



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des F., vertreten durch Mag. Johann Kaltenegger, Rechtsanwalt, 8130 Frohnleiten, Hauptplatz 25, vom 9. Mai 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 8. April 2003 betreffend Schenkungssteuer 2003 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Gemeinsam mit seiner Frau schloss der Berufungswerber, im Folgenden kurz Bw. genannt, am 12. März 2003 mit seinem Schwiegervater einen Übergabsvertrag ab, worin ihnen ein Einfamilienhaus übertragen wurde. Für diese 1.541 m<sup>2</sup> große und als Mietwohngrundstück bezeichnete Liegenschaft war zum 1. Jänner 1988 ein Einheitswert von 34.955,63 € festgesetzt worden.

Im Punkt IV unter der Überschrift „Gegenleistungen“ wurde vereinbart:

„Wohnungsrecht

Die Vertragsteile vereinbarten, dass der Übergeber P. unter Beitritt von Frau P ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die lebenslange und höchstpersönliche Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes eingeräumt erhalten. Dieses Recht umfasst die Benützung des gesamten Erdgeschosses des Hauses sowie Mitbenützung des dazugehörigen Gartens mit

sämtlichen Flächen des Grundstückes und Mitbenutzung des Kellers. Im Aufnahme dritter Personen ist den Wohnungsberechtigten ohne Zustimmung der Übernehmer nicht gestattet. Ebenso wenig die gänzliche oder teilweise Weitergabe ihrer Rechte an dritte Personen.

Im Hinblick auf die benutzbare Wohnfläche des Übergebers im Ausmaß von rund 100 m<sup>2</sup> wird das eingeräumte Wohnungsrecht mit einem Monatsbetrag von 350,00 € bewertet, womit sich unter Zugrundelegung des Lebensalters von P der kapitalisierte Wert dieser Gegenleistung mit 37.800,00 € errechnet.“

In der am 24. März 2003 ausgefüllten Abgabenerklärung wurde dementsprechend als Gegenleistung ein Betrag von 37.800,00 € bekannt gegeben.

Dieser Erwerb wurde vom Finanzamt als gemischte Schenkung angesehen und wurde dem Bw. und seiner Frau mit Bescheiden vom 8. April 2003 Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer vorgeschrieben. Bei der Berechnung der Schenkungssteuer wurde vom anteiligen 3-fachen Einheitswert in Höhe von 52.433,44 € die anteilige kapitalisierte Gegenleistung von 18.900,00 € und der persönliche Freibetrag in Abzug gebracht und eine Abgabe von 5.303,68 € festgesetzt.

Gegen die Schenkungssteuervorschreibung wurde Berufung eingebracht und richtete sich das Vorbringen gegen die Bewertung des Wohnungsrechtes. Es wurde vorgebracht, dass die Bewertung pro Person zu verstehen sei und der Ansatz eines monatlichen Benutzungsentgeltes für 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 1.500 m<sup>2</sup> Garten samt Obstbäumen, Selchkammer und eigenen PKW-Garage im Gesamtwert von insgesamt 350,00 € weit unter dem Marktwert liege. Es sei zu berücksichtigen, dass die Wohnung naturgemäß mit dem kompletten Inventar zur Benützung frei stehe und auch sämtliche Betriebskosten für das Haus von den Übernehmern der Liegenschaft getragen werden, womit eine Bewertung des Wohnungsrechtes von 350,00 € als Gegenleistung für jeden Übernehmer gerechtfertigt wäre.

Am 28. August 2003 erließ das Finanzamt eine abweisliche Berufungsvorentscheidung mit der Begründung, dass die bereits entstandene Steuerpflicht nicht durch nachträgliche Parteienvereinbarungen beseitigt werden könne. Daraufhin stellte der Bw. den Vorlageantrag und hielt darin fest, dass die Bewertung nicht durch eine nachträgliche Feststellung geändert worden sei, sondern die Aufaddierung der Gegenleistung wegen der zweimaligen Leistungserbringung pro Übernehmer zu erfolgen habe.

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

Strittig ist die Bewertung eines Wohnrechtes als Gegenleistung für die Schenkung einer Liegenschaft.

