



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des bf, vertreten durch Dr. Christoph Schneider, Rechtsanwalt, 6700 Bludenz, Bahnhofstraße 8a, vom 11. Oktober 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 4. Oktober 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird im Umfang der Berufungsvorentscheidung stattgegeben.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsführer hat von seiner Mutter ein Haus erworben. Als Gegenleistung verpflichtete er sich seiner Mutter 160.000,00 € zu bezahlen. Weiters räumte er ihr das Fruchtgenussrecht am Haus ein.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 4. Oktober 2007 hat das Finanzamt Feldkirch dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 5.189,33 € vorgeschrieben. Das Finanzamt hat dabei das Fruchtgenussrecht mit 1.000,00 € pro Monat bewertet.

In der Berufung vom 11. Oktober 2007 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass die Fruchtgenussberechtigte Mieteinnahmen in Höhe von 746,00 € monatlich erziele. Von diesen Einnahmen seien 20% Aufwand abzuziehen, sodass das Fruchtgenussrecht mit maximal 600,00 € pro Monat bewertet werden könne.

Nach Durchführung eines Vorhalteverfahrens hat das Finanzamt Feldkirch der Berufung teilweise stattgegeben und das Fruchtgenussrecht mit 850,00 € pro Monat bewertet. In der

Begründung der Berufungsvorentscheidung vom 3. Dezember 2007 führte das Finanzamt im Wesentlichen aus, dass die Mieteinnahmen antragsgemäß mit 600,00 € monatlich angesetzt werden. Weiters sei aber ein Wert von 250,00 € monatlich für die Eigennutzung anzusetzen.

Im Vorlageantrag vom 10. Dezember 2007 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass die Berufungsvorentscheidung unberücksichtigt lasse, dass lediglich die Früchte, sohin die Mieten nach Abzug von Kosten berücksichtigt werden dürften.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unstrittig ist, dass die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes eine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes darstellt.

Unstrittig ist weiters, dass das Fruchtgenussrecht der vermieteten Wohnungen mit 600,00 € pro Monat zu bewerten ist.

Strittig ist sohin lediglich, ob der Nutzungswert der von der Fruchtgenussberechtigten selbst genutzten Wohnung eine Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG darstellt.

Gemäß § 509 ABGB ist die Fruchtnießung das Recht, eine fremde Sache, mit Schonung der Substanz, ohne alle Einschränkung zu genießen.

Gemäß § 521 ABGB ist die Servitut der Wohnung das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu seinem Bedürfnis zu benützen. Das Wohnungsrecht ist also eine Servitut, des Gebrauches vom Wohngebäude. Werden aber jemandem alle bewohnbaren Teile des Hauses, mit Schonung der Substanz, ohne Einschränkung zu genießen überlassen, so ist es eine Fruchtnießung des Wohngebäudes.

Im Unterschied zum Gebrauchsrecht ist das Fruchtgenussrecht nicht auf die Bedürfnisse des Berechtigten beschränkt. Das Fruchtgenussrecht umfasst daher immer auch das Gebrauchsrecht. Die Berufungsführerin ist daher im gegenständlichen Fall sowohl berechtigt die im Haus befindlichen Wohnungen zu vermieten, als auch selbst zu benutzen.

Gemäß § 17 Abs 2 BewG sind Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen. Der Wert eines Wohnrechtes entspricht dem Mietpreis, den der Begünstigte anlässlich des Neuabschlusses eines Mietvertrages zu entrichten hätte. Das Fruchtgenussrecht an der von der Berufungsführerin selbst bewohnten Wohnung wurde vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung mit 350,00 € pro Monat bewertet (in der selben Höhe wie eine von der Berufungsführerin vermietete Wohnung). Davon wurden noch 100,00 € abgezogen, weil die Berufungsführerin ein Zimmer in der von ihr benutzten

Wohnung vermietet hat und diese Miete bereits im Wert des Fruchtgenussrechtes der vermieteten Wohnungen berücksichtigt wurde. Da von der Berufungsführerin gegen den vom Finanzamt ermittelten Wert der von ihr benützten Wohnung kein Vorbringen erstattet wurde und dieser Wert vom UFS für plausibel gehalten wird, war das Fruchtgenussrecht an der von der Berufungsführerin selbst bewohnten Wohnung mit 250,00 € pro Monat zu bewerten. Die von der Berufungsführerin erzielten Früchte bestehen bei der von ihr selbst bewohnten Wohnung in der Ersparnis der Miete, die sie andernfalls für diese Wohnung aufzuwenden hätte. Der Wert des der Berufungsführerin eingeräumten Fruchtgenussrechtes ist daher mit insgesamt 850,00 € pro Monat zu bewerten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung verwiesen. Der Berufung war daher im Umfang der Berufungsvorentscheidung stattzugeben.

Feldkirch, am 5. Februar 2008