

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung Bw, vom 3. September 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 17. August 2004 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Schenkungssteuer wird gemäß § 8 Abs. 1 ErbStG (Steuerklasse III) mit 9 % vom steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 21.730,00 € festgesetzt mit 1.955,70 €.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmittelung zu ersehen.

## **Entscheidungsgründe**

Mit Vereinbarung vom 22.4.2004 räumte Herr MS dem Berufungswerber die unentgeltliche Dienstbarkeit der Wohnung auf dessen Lebenszeit ein. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit schließt nach dem Vertrag die Mitnutzung durch Herrn MS nicht aus; solange die Dienstbarkeit ausgeübt wird, hat der Begünstigte die Betriebskosten, die von der Wohnbaugenossenschaft vorgeschrieben werden, zu bezahlen.

Im Ermittlungsverfahren gab der Vertreter des Berufungswerbers an: "Herrn ES wurde ein Wohnungsrecht eingeräumt, welches nicht ausschließlich ist. Die gegenständliche Wohnung wird gemeinsam vom Käufer (Anm.: Herrn MS ) und seinem Vater, Herrn ES benutzt. Die Einräumung erfolgte auch nicht unentgeltlich, sondern gegen Zahlung der gesamten Betriebskosten von glaublich 300,00 € monatlich.

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung bewerte ich die Dienstbarkeit des Wohnrechtes mit

150,00 € pro Monat und wird dieser Betrag abgegolten durch die Übernahme der anteiligen Betriebskosten in der Höhe von 150,00 €".

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Schenkungssteuer fest; der Wert des Wohnrechtes wurde mit 1.800,00 € jährlich angesetzt, als Dauer des Rechtes wurde unbestimmte Zeit angenommen.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Der Wert des Wohnrechtes sei auf Anfrage des Finanzamtes unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die gegenständliche Wohnung vom Eigentümer mitbenutzt werde, mit 150,00 € pro Monat bekannt gegeben worden; die Größe betrage 86 m<sup>2</sup>.

Als Gegenleistung habe sich der Berufungswerber vertraglich zur Leistung der anfallenden Betriebskosten verpflichtet; diese seien in der derzeitigen Höhe von monatlich 284,55 € zu berücksichtigen und mindern dementsprechend den Wert des Wohnrechtes.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Vorlageantrag wird Folgendes ergänzt:

Das Beharren der Abgabenbehörde erster Instanz sei nicht nachvollziehbar. Einerseits werde angeführt, dass die Einräumung des Rechtes nach den üblichen Mittelpreisen des Verbraucherortes mit monatlich 150,00 € angesetzt werde. Diese Bewertung werde auch nicht bestritten. Andererseits werde jedoch vorgebracht, dass die Höhe der Betriebskosten am Wert des Wohnrechtes nichts zu ändern vermag und daher diesen Wert nicht mindert.

Die Einräumung des Wohnrechtes sei nicht als Schenkung zu werten, weil das das Recht nicht unentgeltlich übertragen wurde. Aus dem Kaufvertrag ergebe sich, dass die Wohnung von Käufer und vom Berufungswerber bewohnt werde und der Berufungswerber habe sich verpflichtet, die gesamten Betriebskosten zu übernehmen.

Die von der Wohnungsgenossenschaft vorgeschriebenen Betriebskosten betragen monatlich 284,55 €, die Gegenleistung des Berufungswerbers betrage daher 142,27 €. Im Hinblick auf die Bewertung des Wohnrechtes mit 150,00 € monatlich liege eine Schenkung im Monatswert von 7,73 € vor.

Im Berufungsverfahren wurde dem Berufungswerber zur Kenntnis gebracht, dass der Monatswert des Wohnrechtes mit monatlich 120,00 € angesetzt werde (das ist der gerundete Unterschiedsbetrag zwischen dem fiktiven Mietwert in Höhe von 400,00 € monatlich und den Betriebskosten von rund 280,00 €).

Dazu nahm der Berufungswerber wie folgt Stellung: "Die Höhe des fiktiven Mietwertes beträgt 300,00 €. Die Höhe der Betriebskosten beträgt 284,00 €. Weil die Wohnung vom Eigentümer und vom Berufungswerber bewohnt wird, würde auf den Berufungswerber die Hälfte des fiktiven Mietwertes entfallen. Außerdem wird vom Berufungswerber die Hälfte der Betriebskosten getragen, sodass sich keine Schenkung ergibt".

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

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 bzw. freigebigen Zuwendung kann jede vermögenswerte Sache sein, so auch ein Recht, soweit jemand durch die Einräumung dieses Rechtes bereichert wird. Eine in Sachwerten bestehende Leistung ist nach dem Wert zu beurteilen, den sie objektiv gesehen, für den Leistungsempfänger hat. Solche Leistungen sind nicht vom subjektiven Standpunkt des Leistenden zu beurteilen. Der Wert ist nach einem objektiven Maßstab zu ermitteln, das bedeutet, dass der Geldbetrag errechnet werden muss, den der Leistungsempfänger aufwenden müsste, um sich die Leistung am Verbraucherort zu beschaffen.

Der Umstand, dass jemand durch die unentgeltliche Einräumung eines Wohnrechtes bereichert wird, bedarf keiner näheren Begründung, weil der Begünstigte den sonst zu tragenden Wohnungsaufwand nicht zu leisten braucht und insoweit bereichert ist. Hat der Begünstigte dagegen für die Einräumung des Rechtes Leistungen zu erbringen, so ist er insoweit bereichert, als sich unter Ansatz eines "Nettowertes" eine Bereicherung ergibt, das bedeutet, es ist ein objektiver Wert (wie z.B. ein fiktiver Mietwert, wie er auch unter Fremden angesetzt würde) um die tatsächlichen Aufwendungen zu kürzen. Insoweit sich ein "Nettowert" ergibt, kann dieser als Bemessungsgrundlage für einen schenkungssteuerpflichtigen Erwerb angesetzt werden.

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 der Richtwert nach dem Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 (RichtWG), 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 ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

Als Richtwert gilt für den maßgebenden Zeitpunkt – das ist der Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld (§ 18 ErbStG), also der Zeitpunkt der Ausführung der Zuwendung -, vgl. dazu

BGBI. II Nr. 37/2005, für Oberösterreich Punkt j der Verordnung, ein Wert von 4,73 €.  
Beim eingeräumten Wohnrecht handelt es sich um eine 86 m<sup>2</sup> große Wohnung, die im Linzer  
Stadtteil Biesenfeld gelegen ist und durchaus den Anforderungen nach dem RichtWG  
entspricht, weshalb der Wert nach diesem Gesetz im Wege der Schätzung herangezogen  
werden kann; die vertraglich vereinbarten Leistungen des Berufungswerbers sind davon in  
Abzug zu bringen (aus Zweckmäßigkeitssgründen wurden die Werte jeweils gerundet) und  
folgende Werte angesetzt: Fiktiver Mietwert: 400,00 €, abzüglich Betriebskosten: 280,00 €.  
Demnach ergibt sich folgende Steuerberechnung:

Nettomonatswert des Wohnrechtes: 120,00 €;  
Kapitalwert gemäß Bewertungsgesetz: 22.170,70 €;  
abzüglich Freibetrag gemäß § 14 ErbStG: 440,00 €

steuerpflichtiger Erwerb: 21.730,00 €, davon 9 % Schenkungssteuer = 1955,70 €.