

## IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter 1zel Ri über die **Beschwerde** des Bf. vom 14. Mai 2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel vom 18. April 2012 betreffend **Grunderwerbsteuer** zu Recht

erkannt:

Der **Beschwerde** wird **stattgegeben**.

Der angefochtene Bescheid wird **abgeändert** und die **Grunderwerbsteuer**, ausgehend von einer **Bemessungsgrundlage** in Höhe von **€ 83.220,00**, mit dem Betrag von **€ 2.912,70 neu** festgesetzt.

**Bisher** war vorgeschrieben **€ 6.037,50**.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig, da die Frage, welche im Wege eines Zwangsversteigerungsverfahrens zusätzlich übernommenen Lasten neben dem gemäß § 5 Abs. 1 Z 4 Grunderwerbsteuergesetz 1987 anzusetzenden Meistbot als weiterer Teil der Gegenleistung zu berücksichtigen sind, durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. das Erkenntnis vom 18. August 1994, 93/16/0111) klargestellt ist.

## Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber, nunmehr Beschwerdeführer (in der Folge auch bloß: Bf.), erwarb im Wege eines Zwangsversteigerungsverfahrens eine bebaute Liegenschaft um das Meistbot von € 82.500,00.

Da der Bf. in der beim Finanzamt eingereichten Abgabenerklärung Vordruck Gre 1 unter der Rubrik "Gegenleistung" auch ein übernommenes Wohnungsrecht mit einem

Kapitalwert von € 90.000,00 angeführt hatte, setzte das Finanzamt dem Bf. gegenüber mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid, von einer Gesamtgegenleistung in Höhe von € 172.500,00 als Bemessungsgrundlage ausgehend, Grunderwerbsteuer (GrESt) mit einem Betrag von € 6.037,50 fest.

Seine dagegen fristgerecht erhobene und damals noch als Berufung bezeichnete Beschwerde begründete der Bf. damit, das Wohnungsrecht dürfte höchstens zur Hälfte in Ansatz gebracht werden. Dies deshalb, da durch die Vereinigung des ursprünglich auf der gesamten Liegenschaft lastenden und der späteren Hälfteigentümerin A. ME-1 eingeräumten Wohnrechtes mit ihrem dann im Erbwege erworbenen Hälfteigentum das Wohnrecht eben zur Hälfte erloschen sei. Es wäre daher nur die Hälfte des Wohnungsrechtes, mit welcher die Liegenschaftshälfte der zweiten Miteigentümerin B. ME-2 belastet sei, bei der Berechnung der GrESt zu berücksichtigen.

*Über die Beschwerde wurde erwogen:*

Nach Einsichtnahme in den vorgelegten Bemessungsakt und in einen nachgereichten Bezugsakt sowie insbesondere mit Rücksicht auf den Inhalt des angeforderten Exekutionsaktes des BG A-Stadt, Zl. 1-E-23/JJ, wird seitens des Bundesfinanzgerichtes der entscheidungsrelevante Sachverhalt wie folgt festgestellt:

A. ME-1 war Hälfteigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ 987, GB 65432 B-Dorf, mit der Adresse B-Straße-1. Zu ihren Gunsten war weiters im Lastenblatt der Liegenschaft unter LNR 16 ein Wohnungsrecht (bezogen auf die im Haus B-Straße-1 im Obergeschoß situierte Wohnung samt angemessener Mitbenützung der übrigen Liegenschaftsteile und Alleinbenützung der Garage) grundbücherlich einverleibt. Zweite Miteigentümerin war ihre Halbschwester B. ME-2.

Unter der LNR 15 war ein bevorrechtetes Pfandrecht der X-Bank und unter der LNR 18 eines der O-Bank, dieses ebenfalls im Vorrang gegenüber dem Wohnungsrecht, eingetragen.

Schließlich ist unter der LNR 1 noch die Dienstbarkeit des Gehens/Fahrens über das zur Liegenschaft gehörende GSt 123/4 zugunsten einer Nachbarliegenschaft im Grundbuch einverleibt.

Hinsichtlich der von der letztangeführten Dienstbarkeit betroffenen Fläche im Ausmaß von 15 m<sup>2</sup> hatte der im Versteigerungsverfahren bestellte Sachverständige einen Wert von € 10,00 je m<sup>2</sup> als angemessen festgestellt, für den restlichen Grund einen Sachwert von € 58,00 je m<sup>2</sup>. Das Wohnrecht der A. ME-1 bewertete er mit € 90.000,00.

