



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 20. September 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 30. August 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Die angefochtenen Bescheide werden abgeändert.

- 1) (Erwerb von JB): Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 16.607,75 € festgesetzt mit 332,16 €.
- 2) (Erwerb von AB): Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GrEStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 22.466,19 € festgesetzt mit 449,33 €.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber schloss am 9. Juni 2006 als Übernehmer mit seinen Eltern einen Übergabsvertrag, dessen – für das gegenständliche Verfahren – maßgebliche Punkte lauten (auszugsweise):

Zweitens: a) Zur Wohnung: Den Übergebern gebührt das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungs- (Wohnungsgebrauchs-)recht im gesamten Erdgeschoss des Hauses M, sowie in dem von ihnen bewohnten Schlafzimmer im ersten Stock.

Die Wohnräume der Übergeber sind vom Übernehmer stets wohn- und heizbar zu erhalten und mit der vorhandenen Zentralheizung ordnungsgemäß mitzuheizen.

Mit dem Wohnungsrecht verbunden ist das Recht auf Mitbenützung aller Gemeinschaftsobjekte im Hause, wie insbesondere des Kellers, des Dachbodens, der Wasser-

und Heizanlagen sowie das Recht auf alleinige Benützung der vorhandenen Garage im Haus. Sämtliche Betriebs- und Heizkosten hat künftig hin der Übernehmer alleine zu tragen. b) Eine formelle Pflege- und Bereuungsverpflichtung des Übernehmers wird umständehalber nicht vereinbart. Der Übernehmer verpflichtet sich jedoch, die erforderliche Pflege und Betreuung im Einvernehmen mit den Übergebern zu organisieren.

Dem Vertrag angeschlossen war eine Information zum Einheitswert, welcher mit als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb 581,38 € und Wohnungswert gem. § 33 BewG mit 5.123,43 € (jeweils Hälftanteil) angegeben war, der Wert des Wohnungsrechtes war mit 250,00 € monatlich angegeben.

Im Ermittlungsverfahren legte der Berufungswerber über Ersuchen des Finanzamtes einen Bauplan des Übergabsobjektes vor und führte ergänzend aus:

Das Übergabsobjekt befindet sich im Abstand von weniger als 100 m von der Innkreisautobahn A8 (Transitverkehr) und ist in unmittelbarer Nähe darüber hinaus die Autobahnauf- bzw. abfahrt Ried gelegen. Die Auszugsräumlichkeiten wurden 1981 geschaffen und der Zustand der betroffenen Räumlichkeiten ist entsprechend abgewohnt. Deshalb sei der Wert des Rechtes mit 250,00 € monatlich anzusetzen.

(Anm.: Die Fläche der vom Wohnrecht umfassten Räume beträgt laut Bauplan ca. 75 m²).

Mit den angefochtenen Bescheiden setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest, wobei für die Übertragung des sonstigen Grundvermögens (übersteigender Wohnungswert) 81,5 % der Gegenleistung angesetzt wurde (der Erwerb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist steuerfrei gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG). Als Wert des Wohnungsrechtes wurden monatlich 320,00 €, als Wert für die Organisation der Pflegeleistungen (vgl. oben Vertragspunkt Zweitens b) wurde 50,00 € monatlich angesetzt.

Die Berufung richtet sich gegen den Ansatz der Organisation der Pflegeleistungen dem Grunde nach, weil es sich um die ohnedies bestehende Beistandspflicht nach dem ABGB handle; bezüglich der Bewertung wird auf das bereits vorgebrachte verwiesen und der Ansatz von 250,00 € monatlich beantragt.

Das Finanzamt wies die Berufungen als unbegründet ab; im Vorlageantrag wird das bisherige Vorbringen im Wesentlichen wiederholt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass gegenständlich ein Fall des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG ("bäuerlicher Übergabsvertrag") gegeben ist und die Steuer von der auf land- und

forstwirtschaftliches Vermögen entfallenden Gegenleistung (nach einer Verhältnisrechnung) nicht von dieser, sondern vom Einheitswert zu berechnen ist; im gegenständlichen Fall ist der Erwerb steuerfrei gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 GrEStG. Der Erwerb des sonstig bebauten Grundstückes (Wohnungswert gemäß § 33 BewG) unterliegt der Grunderwerbsteuer von der auf dieses Vermögen durch eine Verhältnismäßigkeitsrechnung zu ermittelnden Gegenleistung.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber für den Erwerb eines Grundstückes aufzuwenden hat, um das Grundstück zu erwerben.

In Punkt Zweitens b) hat sich der Berufungswerber "zur Organisation der erforderlichen Pflege und Betreuung im Einvernehmen mit den Übergebern" verpflichtet. Bei dieser Verpflichtung handelt es sich nach Ansicht des Referenten um kein bewertbares Wirtschaftsgut; es wurde keine Kostentragung für eine allfällige Pflegeleistung vereinbart, sondern eben nur die Organisation, die nicht geldwert ist. Auf die Erwägungen in der Berufung zur Beistandspflicht nach dem ABGB ist daher nicht einzugehen.

Die Gegenleistung besteht daher nur in der Einräumung des Wohnungsrechtes (Wohnungsgebrauchsrechtes) zugunsten der Übergeber.

Gemäß § 17 Abs. 2 BewG sind Nutzungen und Leistungen, die nicht in Geld bestehen, mit den üblichen Mittelwerten des Verbraucherortes anzusetzen. Eine in Sachwerten bestehende Leistung ist somit nach dem Wert zu beurteilen, den sie objektiv gesehen für den Leistungsempfänger hat. Das bedeutet, dass der Geldbetrag errechnet werden muss, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistung am Verbraucherort zu beschaffen.

Als Wert eines Wohnrechtes kann somit ein fiktiver Mietwert angesetzt werden, der auch unter Fremden erzielbar wäre. Die Bewertung nach dem Richtwertgesetz (BGBl. Nr. 800/1993, RichtWG) bildet diesbezüglich eine geeignete, wenn auch nicht ausschließliche Grundlage, im Wege der Schätzung (§ 184 BAO) eine Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung zu ermitteln.

Bei dieser Ermittlung ist außerdem zu berücksichtigen, wer die laufenden Heiz- und sonstigen Betriebskosten zu tragen hat, weil der Richtwert nur die Höhe des Mietzinses regelt. Erwachsen dem durch das eingeräumte Wohnrecht Begünstigten diesbezüglich keine Kosten, so ist dies dem Wert des Rechtes hinzuzurechnen.

Die vom Recht erfasste Wohnung wurde ca. 1981 geschaffen und hat eine Nutzfläche von ca. 75 m² und die Mitbenützung der im Vertrag bezeichneten Räumlichkeiten. Dem Ansatz des Richtwertes (4,95 € pro m²) sind geschätzte Heiz- und Betriebskosten hinzuzurechnen, die Lage des Objektes ist durch Abschlag zu berücksichtigen. Ein Monatswert in Höhe von

320,00 € erscheint daher durchaus angemessen.

Für die Berechnung der Steuer sind 81,5 % der (anteiligen) auf die Übertragung des sonstigen Grundvermögens entfallenden Gegenleistung anzusetzen.

Linz, am 19. Jänner 2010

Die Entscheidung ergeht auch an: Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr zu StNr. 801/5368