



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch L.K., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 23. Jänner 2003, St. Nr. XY, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der Bescheid abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z. 1 GrEStG 1987 mit 2% vom Wert der Gegenleistung in Höhe von € 68.560,00	€	1.371,20
---	---	----------

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 18. Oktober 2002 übergab Herr F.Z. seinem Sohn M.Z., dem Berufungswerber (Bw.) die in seinem Alleineigentum stehende Liegenschaft O. im Ausmaß von 593 m² zu folgenden, in Punkt Drittens des Vertrages genannten Bedingungen:

"Als Übergabspreis bedingt der Übergeber zu seinen Gunsten und aus dem Titel des Unterhaltes zugunsten seiner Ehegattin E.Z. auf beider Lebensdauer die nachstehenden Rechte:

1.)	<i>Das unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im Hause F-gasse, bestehend aus der ausschließlichen Benutzung von Wohnzimmer und Schlafzimmer, beide ebenerdig gelegen und der Garage. Im Wohnungsgebrauchsrecht mitinbegriffen ist die Mitbenützung von Die anteiligen Kosten für Beheizung und Versorgung mit elektrischer Energie sowie die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bezahlen F.E.Z..</i>
2.)	<i>Die Haushaltsführung für F.E.Z. in dem Umfang, als diese selbst dazu nicht mehr in der Lage sind. Dazu gehören insbesondere die Tätigkeit aller erforderlichen Gänge und Einkäufe, Herbeiholung von Arzt und Medikamenten, Zubereitung der täglichen Verpflegung</i>

3.)	<i>Im Krankheitsfalle und bei eingetretener Pflegebedürftigkeit die liebevolle und vollständige Pflege, Wartung und Betreuung, dies alles jedoch nur unter der Voraussetzung, dass F.E.Z. nicht auf eigenen Wunsch ein Heim oder Spital aufsuchen.</i>
4.)	<i>Für den Fall, dass der Übernehmer seinen vertraglich übernommenen Verpflichtungen zur Erfüllung der Ausgedingsrechte nicht nachkommen sollte, seine Pflichten daraus vernachlässigt und F.E.Z. schlecht und lieblos behandelt, sind diese berechtigt, sich auf Kosten des Übernehmers durch eine Person eigener Wahl betreuen und pflegen zu lassen"</i>

Als weitere Gegenleistung wurde in Punkt Fünftens als Vertrag zugunsten Dritter ein Wohnrecht zugunsten des Sohnes des Übergebers, M., bis längstens 31. 12. 2003 ausbedungen und mit € 40,00 pro Monat, somit kapitalisiert nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes mit € 480,00 bewertet.

Schließlich wurde gemäß Punkt Sechstens des Übergabsvertrages ein Übergabepreis in der Höhe € 40.000,00 vereinbart.

Gemäß Punkt Zwölftens des Vertrages wurden die Wohnungsgebrauchs- und Ausgedingsrechte mit € 180,00 pro Monat, kapitalisiert nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes mit € 28.080,00 bewertet.

Mit dem bekämpften Bescheid errechnete das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien eine Gegenleistung in Höhe von insgesamt € 68.111,33.

In der dagegen eingebrachten Berufung bringt der Bw. vor, dass es sich bei dem gegenständlichen Übergabsvertrag um die Übergabe eines Einfamilienhauses gegen Gewährung von Wohnungsgebrauchs- und Ausgedingsrechten handle. Bei den Ausgedingsrechten handle es sich lediglich um die im Falle von altersbedingter oder krankheitshalber Notwendigkeit zu erbringende Haushaltsführung für den Übergeber und seiner Ehefrau sowie deren Pflege und Betreuung, jedoch ohne Beistellung der Kost.

Diese Wohnungs- und Ausgedingsrechte seien daher zu Recht mit € 180,00 pro Monat von den Parteien bewertet worden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist im Berufungsfall die Bewertung der als Gegenleistung für die Übergabe der Liegenschaft vereinbarten Wohnungs- und Ausgedingsleistungen.

Gemäß § 4 BewG werden Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist.

Eine Bedingung im Sinne des § 4 BewG ist die einem Rechtsgeschäft von den Parteien hinzugefügte Beschränkung, durch die der Eintritt oder die Aufhebung einer Rechtswirkung von einem ungewissen Eintritt abhängig gemacht wird.

Im Berufungsfall ergibt sich nunmehr die Frage, ob im Rahmen der Berechnung der Gegenleistung auch vereinbarte Ausgedingsleistungen, die nur unter einer aufschiebenden Bedingung zu erbringen sind, vor Eintritt der Bedingung zu berücksichtigen sind oder nicht.

Denn gemäß dem eindeutigen Vertragsinhalt wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass erst im Falle von altersbedingter oder krankheitshalber Notwendigkeit die ausbedungene Haushaltsführung sowie Pflege und Betreuung seitens des Übernehmers erfolgen muss.

In seinem Erkenntnis vom 18. 7. 2002, 2002/16/0125 hat der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf sein Erkenntnis vom 1.12.1966, 648/66 dazu dargetan, dass aufschiebend bedingte Rechte auch bei der Ermittlung der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nicht zu berücksichtigen sind.

Der Berufung war daher stattzugeben und der Bescheid abzuändern wie im Spruch erfolgt.

Wien, am 14. Februar 2006