



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der bfadr, vertreten durch Dr. Christoph Schneider, Rechtsanwalt, 6700 Bludenz, Bahnhofstraße 8a, vom 13. März 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 8. Februar 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 5. Oktober 2010 hat Herr N der Berufungsführerin die Liegenschaft X übergeben. Die Liegenschaft X war mit einen Wohnrecht an der Wohnung A zu Gunsten von Frau M belastet. Dieses Wohnrecht war von der Berufungsführerin zu übernehmen. Weiters verpflichtete sich die Berufungsführerin dem Übergeber ein Wohnrecht an der Wohnung B auf der Liegenschaft X einzuräumen.

Mit Bescheid vom 8. Februar 2008 hat das Finanzamt Feldkirch der Berufungsführerin Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.688,49 € vorgeschrieben. Das Wohnrecht an der Wohnung A wurde mit 400,00 € pro Monat bewertet und als lebenslängliche Rente der Wohnungsberechtigten kapitalisiert. Das Wohnrecht an der Wohnung B wurde mit 600,00 € pro Monat bewertet und als lebenslängliche Rente des Wohnungsberechtigten kapitalisiert.

In der Berufung vom 13. März 2008 brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor:

*„Die angemessenen Mietzinse für vergleichbare Wohnungen in B sind jedoch nicht so hoch, wie von der ersten Instanz angenommen. Für eine Wohnung mit 130 m<sup>2</sup> ist maximal ein*

*Mietzins von € 450,00 zu lukrieren. Für eine Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> lässt sich höchstens ein Betrag in Höhe von € 200,00 lukrieren. Sogar für in C gelegene vergleichbare Wohnungen ist ein niedrigerer Mietzins zu erzielen, als der dem Erstbescheid zugrunde gelegte Wert. Werden diese Beträge zugrunde gelegt, reduziert sich die Grunderwerbsteuer auf einen Betrag in Höhe von € 1.097,58.*

*Abgesehen davon, dass der Mietzins zu hoch in Ansatz gebracht worden ist, ist es auch unrichtig, überhaupt die zweite, Wohnung der Steuerbemessung zugrunde zu legen. Bezuglich dieser Wohnung bestand bereits ein Wohnungsrecht, das grundbürgerlich eingetragen gewesen ist und das die Berufungserwerberin zwar der Haftung nach, weil sie belastetes Eigentum übernommen hat, nicht aber von der Schuld her übernommen hat. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählt nur dann eine Übernahme von Schulden zur Gegenleistung, wenn sich dies im Vermögen des Veräußerers auswirkt (ZI 95/16/0334). Genau dies ist hier gegenständlich nicht der Fall. Die Berufungserwerberin hat keine persönliche Verpflichtung übernommen, sie hat lediglich einen Hausanteil übernommen, der bereits belastet war. Im Vermögen des Schuldners hat sich dadurch nichts verändert. Unter Zugrundelegung dieser Überlegung reduziert sich die Steuer auf einen Betrag in Höhe von € 658,00."*

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 6. Oktober 2010 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Eingewendet wird einerseits, dass ein Wohnrecht bereits bestünde und daher nicht als Gegenleistung anzusetzen wäre. Dem kann nicht gefolgt werden. Ein Wohnrecht, das von einem Liegenschaftserwerber ausdrücklich in seine Duldungsverpflichtung übernommen wird, zählt bereits gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG zur Gegenleistung. Wird keine ausdrückliche Verpflichtung eingegangen, dann zählt ein Wohnrecht als auf dem Grundstück ruhende Belastung nach § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG zur Gegenleistung, weil es als absolutes Recht gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache wirkt und damit kraft Gesetzes auf den Erwerber übergeht (s.a UFS RV/0670-S/07 vom 08.01.2008).“*

