



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Dr. AB, geb. X, Adresse, vertreten durch Dr. Johannes Winkler, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Landstraße 14, vom 20. September 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 20. August 2004 betreffend Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 9 GebG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 16. Juli 2004 schlossen IW als Verkäuferin einerseits und Dr. A (Berufungswerberin, in der Folge kurz: Bw) als Rechtserwerberin sowie Dr. B als Käufer andererseits einen Kaufvertrag mit im Folgenden auszugsweise wiedergegebenem Inhalt:

I. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Eigentümerin von 1362/8852stel Anteilen der Liegenschaft (...), mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 (...) verbunden ist. (...).

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer und die Rechtserwerberin kaufen und übernehmen nach Maßgabe des Vertragspunktes V. die im Abs. 1 beschriebenen Liegenschaftsanteile samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör (...).

II. Kaufpreis/Fälligkeit

Der Summe der nachstehend definierten, von Käufer und Rechtserwerberin zu leistenden Zahlungen beträgt 143.000,00 € und ist wie folgt zur Zahlung fällig:

(...)

c) Die Rechtserwerberin haftet der Verkäuferin alleine für eine Gegenleistung in Form einer Zahlung in Höhe von 40.000,00 € für die von ihr erworbenen Rechte, der Käufer haftet der

Verkäuferin alleine für einen Kaufpreis in Höhe von 103.000,00 € für den Erwerb des Eigentums. (...)

(...)

V. Kaufgegenstände

Der Käufer Dr. B übernimmt im Zuge des Kaufes das Alleineigentum, welches lediglich durch die nachstehend angeführten Rechte der Rechtserwerberin eingeschränkt wird. Die Rechtserwerberin erwirbt – zeitgleich mit dem Rechtserwerb des Käufers – am oben angeführten Kaufobjekt lediglich ein Wohnungsgebrauchs- und Fruchtgenussrecht einschließlich des Rechtes auf Vermietung, welches auf die Dauer von zehn Jahren ab Eintragung dieses Rechtes im Grundbuch befristet ist.

Die Vertragsparteien vereinbaren weiters ein Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Rechtserwerberin und zu diesem Zweck die grundbücherliche Einverleibung des letztgenannten Rechtes gemäß § 1072 ff ABGB, zumal die grundbücherliche Einverleibung eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes lediglich zwischen Ehegatten möglich ist. (...)

VI. Grundbuchserklärung

(...)

Ob den 1.362/8852stel Anteilen der Frau IW (...) wird das Eigentumsrecht zu Gunsten des Herrn Dr. B (...) einverleibt.

Ob denselben Anteilen wird das Fruchtgenuss- und Wohnungsgebrauchsrecht sowie das Vorkaufsrecht zu Gunsten Frau Dr. A (...) einverleibt.

In der von Dr. B in seiner Eigenschaft als Rechtsanwalt verfassten Abgabenerklärung gemäß § 10 GrEStG wurde als Gegenleistung ein Betrag von 103.000,00 € ausgewiesen.

Mit Bescheid vom 20. August 2004 wurde ihm Grunderwerbsteuer im Ausmaß von 3,5 % der Bemessungsgrundlage von 143.000,00 €, somit 5.005,00 €, vorgeschrieben.

Mit Bescheid gleichen Datums setzte das Finanzamt gegenüber der Bw eine Gebühr gemäß § 33 TP 9 GebG in Höhe von 800,00 € - das sind 2 % vom Wert des bedungenen Entgeltes von 40.000,00 € - fest.

Mit Schreiben vom 20. September 2004 erhob die Bw gegen den an sie ergangenen Bescheid Berufung und beantragte, die vorgeschriebene Gebühr zu erlassen. Im vorliegenden Fall handle es sich um die Begründung einer Dienstbarkeit, wobei der Wert der Gegenleistung mit 40.000,00 € festgelegt worden sei. Die Dienstbarkeit bestehe in einem Wohnungsgebrauchs- und Fruchtgenussrecht einschließlich Vermietungsrecht. Zur gleichen Zeit sei laut Kaufvertrag vom 16. Juli 2004 von der Verkäuferin das Wohnungseigentum an Dr. B um den Betrag von 103.000,00 € verkauft worden. Die beiden Beträge seien von den beiden genannten Personen an die Verkäuferin getrennt bezahlt worden. In der Folge habe das Finanzamt die Grunderwerbsteuer auf Basis der Summe der beiden Beträge – sohin 143.000,00 € - ermittelt. Obwohl das Finanzamt den Preis für das Nutzungs- und Fruchtgenussrecht als Basis für die Grunderwerbsteuerermittlung mit einbezogen habe, habe dieses der Bw dennoch eine Gebühr gemäß § 33 TP 9 GebG auf Basis von 40.000,00 € vorgeschrieben, sodass dieser Betrag

