



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des bfadr, vertreten durch Dr. Christoph Ganahl, Rechtsanwalt, 6850 Dornbirn, Schwefel 93/7, vom 20. Februar 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch, vom 8. Februar 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. Februar 2008 hat der Berufungsführer eine Liegenschaft erworben. Als Gegenleistung verpflichtete sich der Berufungsführer die aushaftenden Hypotheken in Höhe von 145.713,84 € zu übernehmen, sowie der Verkäuferin das lebenslange Wohnungsfruchtgenussrecht an der 65 m<sup>2</sup> großen Wohnung im ersten OG einzuräumen.

Mit Bescheid vom 8.2.2008 hat das Finanzamt Feldkirch dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 7.799,67 € vorgeschrieben. Das Finanzamt ermittelte die Bemessungsgrundlage folgendermaßen:

übernommene Verbindlichkeiten	145.713,84 €
Fruchtgenussrecht	77.133,85 €
Bemessungsgrundlage	222.847,69 €

Das Wohnungsfruchtgenussrecht wurde mit 400,00 € pro Monat bewertet.

In der Berufung vom 20.2.2008 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor:

*„Das gegenständliche Dienstbarkeitsrecht betrifft eine 2-Zimmer-Wohnung im Ausmaß von 65 m<sup>2</sup>, welche maximal der Ausstattungskategorie C nach den Bestimmungen des MRG entspricht. Für die dienstbare Wohnung ist es in Anbetracht der Lage des gegenständlichen Hauses sowie des Zustandes und der Ausstattung der dienstbaren Wohnung, nicht möglich, exklusive Betriebskosten einen Quadratmetermietzins, der € 3,38 übersteigt, zu erzielen, zumal vom nach den Bestimmungen des RichtWG höchst zulässigen Hauptmietzinses Abstriche von mindestens 50% vorzunehmen sind.*

*Insgesamt erscheint es in Anbetracht der für vergleichbare Wohnungen an vergleichbaren Orten erzielbaren Mietzinse nicht möglich, für die dienstbare Wohnung einen über € 220,00 monatlich hinausgehenden Mietzins zu erzielen, sodass ausgehend von der Kapitalisierung des monatlichen Wertes des Fruchtgenussrechtes von € 220,00 nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes eine Bewertung mit € 42.203,62 anzunehmen wäre.*

*Vergleichsweise wird darauf verwiesen, dass sich für eine neu ausgebaute Wohnung vergleichbarer Größe in Dafins, die sich in deutlich besserem Zustand und deutlich besserer Lage befindet, gemäß den beiliegenden Unterlagen inklusive Betriebskosten nur eine Miete von € 344,00 monatlich erzielbar ist, sodass die Bewertung des Fruchtgenussrechtes im angefochtenen Bescheid mit € 400,00 monatlich jeder sachlichen Grundlage entbehrt, was den angefochtenen Bescheid in Ermangelung einer gesetzmäßigen Begründung unüberprüfbar macht.“*

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 23.10.2009 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Beim Verkauf wurde an der 65 m<sup>2</sup> großen Wohnung im 1. OG das Fruchtgenussrecht auf Lebenszeit der Verkäuferin vorbehalten. Dieses wurde bei der Versteuerung mit einem Monatswert von 400,00 € in Ansatz gebracht, was einen Kapitalwert gem. § 16 BewG iHv 77.133,85 € ergab.*

*Gegen den Bescheid wurde Berufung erhoben und der Ansatz des Fruchtgenussrechtes mit einem Monatswert als überhöht bezeichnet und der Ansatz eines Monatswertes von 220,00 € beantragt. Der Ansatz eines über 3,38 €/m<sup>2</sup> hinausgehenden Mietzinses exkl. Betriebskosten sei nicht erzielbar und vom Richtwert (Anmerkung: 7,26 €/m<sup>2</sup>) sei ein Abschlag von mindestens 50 % vorzunehmen.*

*Vorgelegt wurde auch ein Internetangebot über eine nach dem Inhalt der Berufung in besserer Lage gelegene Wohnung mit einem Preis von 344,00 €.*

*Dem kann nach Ansicht des Finanzamts nicht gefolgt werden, und zwar aus folgenden Gründen:*

*Gem. § 17 BewG sind Nutzungen und Leistungen, die nicht in Geld bestehen mit dem Mittelpreis des Verbrauchsortes anzusetzen. Anzusetzen ist, wovon auch die Berufung ausgeht, der Wert, den die Berechtigte für das vorbehaltene Recht ansonsten aufzuwenden hätte, wenn sie es entgeltlich erwerben müsste.*

*Dabei kann aber nicht gefunden werden, dass das mit der Berufung vorgelegte Vergleichsobjekt in einer preislich vergleichbaren oder besseren Lage gelegen wäre und sich als solches zum Vergleich eignet.*

