



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 10

GZ. RV/1084-L/07

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des AH, Adr, vertreten durch Dr. Hans Peter Raab, Notar, Stelzhamerplatz 2, 4910 Ried im Innkreis, vom 26. Juli 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 11. Juli 2007 betreffend Schenkungssteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der Schenkungssteuerbescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 3. April 2007 haben die Ehegatten JH und MH die ihnen gleichteilig in Gütergemeinschaft gehörige Liegenschaft XY (mit einem Einheitswert von 11.773,00 €), ihrem Sohn AH gegen Dulding und Leistung des höchstpersönlichen, lebenslänglichen und unentgeltlichen Wohnungsrechtes – *ausschließlich - zugunsten der Übergeberin MH* übergeben. Für die Gebührenbemessung haben die Parteien das Wohnungsrecht mit monatlich 250,00 € bewertet.

Für diesen Rechtsvorgang hat das Finanzamt mit Bescheiden vom 11. Juli 2007 dem Übernehmer AH

a) Grunderwerbsteuer hinsichtlich seines Erwerbes von der Mutter, wobei als Gegenleistung das Wohnungsrecht zur Gänze (Barwert der Einzelrente 43.212,00 €) herangezogen wurde, und

b) Schenkungssteuer hinsichtlich seines Erwerbes vom Vater vom steuerlich maßgeblichen Wert des Grundstückes (dreifacher Einheitswert eines Hälftenanteiles) vorgeschrieben.

Gegen diese beiden Bescheide hat AH, nunmehriger Berufungswerber, =Bw, am 26. Juli 2007 Berufung erhoben, weil die Einräumung des Wohnungsrechtes zugunsten der Übergeberin Gegenleistung für den gesamten Rechtserwerb sei. Dieser Parteiwille sei eindeutig im Übergabsvertrag dokumentiert. Auch der Rechtserwerb vom Übergeber sei demgemäß entgeltlich und ohne jede Bereicherungsabsicht erfolgt. Da die Gesamtgegenleistung den dreifachen Einheitswert übersteige, sei Grunderwerbsteuer aber keine Schenkungssteuer vorzuschreiben.

Aufgrund der abweislichen Berufungsverentscheidungen durch das Finanzamt hat der Bw die Vorlage seiner Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2009 hat der Bw seine Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid durch seinen Vertreter zurückgezogen unter der Bedingung, dass es hinsichtlich des Übergebers JH zu keiner weiteren Vorschreibung von Grunderwerbsteuer kommt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der GrEST unterliegen Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Schenkungen im Sinne des bürgerlichen Rechtes und andere freigebige Zuwendungen unter Lebenden, soweit der Bedachte durch sie auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird, unterliegen der Schenkungssteuer.

Rechtsgeschäfte, die teils entgeltlich und teils unentgeltlich sind (gemischte Schenkung), sind insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als der Wert des Grundstückes den Wert der Gegenleistung übersteigt (§ 3 Abs. 1 Zif. 2 GrESTG).

Als Wert des Grundstückes ist gemäß § 6 Abs. 1 lit. b GrESTG das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, wem bei der Steuerbemessung die Gegenleistung, welche alleine der Übergeberin zu erbringen ist, zuzurechnen ist.

Das Finanzamt steht auf dem Standpunkt, es lägen zwei getrennte Erwerbsvorgänge vor, weshalb der Mutter als alleiniger Nutznießerin der Wohnrechtseinräumung auch der gesamte kapitalisierte Wert des Wohnungsrechtes als Gegenleistung zuzurechnen sei.

Demgegenüber behauptet der Bw die Übergeber hätten sich die Gegenleistung gemeinsam

ausbedungen, sodass Gegenleistung für die Übergabe jedes Hälftenanteiles an der Liegenschaft jeweils das halbe Wohnrecht sein müsse.

Zu diesem Streitpunkt hat der Verwaltungsgerichtshof kürzlich in seinem Erkenntnis vom 28. Mai 2009, 2007/16/0192, ergangen zu einem ähnlichen Sachverhalt, ausgesprochen:

Ein mehreren Personen eingeräumtes, von diesen gleichzeitig ausübbares Wohnrecht derselben Räumlichkeiten stellt auf der Seite des dadurch Belasteten ein Wohnrecht dar, dessen Wert gegebenenfalls – etwa für die Frage der Schenkungssteuer – aufzuteilen ist.

Dabei ist denmöglich dass sich der Übergeber ein Wohnrecht für sich selbst oder aber (in einem Vertrag zu Gunsten Dritter) ein Wohnrecht für seine Ehegattin (allein) oder für einen Dritten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. Dezember 2001, ZI. 2001/16/0436) oder auch ein Wohnrecht für sich und seine Ehegattin ausbedingt.

Soweit das jeweils ausbedungene Wohnrecht dieselben berechtigten Personen betrifft, ist dessen Wert demnach aufzuteilen. Hätte sich jeder der Übergeberteile das Wohnrecht für sich und für den jeweils anderen Übergeberteil ausbedungen, dann hätte sich jeder der Übergeberteile somit das Gleiche, nämlich das „gesamte“ Wohnrecht ausbedungen und wäre der Wert des „gesamten“ Wohnrechtes daher zu halbieren und diese Hälfte beim Erwerbsvorgang jeder Liegenschaftshälfte anzusetzen.

In diesem Sinn bringt der Bw sowohl in der Berufung als auch im Vorlageantrag vor, die Einräumung des Wohnrechtes sei Gegenleistung für den gesamten Liegenschaftserwerb gewesen und somit auf die beiden Übergeber je zur Hälfte aufzuteilen. Dem kann ohne konkrete Anhaltspunkte nicht entgegengetreten werden. Nach Ansicht des UFS sprechen vielmehr die gleichzeitige, einheitliche Vertragserrichtung und die Formulierung des Vertrages für das Vorbringen des Bw, dass sich auch der Übergeber die Gegenleistung in Form eines Vertrages zugunsten Dritter, zugunsten seiner Gattin (zweite Variante der VwGH-Entscheidung), ausbedungen hat. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass sich im gegenständlichen Fall jeder der Übergeber das Gleiche, nämlich das Wohnrecht zugunsten der Übernehmerin, ausbedungen hat, sodass nach der dargestellten Ansicht des VwGH zum Zwecke der Ermittlung, was Gegenleistung für die Übergabe eines Hälftenanteiles an der Liegenschaft war, das Wohnrecht zu halbieren ist.

Aufgrund der Aufteilung der Gegenleistung steht daher eine Leistung von 17.659,50 € (1/2 dreifacher Einheitswert) einer höheren Gegenleistung von 21.606,00 € (1/2 Barwert der Einzelrente Wohnrecht) gegenüber, sodass keine Schenkungssteuer anfällt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 11. August 2009