



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 9. September 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 8. August 2005 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Schenkungssteuer wird mit 3 % vom steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 27.999,19 € festgesetzt mit 839,97 €.

## **Entscheidungsgründe**

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 1.3.2005 räumte Herr WH seiner Ehegattin, der Berufungswerberin, auf deren Lebenszeit das unentgeltliche Wohnrecht an dem auf der Liegenschaft EZ 1010 GB K befindlichen Haus S-Straße, in S und zwar an sämtlichen sich in diesem Haus befindlichen Räumlichkeiten, ein. Der Monatswert des Rechtes wurde im Vertrag mit 100,00 € angesetzt.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Schenkungssteuer vom Kapitalwert des Wohnrechtes, allerdings begrenzt durch den steuerlich maßgeblichen Wert des Grundstückes (= dreifacher Einheitswert) fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass die Bewertung mit 100,00 € monatlich im Hinblick auf die Unterhaltungspflicht des Ehegatten und der Tatsache, dass auch der Dienstbarkeitsbelastete selbst ein Wohnrecht im gegenständlichen Haus habe und der Ehegattin ein Wohnrecht zustehe, angemessen sei.

Das Finanzamt gab der Berufung dahingehend Folge, dass es den Freibetrag gemäß § 14 Abs. 3 ErbStG bei der Bemessungsgrundlage für den steuerpflichtigen Erwerb

berücksichtigte; in Bezug auf den Wert des Rechtes und das Vorbringen auf die eheliche Unterhaltspflicht wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird ergänzt: Bei der Einräumung eines Wohnrechtes an die Ehegattin dürfe nicht der gleiche Maßstab angelegt werden wie bei Einräumung dieses Rechtes an eine andere Person. Die Anwendung des Richtwertmietzinses sei ebenfalls nicht geeignet, weil dieses Objekt nicht dem Mietrechtsgesetz unterliege. Außerdem seien im Richtwertgesetz Abschläge beispielsweise für den Erhaltungszustand der Wohnung vorgesehen. Bei dem 40 Jahre alten Haus mit einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> seien von Beginn an keine Renovierungsarbeiten mehr durchgeführt worden.

Die Heranziehung des dreifachen Einheitswertes scheine ebenfalls unangemessen, weil dem Ehegatten ebenfalls ein Nutzungsrecht zustehe.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne des Gesetzes jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechtes. Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 ErbStG gilt als Schenkung im Sinne dieses Gesetzes jede andere freigebige Zuwendung unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird.

Gegenstand einer Schenkung oder freigebigen Zuwendung kann somit jede vermögenswerte Sache, somit auch ein Recht, wie die Einräumung einer Dienstbarkeit sein. Der Umstand, dass ein unentgeltlich eingeräumtes Wohnrecht eine derartige vermögenswerte Sache ist, ist allgemein bekannt und bedarf keiner Erörterung.

Der Erfüllung des steuerlichen Tatbestandes steht dabei nicht entgegen, ob es sich bei der Wohnung, die Gegenstand der Einräumung der Dienstbarkeit ist, um die eheliche Wohnung handelt, in welcher die Erfüllung der in § 90 ABGB geregelten Verpflichtung der Ehegatten zur umfassenden ehelichen Lebensgemeinschaft, besonders zum gemeinsamen Wohnen zum Ausdruck gekommen ist. Diese familienrechtliche wechselseitige Verpflichtung zur ehelichen Lebensgemeinschaft steht ebenso wie die in § 97 ABGB geregelten Ansprüche hinsichtlich der Ehwohnung, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des anderen Ehegatten dient, in keinem Zusammenhang damit, auf Grund welchen Titels einer der beiden Ehepartner oder beide gemeinsam über die eheliche Wohnung Verfügungsberechtigt ist. Die aus dem Familienrecht erfließende Berechtigung zur Benützung der Ehwohnung kann nicht dem dinglichen Recht des Wohnungsgebrauches gleichgesetzt werden (VwGH v. 20.12.2001, 2001/16/0592).

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 Verbraucherortes anzusetzen. Eine in Sachwerten bestehende Leistung ist nach dem Wert zu

beurteilen, den sie objektiv gesehen, für den Leistungsempfänger hat. Der Wortlaut des Gesetzes "ortsübliche Mittelpreise" weist darauf hin, dass der Wert nach objektiven Maßstäben zu ermitteln ist, das heißt, es muss der Betrag errechnet werden, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistungen am Verbraucherort zu beschaffen.

Als Wert eines Wohnrechtes kann dabei ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung erzielbar ist. Dabei kann im Wege der Schätzung (§ 184 BAO) der Richtwert nach dem Richtwertgesetz herangezogen werden.

Gemäß § 1 Abs. 1 RichtWG ist der Richtwert jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz. Die mietrechtliche Normwohnung ist nach § 2 Abs. 1 RichtWG eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Bei der Liegenschaft, in welcher der Wohnrecht eingeräumt wurde, handelt es sich um das Haus mit der Grundstücksadresse S.. Das Haus ist ca. 40 Jahre alt, die Nutzfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>. Der Richtwert je m<sup>2</sup> kann daher mit (gerundet) 4,70 € angesetzt werden.

Auch wenn nach dem Berufungsvorbringen von Beginn an keine Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden, so kann daraus nicht zwingend auf einen schlechten Bauzustand geschlossen werden; auch die Mitnutzung durch den Geschenkgeber ändert nichts am Wert des Rechtes, weil die Berufungswerberin zur Nutzung des gesamten Gebäudes (dinglich) berechtigt ist. Nicht maßgeblich ist, ob das Gebäude den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt, weil nur der Wert des Wohnrechtes auf diese Art ermittelt wurde.

Der im Wege der Schätzung herangezogene Wert nach dem Richtwertgesetz kann daher der Besteuerung zugrundegelegt werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes darf der Wert eines Nutzungsrechtes nicht höher sein als der (steuerliche) Wert des genutzten Wirtschaftsgutes selbst; der steuerlich maßgebliche Wert des Gebäudes ist im gegenständlichen Fall nach § 19 ErbStG der dreifache Einheitswert; der Kapitalwert des Nutzungsrechtes ist daher mit diesem Wert begrenzt.

Demnach ergibt sich folgende Steuerberechnung:

|   |             |
|---|-------------|
| Wert des Wohnrechtes (höchstens dreifacher Einheitswert)                                | 37.499,19 € |
| Freibeträge gemäß § 14 Abs. 1 und 3 ErbStG  | 9.500,00 €  |
| Steuer gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG 3 % vom steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 27.999,19 € | 839,97 €    |

Linz, am 30. Jänner 2006