



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des E.M., vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 28. Oktober 2009 betreffend Grunderwerbsteuer, Steuernummer, entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 25. August 2009 schenkte und übergab Frau G.M. die Liegenschaft XY mit allen Rechten und Pflichten mit denen die Geschenkgeberin die Vertragsobjekte besaß, an ihren Sohn, Herrn E.M, den nunmehrigen Berufungswerber (Bw.).

In §8 des Vertrages (Dienstbarkeit der Wohnung §521 ABGB) wurde vereinbart, dass der Geschenknehmer der Geschenkgeberin unwiderruflich und auf Lebenszeit *das Recht einräumt*, sämtliche auf den Vertragsobjekten befindlichen Räumlichkeiten entsprechend ihren eigenen Bedürfnissen zu benützen (Wohnungsgebrauchsrecht) und erklärt die Geschenkgeberin diesbezüglich die Vertragsannahme.

In §6 des Vertrages wurde für Zwecke der Gebührenbemessung festgehalten, dass das unter §8 eingeräumte Wohnungsrecht einvernehmlich mit EUR 7.200,00 (36x EUR 200,00) bewertet wird.

Mit Bescheid vom 28. Oktober 2009 setzte das Finanzamt A gegenüber dem Bw Grunderwerbsteuer in Höhe von 807,20 Euro fest. Der Bewertung legte das Finanzamt die Angaben im Vertrag zugrunde und berechnete die Gegenleistung folgendermaßen:

200,00 Euro monatlich x 12 x 16,816646 (Barwertfaktor) = 40.359,95 Euro Kapitalwert gemäß §16 Abs. 2 Bewertungsgesetz

Fristgerecht wurde Berufung erhoben.

Der Bw wendet ein, einerseits sei das Wohnungsrecht nicht eingeräumt sondern vorbehalten worden, womit es sich zweifellos nicht um eine Gegenleistung im Sinne des §5 GrEStG 1987 handle, andererseits sei das Wohnrecht in wirtschaftlicher Betrachtungsweise als immanenter Bestandteil des Eigentumsrechtes zu sehen und könne daher keinen höheren Wert als das Eigentumsrecht selbst haben, weshalb die Grunderwerbsteuer bei richtiger rechtlicher Beurteilung vom dreifachen des Einheitswertes – sohin mit lediglich EUR 545,04 - festzusetzen gewesen wäre.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 19. April 2010 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab.

Im Vorlageantrag wurden keine neuen Tatsachen vorgebracht.

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

Nach §1 Abs.1 Z1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf ein inländisches Grundstück beziehen.

Gemäß §4 Abs.1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß Abs.2 leg.cit. ist die Steuer vom Wert des Grundstückes (§6 GrEStG) zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne des §5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in §5 GrEStG nicht erschöpfend angeführt. In Verbindung mit §3 Abs.1 Z 2 zweiter Satz GrEStG ist vielmehr klargestellt, dass dabei auch der Wert der vorbehaltenen Nutzung maßgeblich ist. Zu den vorbehaltenen Nutzungen, die iSd §5 Abs.1 Z1 GrEStG der Gegenleistung zuzurechnen sind, zählen insbesondere Fruchtgenussrechte. Solche Nutzungen erhöhen die Gegenleistung oder können allein die Gegenleistung im steuerrechtlichen Sinne darstellen. Die Fruchtnießung ist gemäß §509 ABGB

das Recht, eine fremde Sache, mit Schonung der Substanz, ohne alle Einschränkung zu genießen; überhaupt ist dem Begriff der Dienstbarkeit nach §472 ABGB das Recht an einer fremden Sache wesentlich, da nach allgemeinen Regeln niemand Rechte gegen sich selbst begründen und haben kann (vgl. UFS vom 16. Juni 2003, GZ RV/3541-W/02, VwGH 23.1.2003, 2001/16/0476).

Auch im gegenständlichen Fall behielt sich die Geschenkgeberin am Schenkungsobjekt ein Nutzungsrecht vor, das nach §5 Abs.1 Z1 GrESTG als Gegenleistung iSd Grunderwerbsteuerrechtes anzusehen ist. Hinsichtlich der Bewertung ist folgendes zu sagen:

Ist die Steuer von der Gegenleistung zu erheben (§4 Abs.1 GrESTG), ist diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§2-17 BewG) zu bewerten (§1 Abs.1 BewG). Nach der für die Grunderwerbsteuer bestehenden Vorschrift des §6 GrESTG sind die (dreifachen) Einheitswerte nur anzuwenden, wenn der "Wert des Grundstückes" maßgeblich ist. Die Gegenleistung ist somit regelmäßig mit dem gemeinen Wert im Sinne des §10 BewG zu bewerten, keineswegs aber mit einem allenfalls festgestellten Einheitswert (Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Rz 22-23 zu §5).

Als Wert eines Wohnrechtes kann ein Wert angesetzt werden, der auch unter Fremden im Fall einer Vermietung zu erzielen ist. Maßstab für die Bewertung des Wohnrechtes ist daher der ortsübliche Mietzins am Verbrauchsort, den der Begünstigte als Miete aufwenden müsste um in der gegenständlichen Wohnung wohnen zu können. Fehlen im Vertrag Angaben über die genauen Verhältnisse, kann der Richtwert nach dem Richtwertgesetz herangezogen werden (Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, Rz 28 zu §5).

In vorliegendem Fall wurde das Wohnrecht bewertet.

Gemäß §16 Abs.1 BewG ergibt sich der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß §15 Abs. 1 anzuwenden.

Gemäß §16 Abs.2 BewG ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist (ErlWS-VO 2009, BGBl II 2009/20).

Das Finanzamt hat unter Zugrundelegung des im Vertrag angegebenen monatlichen Betrages von 200,00 Euro eine Gegenleistung nach versicherungsmathematischen Grundsätzen von 40.359,95 ermittelt.

Dieser Betrag scheint keinesfalls überhöht, zumal nach dem Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG, BGBl. Nr. 800/1993 idF BGBl. I Nr. 25/2009) für den Zeitraum vom 1. April 2008 bis zum 31. März 2010 für das Bundesland Niederösterreich ein Richtwert von 4,85 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche (§5 Abs.1 RichtWG) galt. Ab 1. April 2010 gilt für das Bundesland Niederösterreich inzwischen ein Richtwert von 5,74 Euro (BGBl. II Nr. 93/2010).

In vorliegendem Fall hat das Finanzamt daher zu Recht die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung festgesetzt.

Wien, am 6. April 2011