

Gebührenpflicht bei Übertragung einer Immobilie gegen Vorbehalt des Fruchtgenussrechtes

Neben ertrag-, umsatz- und grunderwerbsteuerlichen Überlegungen empfiehlt es sich bei der Begründung eines Fruchtgenussrechts, auch etwaige gebührenrechtliche Konsequenzen zu beachten.

Fruchtgenussvereinbarungen bieten aus steuerlicher Sicht die Möglichkeit, die Zurechnung des Vermögens (der Substanz) und der daraus entstehenden Erträge auf unterschiedliche Personen aufzuteilen. Aufgrund dessen sind Fruchtgenussvereinbarungen insbesondere im Zusammenhang mit **Liegenschaften** (z.B. Zinshäusern) von praktischer Bedeutung. Für die gebührenrechtliche Beurteilung der Einräumung von Fruchtgenussrechten im Zusammenhang mit Liegenschaften ist zwischen dem Zuwendungsfruchtgenussrecht einerseits und dem Vorbehaltsfruchtgenussrecht andererseits zu unterscheiden:

Zuwendungsfruchtgenussrecht

Beim Zuwendungsfruchtgenussrecht erfolgt die Einräumung der Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechts an der Fruchtgenuss Sache durch den Eigentümer (Fruchtgenussbelasteten), ohne damit zugleich das zivilrechtliche Eigentum (etwa an einem Zinshaus) zu übertragen. Der Fruchtgenussnehmer hat das Recht, die Mieteinnahmen daraus einzunehmen. Der Fruchtgenussbelastete bleibt weiterhin zivilrechtlicher Eigentümer des Vermietungsobjektes.

Vorbehaltsfruchtgenussrecht

Im Unterschied dazu wird beim Vorbehaltsfruchtgenussrecht das Eigentumsrecht an der Fruchtgenuss Sache (z.B. Zinshaus) übertragen, wobei sich der bisherige zivilrechtliche Eigentümer die Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechts an dem übertragenen Wirtschaftsgut vorbehält. Der bisherige Eigentümer der Liegenschaft wird daher zum Fruchtgenussnehmer und kann weiterhin die daraus entstehenden Erträge (etwa Mieteinnahmen) lukrieren. Um aus steuerlicher Sicht die Abschreibung (AfA) vom Gebäude weiterhin verwerten zu können, wird bei Vorbehaltsfruchtgenussvereinbarungen regelmäßig zusätzlich die Zahlung einer sogenannten AfA-Miete (auch als Substanzabgeltung bezeichnet) vereinbart.

Aus gebührenrechtlicher Sicht unterliegt der entgeltliche Erwerb einer Dienstbarkeit (etwa eines Fruchtgenussrechtes) einer **Dienstbarkeitsgebühr in Höhe von 2%** des bedungenen Entgelts, wenn über das Rechtsgeschäft eine Urkunde abgefasst wurde.

Wird nun – wie in der Praxis üblich – eine Immobilie übertragen, wobei sich der Übertragende zugleich das Fruchtgenussrecht an der Liegenschaft (z.B. Zinshaus) unter Zahlung einer AfA-Miete vorbehält, war bisher fraglich, ob durch diese Konstellation neben der Grunderwerbsteuerpflicht für die Immobilienübertragung zusätzlich auch eine Dienstbarkeitsgebühr für die entgeltliche Einräumung des Fruchtgenussrechtes (aufgrund der Zahlung der AfA-Miete an den neuen zivilrechtlichen Eigentümer) anfällt.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes

In einer unlängst dazu ergangenen Entscheidung **verneinte** der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) diese Frage für den Fall, dass die Übertragung einer Liegenschaft unter Zurückbehaltung des Fruchtgenussrechtes samt AfA-Miete ein einheitliches Rechtsgeschäft darstellt. Bei derartigen Gestaltungen unterliegt bereits die Übertragung der Liegenschaft dem Grunderwerbsteuergesetz, sodass **keine zusätzliche Gebührenpflicht** eintreten kann. Ob ein einheitliches Rechtsgeschäft hinsichtlich Liegenschaftsübertragung und Fruchtgenuss einräumung vorliegt, ist vom Parteiwillen abhängig. Für das Vorliegen eines einheitlichen Vertrages (und damit gegen eine Gebührenpflicht) spricht etwa die Zusammenfassung in einem Schriftstück.

Entgeltliche Einräumung eines Zuwendungsfruchtgenussrechtes

Anders zu beurteilen ist hingegen die entgeltliche Einräumung eines

Zuwendungsfruchtgenussrechtes. Sofern darüber eine Urkunde errichtet wird, unterliegt dies der Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von **2% vom vereinbarten Entgelt**.

Bei der Einräumung eines Fruchtgenussrechtes sind unterschiedliche Rechtsbereiche zu berücksichtigen. Neben zivilrechtlichen Überlegungen spielen insbesondere auch zahlreiche steuerliche Aspekte (Einkommen-, Umsatz-, Grunderwerbsteuer sowie Gebührenrecht) eine wesentliche Rolle, sodass eine umfassende Prüfung und Planung im Vorfeld empfehlenswert ist. Wir unterstützen und beraten Sie dabei gerne!