



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des S, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 2. März 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 3,5 v. H. von € 52.877,25, sohin im Betrag von € 1.850,70, festgesetzt.

Die Fälligkeit des angefochtenen Bescheides bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Laut dem am 9. Feber 2007 abgeschlossenen "Schenkungsvertrag" hat A 97/1470-Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ1, diese verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 6, schenkungsweise unter Vorbehalt des Fruchtgenussrechtes gem. §§ 509 ff ABGB (siehe Vertragspunkte II. und VII.) an seinen Bruder S (= Berufungswerber, Bw) übertragen. Die Übergabe war bereits vor Vertragsunterfertigung erfolgt.

In der eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 war unter Pkt. 6. "Gegenleistung" das "Fruchtgenussrecht gem. Pkt. VII. für A" angeführt.

Der zuletzt festgestellte, anteilige dreifache Einheitswert der Liegenschaftsanteile beträgt € 18.568.

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bw mit Bescheid vom 2. März 2007, StrNr, ausgehend vom Kapitalwert (§ 16 BewG) des Fruchtgenussrechtes von € 92.877 eine 3,5%ige

Grunderwerbsteuer im Betrag von € 3.250,70 vorgeschrieben. Der Bewertung des Nutzungsrechtes wurde ein monatlicher Mietertrag von € 500 (= Richtwert € 5,57/m² x Wohnnutzfläche rund 90 m²) zugrunde gelegt.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen vorgebracht, aufgrund der Belastung mit dem Fruchtgenussrecht sei für den Geschenknehmer im Zeitpunkt der Schenkung noch kein Ertrag gegeben, weshalb vom unbelasteten Wert der Liegenschaft das Nutzungsrecht in Abzug zu bringen sei. Der Wert der Schenkung reduziere sich damit auf Null. Abgesehen davon, dass daher die Steuer zur Gänze zu entfallen habe, wäre zudem vom tatsächlich zu erzielenden, im Rahmen eines Mieterschutzvertrages geringen Ertrag auszugehen, der hier konkret – laut vorgelegter Zinsliste der Gebäudeverwaltung V – für die Wohnung Top 6 mit 99,42 m² monatlich € 284,66 betrage. Der Kapitalwert der Nutzung ermittle sich mit maximal € 58.104, woraus sich eine Steuer von € 2.033,70 ergeben würde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. April 2007 wurde der Berufung teilweise Folge gegeben, die Grunderwerbsteuer ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 58.104 – wie eingewendet - auf nunmehr € 2.033,64 herabgesetzt und darauf hingewiesen, dass das vorbehaltene Nutzungsrecht eine Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb darstelle.

Mit Antrag vom 17. April 2007 wurde ohne weitere Begründung die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG), BGBl. 1955/141 idgF, unterliegen der Steuer nach diesem Bundesgesetz Schenkungen unter Lebenden. Als Schenkung im Sinne des Gesetzes gilt nach § 3 Abs. 1 Z 1 ErbStG jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts und nach Z 2 jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG sind ua. Rechtsgeschäfte unter Lebenden, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind (sog. gemischte Schenkungen), insoweit von der Besteuerung (dh. von der Grunderwerbsteuer) ausgenommen, als der Wert des Grundstückes (= Einheitswert) den Wert der Auflage oder der Gegenleistung übersteigt.

Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz gem. § 4 Abs. 1 GrEStG).

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG zählt zur Gegenleistung beim Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer **vorbehaltenen Nutzungen**.

Die Gegenleistung bildet jede nur denkbare, geldwerte und entgeltliche Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird. Besteht die Gegenleistung in der Gewährung von **Nutzungsrechten** (Dienstbarkeiten, Leibrente etc.), so setzt sie sich aus dem wiederkehrenden Entgelt und den allenfalls weiter vereinbarten, auch nur einmaligen Leistungen zusammen. Nach § 16 Abs. 1 Bewertungsgesetz (idF BGBl. I 2003/71, in Geltung ab 1.1.2004) ist der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Rentenbarwert nach Erlebenswahrscheinlichkeit) zu berechnen.

Im Gegenstandsfalle liegt nunmehr nach dem Inhalt des "Schenkungsvertrages" die "schenkungsweise" Zuwendung von Liegenschaftsanteilen vor, wofür der Bw dem "Geschenkgeber" im Gegenzug wiederum das uneingeschränkte und damit lebenslange Fruchtgenussrecht eingeräumt bzw. sich der Übergeber dieses Nutzungsrecht zurückbehalten hat. Im Umfang des nach § 16 Abs. 1 BewG nach dem Lebensalter des Übergebers nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zu kapitalisierenden Fruchtgenussrechtes liegt damit eine **Gegenleistung** für den Erwerb der Liegenschaftsanteile vor.

Abgesehen davon, dass auch in der eingereichten Abgabenerklärung das "Fruchtgenussrecht gemäß Punkt VII. für A" zutreffend als "Gegenleistung" deklariert wurde, übersteigt aber der Wert des Nutzungsrechtes, sohin die Gegenleistung, den steuerlichen Wert der erworbenen Miteigentumsanteile (= dreifacher anteiliger Einheitswert € 18.568) bei Weitem, sodass insgesamt ein **rein entgeltlicher** und damit allein grunderwerbsteuerpflichtiger Erwerb vorliegt. Im Hinblick auf die Bestimmung nach § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG verbleibt daher für die Vorschreibung einer Schenkungssteuer kein Raum, dh. es wurde ohnehin – wie in der Berufung begehrt – keine Schenkungssteuer vorgeschrieben.

Der Berufung kommt allerdings hinsichtlich der Höhe der Bemessungsgrundlage Berechtigung zu. Der gemäß § 16 Abs. 1 BewG zu ermittelnde Kapitalwert (Barwert) des Fruchtgenussrechtes beträgt – abgestellt auf das Alter des Übergebers sowie auf den nachgewiesenen tatsächlichen monatlichen Mietertrag der Wohnung von € 284,66 – im Ergebnis **€ 52.877,25** (siehe dazu das beiliegend übermittelte Berechnungsblatt). Davon ausgehend ist die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 1.850,70 festzusetzen.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt (Bewertung Fruchtgenuss gem. § 16 Abs. 1 BewG)

Innsbruck, am 9. Juli 2007