



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 28. Februar 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 1. Februar 2005 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 1 GreStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 378.000,00 S festgesetzt mit 7.560,00 S

(das entspricht 549,41 €).

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber schloss am 19.10.2000 mit seinen Eltern einen Übergabsvertrag, dessen – im gegenständlichen Fall maßgeblicher – Vertragspunkt III. lautet: "Als Gegenleistung bedingen sich die Übergeber die folgenden angeführten grundbücherlich sicherzustellenden Leistungen aus, zu deren klagloser Erfüllung bzw. Duldung der Übernehmer sich hiermit ausdrücklich verpflichtet:

- a) Das ausschließliche, höchstpersönliche, lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsrecht an sämtlichen Räumlichkeiten des Hauses N. Hiezu steht den Übergebern der freie Umgang auf der gesamten Liegenschaft und insbesondere die uneingeschränkte Nutzung des Hausgartens, der Hausnebenräume sowie der Garage zu. Die Übergeber sind auch berechtigt Besuche zu empfangen und auch nächtigen zu lassen.
- b) Im Falle des Ablebens des zuletzt versterbenden Übergebers das ausschließliche, höchstpersönliche, lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsrecht zugunsten deren gemeinsamer Tochter K, an der im Übergabshaus N. im Erdgeschoß gelegenen Wohnung, verbunden mit dem Recht der Mitbenützung der Hausnebenräume wie des Kellers, des Vor-

und Stiegenhauses, dem Recht der Mitbenützung der gemeinsamen Versorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasserbeseitigungs- und zentrale Heizungsanlagen) sowie der Zufahrts- und Abstellflächen, dem Recht der Mitbenützung des Hausgartens, dem Recht des freien Zugangs- und Abgangs zu und von den Vorbehaltsräumen für sie und ihre Besucher. Für die ordentliche Innenerhaltung, Beheizung und Stromversorgung der Vorbehaltswohnung und für die sonstigen mit dem Wohnungsrecht entstehenden anteiligen Betriebskosten hat die Tochter der Übergeber selbst aufzukommen."

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 28.11.2000 die Grunderwerbsteuer vorläufig gemäß § 200 Abs. 1 BAO von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 378.000,00 S (Kapitalwert des Wohnrechtes zugunsten der Übergeber) fest.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer endgültig gemäß § 200 Abs. 2 BAO von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 810.000,00 S fest, das ist die Summe aus den Werten der zugunsten der Übergeber (378.000,00 S) und zugunsten der Tochter der Übergeber (432.000,00 S) eingeräumten Rechte.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Die Grunderwerbsteuer für das zugunsten der Übergeber eingeräumte Wohnrecht sei bereits mit Bescheid vom 28.11.2000 festgesetzt worden. Hinsichtlich des zugunsten der Frau K. eingeräumten Wohnrechtes bestehe aufgrund des aufschiebend bedingten Erwerbes keine Steuerschuld. Außerdem beziehe sich das eingeräumte Wohnrecht nur auf die Räumlichkeiten im Erdgeschoß des übergebenen Hauses und könne nur mit einem niedrigeren Wert angesetzt werden.

Das Finanzamt entschied über die Berufung dahingehend, dass es die Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 594.000,00 S festsetzte. Dieser Betrag ist die Summe der Werte der zugunsten der Übergeber eingeräumten Rechte (378.000,00 S) und des zugunsten der Tochter der Übergeber ab deren Ableben eingeräumten Wohnrechtes (216.000,00 S).

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird auf das bisherige Berufungsvorbringen verwiesen.

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

Das Finanzamt hat in der Begründung der Berufungsvorentscheidung ausgeführt: "Im Punkt III des gegenständlichen Übergabsvertrages bedingen sich die Übergeber an sämtlichen Räumlichkeiten des Hauses N. das lebenslängliche Wohnrecht aus, und für die Tochter ab ihrem Ableben das lebenslängliche Wohnrecht an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung.

In Fällen der Rentenbewertung bei mehreren Berechtigten, die nur vom Er- und Ableben der berechtigten Personen abhängen, wie in diesem Fall, berücksichtigt die Methode der Einbeziehung der Erlebenswahrscheinlichkeiten (Berechnung nach § 16 BewG) bereits die

Ungewissheit des tatsächlichen Rentenanzufalles durch die weitere Berechtigte. Das Ableben der Übergeber ist keine aufschiebende Bedingung und eine zusätzliche Bedingung, die durch die in § 16 BewG integrierte Erlebenswahrscheinlichkeit nicht umfasst ist, wurde nicht gesetzt. An der Berechnung des gegenständlichen Wohnrechtes nach § 16 BewG ist somit nichts zu ändern, da sich jedoch das Wohnrecht der Tochter nur auf die Räumlichkeiten im Erdgeschoß bezieht, wurde die Bemessungsgrundlage vermindert".

Dieser Ansicht ist nach Meinung der Berufsbehörde nicht zu folgen. Gemäß § 4 BewG werden Wirtschaftsgüter, deren Erwerb vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung abhängt, erst berücksichtigt, wenn die Bedingung eingetreten ist. Dass das zugunsten der Tochter der Übergeber eingeräumte Recht durch deren Ableben bedingt ist, ergibt sich aus dem klaren Vertragstext. Es liegt somit ein unbestimmtes Ereignis und damit eine Suspensivbedingung gemäß § 696 ABGB vor. Aufschiebend bedingte Rechte sind aber auch bei der Ermittlung der Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nicht zu berücksichtigen (Erk. v. 18.7.2002, 2002/16/0125, 0126, unter Hinweis auf Erk. v. 1.12.1966, 648/66).

Die Grunderwerbsteuer ist somit nur aus den unbedingt vereinbarten Leistungen zu bemessen. Im Fall des Eintrittes der vertraglich festgesetzten Bedingung ist im Sinne der §§ 4 bis 6 BewG vorzugehen.

Linz, am 24. Oktober 2005