



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., geb. Datum, Adresse, vom 28. Oktober 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes ABD, vertreten durch HR D, vom 19. Oktober 2005 betreffend Einkommensteuer 2004 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. reichte am 13. April 2005 die Einkommensteuererklärung für 2004 ein. In ihr wurden neben anderen nicht streitgegenständlichen Punkten sonstige Einkünfte lt. Beilage in Höhe von 0,00 € erklärt. Aus der Beilage ergibt sich, dass es sich bei den erklärten Einkünften um Spekulationseinkünfte unter der Freigrenze von 440,00 € handelt.

Der Bw. berechnete diese Einkünfte wie folgt:

Verkaufserlös der Eigentumswohnung Top 5 in Ort lt. Kaufvertrag vom 3. März 2004	39.000,00 €
Auszahlung an Geschwister à 12.000,00 € lt. Übergabsvertrag	24.000,00 €
an A für Rückzahlungs- und Sanierungsdarlehen	739,80 €
an B für Vermittlungsprovision	747,00 €
lt. Übergabsvertrag für Wohnrecht lt. Grunderwerbssteuerbescheid: 5 Jahre à ÖS 24.000,00 = ÖS 120.000,00	8.720,74 €

Vertragskosten Notar P	2.173,06 €
GrESt ÖS 25.620,00	1.861,88 €
Einverleibungskosten Bezirksgericht C ÖS 7.320,00	531,97 €
Betriebskosten und Versicherung 2004	779,46 €
Spekulationsgewinn Wertpapiere	716,56 €
theoretischer Spekulationsgewinn 2004	162,65 €

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2005 wurden Folgende weitere Unterlagen vorgelegt:

- 1) Kaufvertrag vom 3. März 2004 über den Verkauf der streitgegenständlichen Wohnung
- 2) Übergabsvertragsnachtrag vom 4. Februar 2003
- 3) Übergabsvertrag vom 29. Jänner 1998
- 4) diverse Zahlungsbestätigungen
- 5) Grunderwerbssteuerbescheid

In der Folge veranlagte das Finanzamt ABD die ESt für 2004 mit Bescheid vom 19. Oktober 2005 und setzte sonstige Einkünfte in Höhe von 8.329,48 € fest. Dies führte zu einer Abgabennachforderung in Höhe von 4.143,14 €.

Begründend wurde ausgeführt:

Wirtschaftlich betrachtet sei davon auszugehen, dass die Einräumung eines Wohnrechtes keine Gegenleistung für eine Eigentumsübertragung darstelle. Der Erwerber erhalte von Anfang an ein durch den Wert des Wohnrechtes belastetes Eigentum; seine Verfügungs- und Nutzungsmöglichkeit sei von Anfang an beschränkt. Der Übergeber erhalte sich mit dem Wohnrecht die Nutzungsmöglichkeit, die ihm zuvor aufgrund seines Eigentums zugestanden sei. Das Wohnrecht sei weder Entgelt für die Überlassung des Eigentums, noch überhaupt eine Leistung des neuen Eigentümers, und zwar selbst dann nicht, wenn in dem Kaufvertrag der Wert des vorbehaltenen Wohnrechts mit dem Kaufpreis verrechnet werde.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2005, eingelangt am Finanzamt ABD am 31. Oktober 2005, wurde gegen diesen Bescheid Berufung erhoben und ausgeführt:

Lt. Bescheidbegründung sei das Wohnrecht, dass seiner Tante eingeräumt werden musste, nicht als Werbungskosten anerkannt worden. Begründet werde diese Vorgehensweise damit, dass die Einräumung eines Wohnrechtes keine Gegenleistung für eine Eigentumsübertragung darstelle. Diese vom Finanzamt vertretene Ansicht widerspreche dem