*Es ergibt sich schon nach den Fotos und den Angaben im Inserat, dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Von den 60 m<sup>2</sup> ist zumindest ein Teil noch dazu unter einer fast bis zum Boden reichenden Mansarde, also sehr geringe Raumhöhe. Und insbesondere steht auch kein*

*eigenes Bad zur Verfügung sondern nur "BadMitbenützung" was den erzielbaren Preis natürlich drastisch senkt.*

*Immobilienangebote aus der Region Bludenz (gegenständliches Objekt liegt in A, Region Bludenz) zeigen dagegen, dass der angesetzte Wert von 400 € oder 6,15 €/m<sup>2</sup> keinesfalls als überhöht angesehen werden kann.*

<i>angesetzt</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Preis (ohne BK)</i>	<i>je m<sup>2</sup></i>
A	65	400,00	6,15
<i>Vergleichswerte:</i>			
A	65	490,00	7,54
I	65	510,00	8,56 (richtig: 7,85)
D	60	530,00	8,83

*(siehe Beilagen)*

*Wohnungen in vergleichbarer Größe und vergleichbarer Lage werden daher in der Region auch abseits des Zentralorts Bludenz zu erheblich über dem vom Finanzamt angesetzten Wert tatsächlich am Markt angeboten. Und es wäre auch nicht ersichtlich, worin ein solch eklatanter Abschlag von 50 % auf den Richtwert begründet sein sollte. Der Richtwert selbst beträgt 7,26 € und liegt damit ebenfalls erheblich über dem angesetzten Wert.*

*Unter Berücksichtigung aller Umstände kann vom angesetzten Wert daher nicht abgegangen werden. "*

Der Berufungsvorentscheidung waren die Angebote hinsichtlich der Vergleichswohnungen beigelegt.

Durch den Vorlageantrag vom 9.11.2009 gilt die Berufung wiederum als unerledigt.

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

Nach § 1 Abs. 1 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idGF unterliegen der Grunderwerbsteuer die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idGF, ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 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 1 GrEStG gehören zur Gegenleistung auch Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Unstrittig ist im gegenständlichen Fall, dass die Einräumung des Wohnrechtes an der im ersten OG gelegenen Wohnung an die Verkäuferin eine Gegenleistung iSd § 5 GrEStG darstellt.

Strittig ist lediglich die Bewertung dieses Wohnrechtes.

Nach § 16 Abs. 1 BewG, ergibt sich der Kapitalwert ua. von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs. 1 (Anm: 5,5 %) anzuwenden.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist.

Der Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen sowie Lasten bestimmt sich, wie oben dargelegt, gem. § 16 BewG nach dem Lebensalter der Berechtigten nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Barwert). Dabei bestimmt sich der Jahreswert einer Nutzung oder Leistung, die nicht in Geld sondern in Sachwerten besteht (hier: Wohnungsrecht), nach § 17 Abs. 2 BewG nach einem objektiven Maßstab mit den am Verbrauchsort üblichen Mittelpreisen. Es ist der Betrag maßgebend, den ein Erwerber zur Erlangung desselben oder eines gleichwertigen Wirtschaftsgutes am Verbrauchsort durchschnittlich aufwenden müsste.

Der Richtwert nach § 1 Abs. 1 Richtwertgesetz ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist, das ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand (ordentlicher Gebrauch ist gewährleistet), die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit besteht, über eine Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Laut den in der Verordnung BGBl II Nr. 61/2007 enthaltenen Richtwerten nach dem Richtwertgesetz BGBl I Nr. 800/1993 betrug der für das Bundesland Vorarlberg ab 1. April 2007 gültige Richtwert 7,11 € pro m<sup>2</sup>.

Das Finanzamt Feldkirch hat in der Berufungsvorentscheidung ausführlich begründet warum die in der Berufung angeführte Wohnung in Dafins mit der berufsgegenständlichen

Wohnung nicht vergleichbar ist und daher für die Bewertung des gegenständlichen Wohnrechtes ungeeignet ist. Weiters hat das Finanzamt Feldkirch in der Berufungsvorentscheidung nach seinem Dafürhalten geeignete Vergleichswohnungen in der Region präsentiert, die allesamt zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis vermietet wurden. Diesen Ausführungen ist der Berufungsführer nicht entgegengetreten. Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH gilt aber eine Berufungsvorentscheidung als Vorhalt. Der UFS geht daher davon aus, dass die vom Finanzamt Feldkirch in der Berufungsvorentscheidung herangezogenen Wohnungsmieten für eine Bewertung des berufungsgegenständlichen Wohnrechtes geeignet sind. Diese würden sogar eine höhere Bewertung dieses Wohnrechtes ermöglichen. Da die Auswirkungen einer Neubewertung aber nur gering wären und zudem zu Lasten des Berufungsführers gehen würden, wird aus verwaltungsökonomischen Gründen von einer Abänderung des Bescheides abgesehen. Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 16. September 2010