STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Mai 2019

WOHNRECHT – FRUCHTGENUSSRECHT IM STEUERRECHT©

Kaum andere Begriffe des Steuerrechts geben so viel Diskussionsstoff her, wie die Unterscheidung der Begriffe Wohnrecht und Fruchtgenussrecht.

Im Sprachgebrauch ist mit dem **Wohnrecht** auch der Begriff des **Wohnungsrechtes** bzw **Wohnungsgebrauchsrechtes** verbunden. Das **Wohnrecht** wird im § 521 ABGB geregelt. Es ist „das Recht, die bewohnbaren **Teile eines Hauses zu seinem Bedürfnis** zu benützen. Sie ist also eine Servitut des Gebrauches von dem Wohngebäude. Werden aber jemandem **alle bewohnbaren Teile** des Hauses, mit Schonung der Substanz, **ohne** Einschränkung zu genießen überlassen, so ist es eine **Fruchtnießung** des Wohngebäudes."

Die wesentliche Unterscheidung zwischen Fruchtgenuss und dem Wohnrecht liegt ua in der **Nutzungsmöglichkeit** zum persönlichen Bedarf oder auch zu anderen Zwecken, wie der Vermietung, etc. Unterschiedlich ist auch die Zuordnung zu **Gebäudeteilen** oder, wie im Fruchtgenussrechtsfalle, eines selbständigen Gebäudes. Bei einzelnen Wohnungen wird im Zweifel ein bloßes Gebrauchsrecht anzunehmen sein.

Daran knüpfen auch die Entscheidungen der **Höchstgerichte** zu diesem Thema an. Wenn beispielsweise einzelne Zimmer zur eigenen Nutzung oder im engsten Familienverband überlassen werden, wird es sich um ein **Wohnungsrecht** und nicht um Fruchtgenussrecht handeln. Wenn auf dieses Recht entgeltlich verzichtet wird, handelt es sich um **Einkünfte aus Leistung** gemäß § 29 Z 3 EStG. Dieses höchstpersönliche Recht ist zivilrechtlich nicht übertragbar und stellt kein Wirtschaftsgut dar (siehe zB VwGH 31.1.2018 Ro 2017/15/0018).

Würde mit dem Recht **auch die Vermietung** der gesamten Liegenschaft verbunden gewesen sein, wäre dies bei der entgeltlichen Aufgabe des **Fruchtgenussrechtes** allenfalls, außerhalb der Spekulationsfrist von einem Jahr, unter gewissen Voraussetzungen **steuerfrei** möglich gewesen (sh Fußnote 2 der beiliegenden Übersicht zum Fruchtgenussrecht).

Als Spezialität einer Wohnrechtsablöse ist auch die Zuordnung zum **Liegenschaftskaufvertrag** möglich. Wenn bereits im Kaufvertrag die Ablösemöglichkeit für ein, zunächst dem Verkäufer vorbehaltenes Wohnrecht enthalten ist, so stellt die spätere Wohnrechtsablöse einen **Kaufpreis für die Liegenschaft** und keine Einkünfte gemäß § 29 EStG dar (BFG 31.10.2018, RV/6100635/2016 in taxlex-SRa 2019/20).

Tipp: *Die Bandbreite in der steuerlichen Einstufung der Begriffe geht von „Steuerfrei" bis „Einkommensteuerpflichtig nach Tarif" bis zur „ImmoESt". Man sieht: Ein diffiziles Beraterthema!*

↳ Übersicht nachstehend

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 – 0
adr Laxenburger Straße 83 A-1100 Wien

© Walter Stingl, Wien (13.05.2019)

s:\daten_st\info\info für immobilien\wohnrecht - fruchtgenussrecht im steuerrecht.docx

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.

ENTGELTLICHE ABTRETUNG VON RECHTEN IM PRIVATVERMÖGEN[9)]

