsbruck  
Senat 4

GZ. RV/0296-I/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Hanspeter Zobl, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer vom 10. Dezember 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 2. Februar 2001 hat der Bw. von seiner Schwester M.K. die Liegenschaft EZ x GB M. samt dem darauf errichteten Haus S.-Weg 64 zum Kaufpreis von 260.000 € erworben. Auf der Kaufliegenschaft war die Dienstbarkeit des lebenslangen, unentgeltlichen Fruchtgenussrechtes zu Gunsten des I.K., geboren am 21. Mai 1922 (Vater des Bw.), einverlebt. Laut Vertragspunkt VI. Abs. 1 gingen alle Rechte und Lasten - unter

Berücksichtigung des eingeräumten Fruchtgenussrechtes - mit Vertragsunterfertigung auf den Käufer über. Für diesen Erwerbsvorgang wurde im Wege der Selbstberechnung (§ 12 GrEStG 1987 idgF) eine Grunderwerbsteuer von 9.100 € (3,5% vom Kaufpreis von 260.000 €) entrichtet.

Bei einer späteren Prüfung nach § 15 Abs. 2 GrEStG 1987 wurde aber das Fruchtgenussrecht des I.K. im Wert von 10.440 € als sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 angesehen und nach § 16 Bewertungsgesetz mit 10.440 € (290 € Monatswert x 12 Monate x Faktor 3) bewertet. Das Finanzamt hat daher mit Bescheid vom 10. Dezember 2002 gemäß § 201 BAO von einer Gegenleistung von 270.440 € die Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.465,40 € festgesetzt. Es ergab sich also ein Nachforderungsbetrag von 365,40 €.

Gegen diesen Bescheid hat der Bw. in offener Frist Berufung erhoben: Gegenleistung sei alles, was beim Erwerb an die Verkäuferin geleistet werden müsse, um die Liegenschaft zu erhalten. Die Übernahme eines bereits eingetragenen und ausgeübten Fruchtgenussrechtes sei demnach keine Gegenleistung, weil dabei an die Verkäuferin nichts geleistet werde und sich die Verkäuferin auch nichts vorbehalte. Das Grunderwerbsteuergesetz akzeptiere als Bemessungsgrundlage jenen Kaufpreis, der durch korrespondierende Willenserklärung der Vertragsteile zustande gekommen sei. Hätte der Gesetzgeber den tatsächlichen Wert des Grundstückes ohne Lasten und eventuellen Baumängeln als Bemessungsgrundlage gewollt, dann hätte er dies sicher gesetzlich geregelt. Es werde daher beantragt, den angefochtenen Bescheid "hinsichtlich der Nachforderung von 365,40 €" aufzuheben.

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

Gemäß § 4 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987, BGBl. Nr. 309/1987, ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

Der Begriff der Gegenleistung (§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987) ist - worauf der Berufungswerber richtig hinweist - wirtschaftlich (§ 21 BAO) auszulegen. Diese wirtschaftliche Betrachtung macht es erforderlich, den Erwerb eines belasteten Grundstückes steuerlich gleich zu

---

behandeln wie den wirtschaftlich vergleichbaren Erwerb eines durch Ablöse lastenfrei gestellten Grundstückes. Dadurch, dass jene Belastungen, die den Barkaufpreis bei der Preisvereinbarung vermindert haben, zur Bemessungsgrundlage hinzugerechnet werden, wird erreicht, dass die Steuer vom Wert des unbelasteten Grundstückes erhoben und der Erwerb des belasteten Grundstückes dem Erwerb des unbelasteten Grundstückes wirtschaftlich gleich gestellt wird. Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck zum Beispiel in den Tatbeständen des § 5 Abs. 1 Z 1 und § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987, weil nach diesen Bestimmungen auch Belastungen zur Bemessungsgrundlage gerechnet werden, entweder, wenn die Übernahme ausdrücklich vereinbart wurde, als sonstige Leistung nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 oder ohne Übernahmsvereinbarung, wenn die Belastungen auf dem Grundstück ruhen und auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, nach § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5 Tz 158).

Laut Punkt VI. Absatz 1 des zu beurteilenden Kaufvertrages gehen alle mit Besitz und Eigentum an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Berechtigungen und Belastungen, Vor- und Nachteile sowie Nutzen, Lasten und Zufall - unter Berücksichtigung des eingeräumten Fruchtgenussrechtes – mit Vertragsunterfertigung auf den Käufer über. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Formulierung die Übernahme des Fruchtgenussrechtes zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurde, womit nach den obigen Ausführungen zugleich der Tatbestand einer sonstigen Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 erfüllt ist. Dadurch wird der Fruchtgenuss, der den Barkaufpreis vermindert hat, steuerlich dem Barkaufpreis wieder hinzugerechnet und insofern dem wirtschaftlichen Begriff der Gegenleistung entsprochen, der eine Gleichstellung des belasteten und des unbelasteten Erwerbes erfordert.

Der Vollständigkeit halber ist zu sagen, dass der Fruchtgenuss auch dann der Grunderwerbsteuer unterliege, wenn der Tatbestand des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 nicht erfüllt wäre. Persönliche Dienstbarkeiten wie der Fruchtgenuss im Sinne des § 509 ABGB stellen nämlich (im Unterschied zu den als dauernde Lasten geltenden Grunddienstbarkeiten) auf dem Grundstück ruhende, auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehende Belastungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 dar, weil sie als absolute Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache wirken (§ 472 ABGB; vgl. Fellner, aaO, § 5 Tz. 159). Da der Fruchtgenuss im Erwerbszeitpunkt auf dem Grundstück ruhte, wäre er somit auch dann Teil der Bemessungsgrundlage, wenn seine Übernahme zwischen den Parteien nicht vereinbart worden wäre. Auch diesfalls wird mit der Einbeziehung des Fruchtgenusses in die

Gegenleistung die aus dem wirtschaftlichen Begriff der Gegenleistung ableitbare Gleichstellung des Erwerbes von belastetem und unbelastetem Grundstück herbeigeführt.

Somit erweist sich die Einbeziehung des Fruchtgenussrechtes als weitere Gegenleistung in die Bemessungsgrundlage als rechtmäßig.

Bei dieser Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, 22. Oktober 2003