



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Manfred Palkovits, 1010 Wien, Rudolfsplatz 12/12, vom 23. Dezember 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 19. November 2008, Erfnr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit am 25. August 2008 beurkundetem und zwischen dem Berufungswerber (Bw.) als Geschenknehmer und Frau C., geb. am 1941 als Geschenkgeberin abgeschlossenem Schenkungsvertrag schenkte die Geschenkgeberin dem Bw. die Liegenschaft EZ 1 KG B.

Der Geschenknehmer räumte der Geschenkgeberin das lebenslängliche, mit dem Geschenknehmer und dessen Familie gemeinsame Wohnrecht an dem gesamten auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude ein.

Der Wert des monatlichen Wohnrechtes wurde vom Bw. mit € 200,00 erklärt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid vom 19. November 2008 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (FAG) gegenüber dem Bw. für den gegenständlichen Erwerbsvorgang ausgehend von einem Wert der Grundstücke von € 73.472,25 Grunderwerbsteuer gemäß [§ 7 Z. 1 GrEStG 1987](#) in Höhe von € 1.469,44 fest.

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete der Bw. ein, dass das FAG bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswert von € 73.472,25 ausgegangen sei.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG sei die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß der Berechnungsformel des Bundesministeriums für Finanzen betreffend Bewertung von Renten bzw. wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen ergebe der Barwert der Rente einen Gesamtbetrag in Höhe von € 29.218,86, so dass, berechnet vom Wert der Gegenleistung, Grunderwerbsteuer in Höhe von € 584,38 zu leisten wäre.

Eventualiter bringe der Einschreiter vor, dass zumindest der Barwert der Rente vom dreifachen Einheitswert des gegenständlichen Grundstückes anzuziehen und somit von einem Betrag in Höhe von € 44.253,39 auszugehen gewesen wäre, davon 2 % ergebe einen Betrag in Höhe von € 885,07.

Gegen die abweisende Berufungsvorentscheidung brachte der Bw. einen Vorlageantrag ein.

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

Fest steht, dass der Bw. von Frau C. die vertragsgegenständliche Liegenschaft, wie im oben dargestellten Schenkungsvertrag beurkundet, im Schenkungswege, gegen Einräumung eines lebenslänglichen Wohnungsrechtes im Wert von monatlichen € 200,00 an dem auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude, erhalten hat.

Das unbestritten der Grunderwerbsteuer unterliegende Rechtsgeschäft wurde am 25. August 2008 abgeschlossen.

Der zu diesem Zeitpunkt maßgebliche dreifache Einheitswert der Vertragsliegenschaft beträgt € 73.472,25 und der kapitalisierte Wert des Wohnungsrechtes beträgt € 29.218,86.

Dies ergibt sich aus der vom Bw. angezeigten Schenkungsurkunde, sowie aus den Angaben des Bw. im gegenständlichen Verfahren.

Strittig ist lediglich, ob der Wert der Gegenleistung oder der höhere dreifache Einheitswert, allenfalls die Differenz zwischen Gegenleistung und dreifachem Einheitswert, Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese auf inländische Grundstücke beziehen.

Die Steuer ist gemäß [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß [§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987](#) in der auf Grund des [§ 18 Abs. 2f GrEStG 1987](#) auf

Erwerbsvorgänge, für die Steuerschuld nach dem 31. Juli 2008 entsteht, anzuwendenden Fassung, ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Als Wert des Grundstückes ist nach [§ 6 Abs. 1 lit b GrEStG 1987](#) grundsätzlich das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist.

Da die Grunderwerbsteuerschuld am 25. August 2008, also nach dem 31. Juli 2008, entstanden ist und der Wert des Grundstückes von € 73.472,25 den Wert der Gegenleistung übersteigt, war auf Grund des [§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987](#) die Grunderwerbsteuer ausgehend vom Wert des Grundstückes festzusetzen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. August 2012