*Was die Bewertung betrifft wird ein zu hoher Wert eingewendet. Für die 52 m<sup>2</sup> Wohnung wurde ein Wert von 400,00 €, entsprechend 7,69 €/m<sup>2</sup> angesetzt, für die 131 m<sup>2</sup> - Wohnung ein solcher von 600,00 € entsprechend 4,58 €/m<sup>2</sup> (über beide damit im Schnitt ein m<sup>2</sup> -Wert von 5,64 €). Dies alles bei einem Richtwert von 7,11 € und noch höheren Vergleichswerten aus Mietangeboten aus der Region (490,00 € für 65 m<sup>2</sup>, AB, 7,54 €/m<sup>2</sup>, 510,00 € für 65 m<sup>2</sup>, BB, 7,84 €/m<sup>2</sup>, 530,00 € für 60 m<sup>2</sup>, E 8,83 €/m<sup>2</sup>). Die Vergleichswerte zeigen damit einen weit über dem angesetzten Wert liegenden Mietwert. Dem Einwand des überhöhten Ansatzes der Wohnrechte kann daher ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Berufung war daher abzuweisen.“*

Durch den Vorlageantrag vom 5. November 2010 gilt die Berufung wiederum als unerledigt.

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

Nach § 1 Abs. 1 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF unterliegen der Grunderwerbsteuer die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Gemäß § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG gehören zur Gegenleistung auch Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

In Punkt IV des Übergabsvertrages hat die Berufungsführerin ausdrücklich erklärt das bereits auf der Liegenschaft X lastende Wohnrecht zu Gunsten von Frau M an der Wohnung A zu übernehmen. Die Übernahme dieses Wohnrechtes fällt daher unter § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG. Wenn die Berufungsführerin dieses Wohnrecht nicht ausdrücklich übernommen hätte, wäre es gemäß § 5 Abs 2 Z 2 GrEStG in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Die Übernahme des Wohnrechtes an der Wohnung A ist daher in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage miteinzubeziehen.

Unstrittig ist im gegenständlichen Fall, dass die Einräumung des Wohnrechtes an der Wohnung B an die Verkäuferin eine Gegenleistung iSd § 5 GrEStG darstellt.

Strittig ist daher noch die Bewertung der Wohnrechte.

Nach § 16 Abs. 1 BewG, ergibt sich der Kapitalwert ua. von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs. 1 (Anm: 5,5 %) anzuwenden.

Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebniswahrscheinlichkeiten auszugehen ist.

Der Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen sowie Lasten bestimmt sich, wie oben dargelegt, gem. § 16 BewG nach dem Lebensalter der Berechtigten nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Barwert). Dabei bestimmt sich der Jahreswert einer Nutzung oder Leistung, die nicht in Geld sondern in Sachwerten besteht (hier: Wohnungsrecht), nach § 17 Abs. 2 BewG nach einem objektiven Maßstab mit den am

Verbrauchsort üblichen Mittelpreisen. Es ist der Betrag maßgebend, den ein Erwerber zur Erlangung desselben oder eines gleichwertigen Wirtschaftsgutes am Verbrauchsort durchschnittlich aufwenden müsste.

Laut den in der Verordnung BGBl II Nr. 61/2007 enthaltenen Richtwerten nach dem Richtwertgesetz BGBl I Nr. 800/1993 betrug der für das Bundesland Vorarlberg ab 1. April 2007 gültige Richtwert 7,11 € pro m<sup>2</sup>.

Das Finanzamt Feldkirch hat in der Berufungsvorentscheidung nach seinem Dafürhalten geeignete Vergleichswohnungen in der Region präsentiert, die allesamt zu einem deutlich höheren Quadratmeterpreis vermietet wurden. Diesen Ausführungen ist der Berufungsführer nicht entgegengetreten. Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH gilt aber eine Berufungsvorentscheidung als Vorhalt. Der UFS geht daher davon aus, dass die vom Finanzamt Feldkirch in der Berufungsvorentscheidung herangezogenen Wohnungsmieten für eine Bewertung des berufungsgegenständlichen Wohnrechtes geeignet sind. Diese würden sogar eine höhere Bewertung dieses Wohnrechtes ermöglichen. Da die Auswirkungen einer Neubewertung aber nur gering wären und zudem zu Lasten des Berufungsführers gehen würden, wird aus verwaltungsökonomischen Gründen von einer Abänderung des Bescheides abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung verwiesen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 7. März 2011