



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. Zemrosser und die weiteren Mitglieder HR Dr. Ploner, Dr. Lamp und MMag. Dr. Dörflinger im Beisein der Schriftführerin FOI Orasch über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Oskar Rauchenwald, Öffentlicher Notar, 9360 Friesach, Wiener Straße 17, vom 30. August 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 17. August 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird **teilweise stattgegeben**.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die **Grunderwerbsteuer** wird, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 51.872,67, **festgesetzt** mit **€ 1.037,45**.

**Bisher** war vorgeschrieben **€ 975,13**.

Die Fälligkeit der Nachforderung ist der Buchungsmitteilung zu entnehmen.

### Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 11. August 2004 übergab N.N. seiner Schwiegertochter, der nunmehrigen Berufungswerberin (in der Folge: Bw.) den zu zwei Drittel in seinem Miteigentum stehenden Anteil an der Liegenschaft EZ 123, GB 45678, samt dem darauf befindlichen Wohnhaus A-Dorf1 in deren Eigentum. Als Gegenleistung hiefür räumte die Bw. dem Übergeber und dessen (jüngerer) Gattin auf beider Lebenszeit das unentgeltliche Wohnrecht an der von ihnen bewohnten Wohnung im Erdgeschoss samt Mitbenützung übriger Teile der Liegenschaft ein. Das Wohnungsrecht erlösche mit dem Ableben des später versterbenden Berechtigten und wurde von den Vertragsparteien mit € 300,00 je Monat bewertet, was kapitalisiert einen Betrag von € 51.572,67 ergäbe. Der anteilig auf das

Übergabsobjekt entfallende dreifache Einheitswert betrage € 81.684,26. Weiters hielten die Parteien fest, dass es sich um ein gemischtes Rechtsgeschäft im Familienkreise handle und deshalb eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes ausgeschlossen sei.

Für diesen Erwerbsvorgang setzte das Finanzamt Klagenfurt (FA) der Bw. gegenüber Grunderwerbsteuer (GreSt) und Schenkungssteuer fest. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die GreSt ging das FA von einer auf das Ableben der Gattin abgestellten Einzelrente aus und gelangte so zu einem nach den Bestimmungen des § 16 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF BGBl. I 71/2003 i.V.m. der VO BGBl. II 627/2003 kapitalisierten Wert in Höhe von € 48.756,48. Die daraus abgeleitete und der Bw. gegenüber festgesetzte GreSt beträgt demnach € 975,13.

In ihrer dagegen fristgerecht erhobenen Berufung führte die Bw. hinsichtlich der GreSt aus, der vom FA herangezogene Barwertfaktor sei unzutreffend und ergäbe sich richtigerweise ein kapitalisierter Wert des Wohnrechtes im Ausmaß von € 51.572,67. Dem der Berufung beigelegten Berechnungsblatt ist zu entnehmen, dass die Bw. dabei von einer nachschüssig zu erbringenden Leistung ausgegangen ist. Die festzusetzende GreSt betrage demnach € 1.031,45.

Seine abweisende Berufungsvorentscheidung begründete das FA damit, dass Mieten üblicherweise monatlich vorschüssig bezahlt würden und daher hinsichtlich des Wohnrechtes eine zwölfmal jährlich vorschüssige Rente zu unterstellen sei. Da ein gemeinsames Wohnrecht vorliege, das mit dem Ableben des später versterbenden Berechtigten erlösche, sei der Kapitalisierungsfaktor desjenigen mit der höheren Erlebenswahrscheinlichkeit für die Bewertung maßgeblich.

In ihrer als Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz zu wertenden Stellungnahme wendete die Bw. ein, das Wohnrecht werde gleichmäßig über einen Zeitraum, etwa ein Jahr oder einen Monat, ausgeübt und fließe nicht wie etwa eine Mietzahlung schon zu Beginn eines Monats zu. Die Bewertung sei daher nachschüssig vorzunehmen. Außerdem wäre von einem gemeinsamen Wohnrecht der Berechtigten auszugehen, weshalb sich auch nach dem vom Bundesministerium für Finanzen online zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm bei einer Verbindungsrente der von der Bw. begehrte Betrag von € 51.572,67 ergäbe.

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

Strittig ist im vorliegenden Fall, ob das als Gegenleistung eingeräumte Wohnungsrecht als Einzelrente oder als sogenannte Verbindungsrente zu qualifizieren ist und ob die Nutzungen als vorschüssig oder nachschüssig eingeräumt zu bewerten sind.

Hiezu wird ausgeführt:

Gemäß § 16 Abs. 1 BewG in der hier zur Anwendung gelangenden Fassung BGBl. I 71/2003 ergibt sich der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, aus der Summe der von der Erlebniswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Nach Abs. 2 leg. cit. ist der Bundesminister für Finanzen ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebniswahrscheinlichkeiten auszugehen ist.

Nach Stoll, Rentenbesteuerung, 4. Auflage, Tz 80, sind Renten auf verbundene Leben Leibrenten, die nicht vom Leben einer Person, sondern vom Leben mehrerer Personen abhängig sind. Eine Form einer solchen Leibrente auf verbundene Leben ist die sogenannte Letztüberlebensrente. Dies ist eine Rente, die solange ausbezahlt wird, als mindestens eine der berechtigten Personen noch lebt (Stoll, a.a.O., Tz 84). Eine typische Ausprägung einer solchen Verbindungsrente, die an die Lebenszeit mehrerer Personen geknüpft ist, ist die in einem Übergabsvertrag von den Übergebern für sich gemeinsam ausbedungene Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes.

Im Lichte dieser Ausführungen befindet sich die Bw. mit ihrer Argumentation, es läge eine Verbindungsrente vor, im Recht.

Weiters brachte die Bw. vor, das Wohnrecht wäre als nachschüssig eingeräumt zu beurteilen. Dieser Auffassung kann sich der erkennende Senat indes nicht anschließen. Die Bw. hat nämlich mit dem Tag der Vertragsunterfertigung ihren Schwiegereltern das Recht pro futuro eingeräumt, die entsprechenden Räumlichkeiten zu bewohnen, und konnten diese das Wohnrecht auch erst nach Einräumung in Anspruch nehmen. Würde man das Wohnrecht auf kürzere Zeiteinheiten aufsplitten, etwa tageweise, müsste selbst am denkmöglich letzten Tag, nämlich am Tag des Ablebens, das Wohnrecht am Beginn des Tages neuerlich für diesen Tag, also im Voraus, eingeräumt werden. Der Senat gelangte daher zur Ansicht, dass die Wohnrechtseinräumung als vorschüssig zu bewertende Nutzung zu qualifizieren ist.

Ausgehend vom Alter der Berechtigten, der Wertung als Verbindungsrente, welche mit dem Ableben des Letztversterbenden enden sollte, sowie dem unstrittigen monatlichen Wert ergibt

sich sohin ein kapitalisierter Wert in Höhe von € 51.872,67. Die genaue Ermittlung ist dem beigelegten Berechnungsblatt zu entnehmen, welches somit einen integrierenden Bestandteil dieser Entscheidung bildet. Die daraus abgeleitete GreSt beträgt demnach 2% hiervon, also € 1.037,45.

Da die Bw. begehrt hatte, die GreSt mit € 1.031,45 festzusetzen, konnte der Berufung nur ein Teilerfolg beschieden sein. Der angefochtene Bescheid war daher wie im Spruch ersichtlich abzuändern.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Klagenfurt, am 30. März 2006