doppelt besteuert worden sei. Gemäß § 15 Abs. 3 GebG seien Rechtsgeschäfte, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, von der Gebührenpflicht ausgenommen. Dies alleine schließe eine Vergebührung nach § 33 TP 9 GebG aus. Dazu komme, dass zwar ein und derselbe Rechtsvorgang mehreren Abgabenbelastungen unterliegen könne, dass die Behörde aber nicht denselben Betrag einerseits als Teil eines Kaufpreises und andererseits als Entgelt für eine Dienstbarkeit bewerten dürfe. Für die Gebührenfestsetzung sei gemäß § 17 Abs. 1 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgeblich. Nur wenn aus der Urkunde nicht deutlich die für die Vergebührung wesentlichen Umstände entnommen werden könnten, sehe das Gesetz bis zum Gegenbeweis die "Vermutung des Tatbestandes" vor. Dazu gebe es aber im vorliegenden Fall keine Veranlassung.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 8. Oktober 2004 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und änderte den angefochtenen Bescheid dahin gehend ab, dass es den Begriff "Betrifft: Kaufvertrag vom 16. Juli 2004 mit Mag. B" auf "Betrifft: Kaufvertrag vom 16. Juli 2004 mit IW" abänderte. Die entgeltliche Einräumung der Dienstbarkeit des Wohnungs- und Fruchtgenussrechtes erfülle den Tatbestand des § 33 TP 9 GebG. Wenn die Bw die Anwendung der Bestimmung des § 15 Abs. 3 GebG fordere, verkenne sie, dass gegenständlich zwei Rechtsgeschäfte vorlägen, nämlich die Einräumung der Dienstbarkeit und ein Kaufvertrag, die für sich getrennt zu beurteilen seien. Sinn und Zweck des § 15 Abs. 3 GebG sei, die Belastung desselben Rechtsgeschäftes mit der Rechtsgebühr und einer Verkehrsteuer zu vermeiden.

Mit Eingabe vom 27. Oktober 2004 beantragte die Bw die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Die Argumentation der Behörde, dass zwei Rechtsgeschäfte vorlägen, nämlich der Kaufvertrag und die Einräumung einer Dienstbarkeit, entspreche auch der Argumentation der Bw, doch müssten dann auch beide Verträge getrennt voneinander vergebührt werden. Dies setze die Behörde erster Instanz aber nicht um, da sie den Wert der Dienstbarkeit dem Kaufpreis zurechne und somit doppelt besteuere. Die Begründung der Behörde sei insofern unschlüssig.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 33 TP 9 GebG unterliegen Dienstbarkeiten, wenn jemandem der Titel zur Erwerbung einer Dienstbarkeit entgeltlich eingeräumt oder die entgeltliche Erwerbung von dem Verpflichteten bestätigt wird, einer Rechtsgebühr in Höhe von 2 % vom Wert des bedungenen Entgeltes.

Nach § 472 ABGB wird durch das Recht der Dienstbarkeit ein Eigentümer (in der Regel einer Liegenschaft) verbunden, zum Vorteil eines anderen, nämlich des Berechtigten, in Rücksicht einer Sache etwas zu dulden oder unterlassen.

Die Wohnungsfruchtnießung (§ 521 ABGB zweiter Fall) gehört zu den Dienstbarkeiten. Der Tatbestand des § 33 TP 9 GebG ist erfüllt, wenn die Einräumung der Dienstbarkeit durch entgeltliches Rechtsgeschäft erfolgt; maßgeblich ist die entgeltliche Einräumung des Titels zur Erwerbung einer Dienstbarkeit.

Die Einwendungen der Bw erschöpfen sich im Wesentlichen darin, dass der hingegebene Betrag von 40.000,00 € sowohl in die Grunderwerbsteuerbemessung einbezogen als auch nach § 33 TP 9 GebG und damit doppelt besteuert worden sei.

Zum Einwand der Doppelbesteuerung hinsichtlich des Betrages von 40.000,00 € ist dem Finanzamt beizupflichten, dass der gegenständliche Kaufvertrag zwei voneinander zu unterscheidende Rechtsgeschäfte zum Inhalt hat: Zum einen die entgeltliche Einräumung einer Dienstbarkeit, zum anderen die Ermittlung der Gegenleistung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines durch ein Fruchtgenussrecht belasteten Grundstücks.

§ 15 Abs. 3 GebG normiert, dass Rechtsgeschäfte, die u.a. unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen, von der Gebührenpflicht ausgenommen sind.

Das in dem Kaufvertrag vom 16. Juli 2004 eingebettete Rechtsgeschäft, mit welchem IW der Bw gegen ein Entgelt von 40.000,00 € ein Wohnungsgebrauchs- und Fruchtgenussrecht einschließlich des Rechtes auf Vermietung auf die Dauer von 10 Jahren ab Eintragung dieses Rechtes im Grundbuch einräumte, unterlag nicht der Grunderwerbsteuer, da die Überlassung der Nutzung eines Grundstückes im Wege der Bestellung eines Fruchtgenussrechtes keinen grunderwerbsteuerrechtlichen Tatbestand darstellt. Andere Gründe, die gegen eine Vergebührung des genannten Rechtsgeschäftes nach § 33 TP 9 GebG sprechen, brachte die Bw nicht vor und sind solche aus der Aktenlage auch nicht ersichtlich, sodass die Berufung als unbegründet abzuweisen war.

Linz, am 20. Juli 2007