Grunderwerbssteuerrecht. Gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG bestehe die Gegenleistung bei einem Kauf aus dem Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. In diesem Fall sei lt. Kaufvertrag ein Kaufpreis vereinbart und der Verkäufer (Tante) habe sich das Wohnrecht vorbehalten. Somit betrage die Gegenleistung, die er erbringen habe müssen, den Auszahlungsbetrag an seine Geschwister in Höhe von 24.000,00 € plus dem Wohnrecht, dass er seiner Tante einräumen musste in Höhe von 8.720,74 €. Diese rechtliche Betrachtung stelle auch gleichzeitig eine wirtschaftliche Sichtweise dar, da er die Wohnung ja nicht nutzen (zB. selbst bewohnen oder vermieten) konnte. Somit entspreche die angebliche wirtschaftliche Betrachtungsweise, die das Finanzamt in der Bescheidebegründung anführt, nicht dem Recht. Eine rechtswidrige Ansicht könne nicht bescheidebegründend sein. Es werde somit der Antrag auf antragsgemäße Veranlagung lt. Steuererklärung gestellt. Sollte seinem Antrag nicht im Wege der Berufungsvorentscheidung stattgegeben werden, so werde um die Vorlage bei der nächsten Instanz ersucht.

Das Finanzamt ABD legte am 8. November 2005 die gegenständliche Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

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

Unbestritten wurde dem Bw. seitens seiner Tante die streitgegenständliche Wohnung gegen Zurückbehaltung eines lebenslangen Wohnrechts übergeben, Gegenleistung war die Auszahlung von je € 12.000,-- an die beiden Geschwister. Die Wohnung wurde unbestritten nach dem Ableben der Tante innerhalb der Spekulationsfrist veräußert.

Einzig strittig im gegenständlichen Verfahren ist, ob der Wert des Wohnrechts (bewertet lt. Grunderwerbsteuerbescheid) von den Einkünften abgezogen werden kann.

Gemäß § 30 Abs.1 Z. 1 lit. a sind Spekulationsgeschäfte Veräußerungsgeschäfte hinsichtlich Grundstücken und anderen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt.

Gemäß § 30 Abs. 4 EStG 1988 sind als Einkünfte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös einerseits und den Anschaffungskosten und den Werbungskosten andererseits anzusetzen.

Nach der zitierten Gesetzesstelle kann das Wohnrecht bei der Berechnung also nur dann in Abzug gebracht werden, wenn es unter den steuerlichen Begriff der Anschaffungskosten oder der Werbungskosten fällt.

### 1) Anschaffungskosten:

Die Anschaffungskosten im Zusammenhang mit den Spekulationseinkünften bestimmen sich im Wesentlichen nach jenen im Sinne des § 6 Z. 1 EStG. Es sind dies im Wesentlichen die Kosten, die für die Anschaffung des Wirtschaftsguts unmittelbar notwendig waren, wie etwa der Kaufpreis, weiters Nebenkosten wie Vertragserrichtungskostenabgaben und dergleichen.

Fraglich ist, ob darunter auch die Aufwendungen für das Wohnrecht fallen können. Dies hängt nach Ansicht der Referentin davon ab, ob die Einräumung des Wohnrechts als Gegenleistung des Erwerbers betrachtet werden kann.

Dem Finanzamt wird dahingehend gefolgt, dass das Wohnrecht weder Entgelt für die Überlassung des Eigentums, noch überhaupt eine Leistung des neuen Eigentümers ist. Der neue Eigentümer erhält von Anfang an ein mit dem Wert des Wohnrechts belastetes Eigentum. Dieser Umstand fließt auch in die Verkaufspreisbildung ein.

Der Wert des Wohnrechts kann somit kein Teil der Anschaffungskosten der Wohnung sein. Dass im Grunderwerbsteuergesetz eine andere Definition der Gegenleistung gewählt wurde, ist für den Bereich der Einkommensteuer ohne Bedeutung.

### 2) Werbungskosten:

Zu den Werbungskosten gehören neben den Aufwendungen, die unmittelbar mit dem Veräußerungsgeschäft im Zusammenhang stehen, grundsätzlich auch solche, die aus der Anschaffung des Spekulationsobjektes und seiner Erhaltung bis zur Veräußerung erwachsen (VwGH 31. Juli 2002, 98/13/0201).

Der Begriff der Werbungskosten ist in § 16 Abs. 1 definiert. Demnach sind Werbungskosten Aufwendungen oder Ausgaben zur Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen.

Da durch das Wohnrecht aber kein tatsächlicher Geldabfluss erfolgt ist, können diesbezüglich schon begrifflich keine Aufwendungen oder Ausgaben und damit keine Werbungskosten vorliegen.

Da weder Werbungskosten noch Anschaffungskosten vorliegen, kann das Wohnrecht bei der Einkünfteermittlung nicht in Abzug gebracht werden. Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 12. Juni 2007