Nach § 19 Abs. 1 ErbStG richtet sich die Bewertung des Wohnrechtes nach den Vorschriften des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes. Gemäß § 17 Abs. 2 BewG sind Nutzungen und Leistungen, die nicht in Geld bestehen, mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen.

Eine in Sachwerten bestehende Leistung ist somit nach dem Wert zu beurteilen, den sie objektiv gesehen, für den Leistungsempfänger hat. Solche Sachleistungen sind nicht vom subjektiven Standpunkt des Leistenden zu beurteilen. Der Wortlaut des Gesetzes „ortsübliche Mittelpreise“ weist darauf hin, dass der Wert nach einem objektiven Maßstab zu ermitteln ist, dh. dass der Geldbetrag errechnet werden muss, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistung am Verbrauchsort zu beschaffen. Das gegenständliche Wohnrecht umfasst die höchstpersönliche Nutzung einer im Erdgeschoss des Mietwohngrundstückes gelegenen Wohnung mit Mitbenützung des dazugehörigen Gartens mit sämtlichen Flächen des Grundstückes und des Kellers, wobei die Wohnfläche ein Ausmaß von 100 m<sup>2</sup> und die Grundstücksfläche ein Ausmaß von 1.541 m<sup>2</sup> aufweist.

Der Bw. vertritt in der Berufung die Ansicht, dass dieses Wohnrecht insgesamt einen Wert von 700,00 € monatlich darstellt und vermeint, diese Bewertung bereits bei der Anzeige des Übergabsvertrages zum Ausdruck gebracht zu haben, weil die Angabe der Gegenleistung in kapitalisierter Höhe von 37.800,00 € für jeden der beiden Übernehmer separat zu verstehen sei. Diese Argumentation überzeugt nicht. Aus dem Text des Übergabsvertrages des Punktes IV lässt sich eindeutig entnehmen, dass beide Vertragsparteien – Übergeber und Übernehmer – übereinstimmend das Wohnrecht mit insgesamt 37.800,00 € bewertet haben. Auch die Abgabenerklärung gibt die Höhe der Gegenleistung mit 37.800,00 € bekannt und bietet keinen Anhaltspunkt, diese Angabe in Zweifel zu ziehen und darin eine Leistungsverpflichtung für jeden Übernehmer separat zu sehen. Eine Zweideutigkeit des Vertragstextes vermag der Unabhängige Finanzsenat nicht zu erkennen. Wenn der Bw. im Berufungsverfahren das Wohnrecht nun in doppelter Höhe bewertet und von monatlich 7,00 € pro m<sup>2</sup> ausgeht, so ist festzustellen, dass hier nur die Behauptung des Bw. vorliegt, für die er keinerlei Begründung und Beweise erbracht hat.

Es ist auch nicht der Fall, dass durchschnittliche Erfahrungswerte einen Ansatz des Wohnrechtes in dieser Höhe nahe legen. Vergleicht man diesen Wertansatz mit objektiven Maßstäben, wie den in der Verordnung über die bundeseinheitliche Bewertung bestimmter

Sachbezüge (BGBl. II, 416/2001) für Wohnungen und Eigenheimen enthaltenen m<sup>2</sup>-Wert von 3,85 € (inkl. Beheizung und Betriebskosten) und den Richtwert für die Steiermark nach dem Richtwertgesetz (BGBl. II 190, 2003) von 5,84 €, so kommt einer darüber weit hinausgehenden und sachlich nicht begründeten Bewertung mit 7,00 € pro m<sup>2</sup> für die außerhalb von Frohnleiten gelegene Liegenschaft wenig Plausibilität zu und ist zudem davon auszugehen, dass den ersten und gemeinsam mit dem Übergeber gemachten Angaben ein höheres Maß an Glaubwürdigkeit zukommt als der nachfolgenden einseitigen Behauptung. Eine Bewertung mit monatlich 350,00 € kann daher durchaus als angemessen angesehen werden.

Der angefochtene Bescheid war daher rechtsrichtig erlassen und ist die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Graz, am 19. September 2007