Art des Rechtes	nicht steuer-bar	Leistungen § 2 iVm § 29 Z 3 EStG bzw § 32 Abs 1 Z 1 EStG = steuer-pflichtig	Spekulation § 31 EStG = steuerfrei nach 1 Jahr	Private Grundstücks-veräußerung § 30 EStG = steuer-pflichtig	V + V § 28 EStG = steuer-pflichtig
als **Gegenleistung** für ▪ Abtretung **Wasserbezugsrecht**			x[17)]		
▪ den Verzicht auf ein **Wohnrecht**		x[11)]		x[11)]	
▪ die Aufgabe von **Bestandrechten**			x[3)]	x[1)]	
▪ die Aufgabe eines **Weitergabe- und Untermietrechtes**			x[15)]		
▪ den Verzicht auf **Nachbarrechte**		x[8)]			
▪ die Aufgabe **Belastungs- und Veräußerungsverbot**		x[10)]			
▪ die Aufgabe **Fruchtgenussrecht**	x[2)]			x[2)]	x[2)]
▪ **Minderung** zukünftiger **Erträgnisse** und **Wertminderung** eines Mietwohnhauses	x[4)]				
▪ eine **Rentenabfindung**		x[5)]			
▪ Geschäftsbeeinträchtigung beim **U-Bahnbau**		x[6)]			
▪ Aufgabe oder Einräumung **Vorkaufsrecht**		x[7)]			
▪ Verzicht auf ein **Optionsrecht**		x[12)]			
▪ Verzicht auf **Einbringung von Besitzstörungsklagen**		x[13)]			
▪ Abgeltung der **Unterlassung** der **Durchführung eines Projektes**		x[14)]			
▪ Private **Schadenersatz-leistungen** (Einmalbetrag)	x[16)]				

---

1) Wenn wirtschaftlich betrachtet grundstücksähnlich
2) Rz 6839 und Rz 115a EStR
   - steuerpflichtige Veräußerung, wenn die Übertragung des Wirtschaftsgutes (unter Vorbehalt des Fruchtgenusses) und die Ablöse des Fruchtgenussrechts einheitlicher Übertragungsvorgang, der geleistete Betrag insgesamt mehr als 50% des gemeinen Wertes des nicht um den Fruchtgenuss verminderten Wirtschaftsgutes beträgt: Entgeltliche Grundstücksveräußerung (ImmoESt), andernfalls Rechtsveräußerung (entgeltlicher Verzicht, sh VwGH 31.3.2017, Ra 2016/13/0029)
   - Einkünfte aus V+V (VwGH 21.12.2010, 2009/15/0046), wenn einer Untervermietung (Nutzungsüberlassung) ähnlich
3) Rz 6857 und 6892 EStR, ausgenommen, wenn in Rentenform oder im Betriebsvermögen
4) Rz 6858 und 6409 EStR, ebenso VwGH 9.7.2008, 2005/13/0152, aber steuerpflichtig als Einkünfte V+V, wenn Schadenersatzleistungen, die den Ausfall von Einnahmen ausgleichen (Rz 6869 EStR)
5) Rz 6865 EStR
6) Rz 6844 und 6874 EStR
7) Rz 6611 EStR (VwGH 3.7.2003, 99/15/003 und 99/15/0017)
8) Rz 6611 EStR (VwGH 28.1.1997, 96/14/0012), auch Verzicht auf Klage (sh VwGH 25.6.2008, 2008/15/0132), Dulden oder Unterlassen
9) Im Betriebsvermögen ist die Gegenleistung für die Aufgabe von Rechten idR Einnahmen gem § 21-23 bzw § 25 und § 29 EStG, demnach steuerpflichtig; so ua als Gegenleistung für die Aufgabe von Bestand,- Eigenstrom,- Fischerei,- Wassernutzungs,- Jagd- und Nachbarrechten, Kontingenten, Dienstbarkeiten, Nutzungserschwernissen, sowie für die Ablöse von Wirtschaftsgütern
10) Rz 6611 EStR (VwGH 23.5.2000, 95/14/0029, VwGH 15.12.2010, 2005/13/0134 bzw VwGH 27.4.2017, Ra 2015/15/0067)
11) Rz 6611 EStR (Einkünfte aus Leistungen) bzw VwGH 31.1.2018, Ro 2017/15/008, ausgenommen Rückbehalt bei Gebäudeveräußerung, auch wenn später = nachträglicher Veräußerungserlös (BFG 18.8.2017, RV/5101768/2014 oder BFG 31.10.2018, RV/6100635/2016), wenn enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit Verkauf
12) VwGH 28.10.2008, 2006/15/0091
13) VwGH 25.06.2008, 2008/15/0132
14) zB Errichtung eines Einkaufszentrums, VwGH 30.09.1999, 98/15/0117
15) UFS 28.5.2003, RV/3763-W/02
16) Freiwillige (unabhängig von allfälligen Einsprüchen oder anderwertigen Bedingungen) Entschädigungsleistung für Unannehmlichkeiten während der Bauphase (BFG 19.5.2016, RV/1100015/2016)
17) Auch, wenn zivilrechtlich Dienstbarkeit (BFG 18.1.2018, RV/4100296/2016)

© Walter Stingl, Wien