Über Antrag der betreibenden Partei X-Bank wurde dann betreffend die Liegenschaft das Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet.

Nach den Versteigerungsbedingungen waren **ohne Anrechnung** auf das Meistbot vom Ersteher **lediglich** die zu LNR 1 eingetragene Servitut des Gehens/Fahrens

zu übernehmen, nicht aber das gegenüber den Pfandrechten LNR 15 und LNR 18 nachrangige Wohnrecht.

In der Tagsatzung vom TT. Monat JJJJ wurde die Liegenschaft dem nunmehrigen Beschwerdeführer um das Meistbot (was zugleich auch das geringste Gebot war) von € 82.500,00 zugeschlagen.

Da hinsichtlich des einverleibten, aber nicht pfandrechtlich sichergestellten Wohnrechtes der A. ME-1 eine Anmeldung eines Entschädigungsbetrages nicht erfolgte, wurde diese Last bei der Meistbotverteilung nicht berücksichtigt und war daher dieses Wohnrecht entsprechend den Bestimmungen der Exekutionsordnung aufzuheben.

Aus grunderwerbsteuerrechtlicher Sicht ist in Bezug auf die hier strittige Frage der Höhe der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage auf § 5 Abs.1 Z 4 GrEStG zu verweisen, wonach beim Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren Gegenleistung das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Zwangsversteigerungsbedingungen bestehen bleiben, ist.

Nach herrschender Ansicht (*Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 118 zu § 5 GrEStG) sind als nach den Versteigerungsbedingungen **bestehen bleibende Rechte** iSd § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG solche anzusehen, die vom Ersteher **ohne Anrechnung auf das Meistbot** – auch als vorrangig oder bevorrechtet bezeichnet – zu übernehmen sind und die in den Versteigerungsbedingungen überdies einzeln und genau zu bezeichnen sind.

Dem gegenüber sind **nachfolgende** – auch: nachrangige – Lasten sind nur insoweit zu übernehmen, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden (und auch fristgerecht (durch Anmeldung) geltend gemacht wurden) (§ 150 EO), sie sind daher nur nach Maßgabe der Zulänglichkeit der Verteilungsmasse **in Anrechnung** auf das Meistbot zu übernehmen. Dienstbarkeiten und Reallasten – mit Ausnahme des hier nicht vorliegenden Ausgedinges – die vom Ersteher nicht ohne, sondern nur in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind und für welche zudem aus der Verteilungsmasse nicht mehr volle Deckung erübrigt werden kann, sind gemäß § 227 EO aufzuheben.

Im vorliegenden Beschwerdefall war nach den Versteigerungsbedingungen **lediglich** die in **LNR 1** des Lastenblattes einverleibte Dienstbarkeit des Gehens/Fahrens auf einer Teilfläche des Grundstückes Nummer 123/4 als **ohne Anrechnung** auf das Meistbot zu übernehmende Last iSd der Exekutionsordnung und als **bestehen bleibendes Recht** gemäß § 5 Abs. 1 Z 4 GrEStG anzusehen, nicht aber das – von der Berechtigten zudem gar nicht geltend gemachte – Wohnrecht.

Die **Bemessungsgrundlage** ergibt sich daher aus dem unstrittigen **Meistbot** in Höhe von € 82.500,00 **samt** dem **Wert** der bestehen bleibenden und vom Beschwerdeführer als Ersteher zu übernehmenden **Dienstbarkeit** zu **LNR 1**.

Bezüglich des Wertes dieser Servitut war nach Auffassung des Gerichtes mangels anderer geeigneter Anhaltspunkte die durch die Belastung mit der Dienstbarkeit eingetretene **Wertminderung** der Teilfläche in Ansatz zu bringen. Diese Wertminderung beträgt nach dem Gutachten des Sachverständigen € 48,00 je m<sup>2</sup> (€ 10,00 statt € 58,00), was umgelegt auf die Fläche von 15 m<sup>2</sup> einen Betrag von € 720,00 ergibt, den der Erwerber als Belastung in Form eines Mindererlöses bei einer allfälligen Weiteräußerung in Kauf nehmen müsste.

Die **Gesamtbemessungsgrundlage** beläuft sich demnach auf **€ 83.220,00**, was bei einem Steuersatz von 3,5% gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG eine neu festzusetzende Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.912,70 ergibt.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.