

Ablöse des Wohnrechts bei Veräußerung einer Liegenschaft¹

Das BFG hat in seiner Entscheidung vom 18.08.2017, RV/5101768/2014, unter anderem über die einkommensteuerliche Behandlung einer nachträglichen Wohnrechtsablöse beim Verkauf einer Liegenschaft abgesprochen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Liegenschaft wurde im Jahr 2011 mit einem Kauf und Leibrentenvertrag an (nicht nahestehende) Dritte veräußert. Als Gegenleistung wurde ein die Zahlung eines Einmalbetrags, einer monatlichen Leibrente sowie ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht für die Verkäuferin vereinbart. Im Jahr 2012 holte die Verkäuferin nachträglich ein Gutachten über den Verkehrswert der verkauften Liegenschaft ein. Das Gutachten stellte ein Missverhältnis zwischen dem Wert der Liegenschaft und der Gegenleistung fest. Im Jahr 2013 führte eine außergerichtliche Einigung zu einer Vertrags- bzw Kaufpreisänderung. Dabei wurde das Wohnrecht durch Zahlung eines Einmalbetrags abgelöst und die monatlichen Leibrentenzahlungen wurden bis längstens 31.03.2023 begrenzt. Diese Einigung diente als Titel für die Löschung des Wohnrechts im Grundbuch. Der Einmalbetrag für die Aufgabe des Wohnrechts stellte nach Ansicht der Verkäuferin einen nachträglichen Veräußerungserlös der Liegenschaft dar. Die zuständige Behörde klassifizierte die Einmalzahlung für den Verzicht auf das Wohnrecht als sonstige Einkünfte gemäß § 29 Z 3 EStG 1988.

Strittig war, ob es sich bei der Ablöse für das Wohnrecht um einen nachträglichen Veräußerungserlös der Liegenschaft oder um sonstige Einkünfte gemäß § 29 Z 3 EStG handelte. Das BFG hat über den Sachverhalt wie folgt entschieden:

Ein Wohnrecht ist ein höchstpersönliches, nicht übertragbares Recht ohne Wirtschaftsgutcharakter. Zahlungen für den Verzicht auf ein Wohnrecht sind sonstige Einkünfte gemäß § 29 Z 3 EStG 1988, wenn kein Abgang eines Vermögenswertes mit dem Verzicht verbunden ist. Wenn mit den Ablösezahlungen eine Vermögensübertragung und somit ein Abgang eines Vermögenswertes verbunden ist, handelt es sich um einen Veräußerungserlös. Daher ist im Einzelfall je Sachlage zu überprüfen, ob bei der Ablöse für ein Wohnrecht sonstige Einkünfte (iSd § 29 Z 3 EStG 1988) oder eine Entschädigung für eine Vermögensübertragung vorliegen. Der Abgang eines Vermögenswertes ist im Einzelfall an Hand des wirtschaftlichen Gehaltes der getroffenen Vereinbarung zu überprüfen. Ausschlaggebend ist, was die Parteien nach dem Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse wirklich gewollt und auch bewirkt haben. Die Zurückbehaltung des Wohnrechtes durch den Verkäufer und Aufnahme des Wohnrechtes als Gegenleistung in den Kaufvertrag mindert in

¹<https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.ENfindok116360TE>

der Regel den Verkaufserlös. Ein ablösefreier Verzicht wäre ein teilweiser Forderungsverzicht aus der Liegenschaftsveräußerung. Dieser Verzicht würde bei der Verkäuferin einen Vermögensabgang darstellen. Eine nachträgliche Ablöse des Wohnrechts erhöht den ursprünglich verminderten Verkaufserlös. Bei der nachträglichen Ablöse handelt es sich somit bei der Verkäuferin um einen nachträglichen Veräußerungserlös. Eine Liegenschaft, die mit einem Wohnrecht belastet ist, wird in der Regel um einen verminderten Kaufpreis veräußert und der Käufer erwirbt kein „Vollrecht“ an der Liegenschaft. Bei der nachträglichen Ablöse für das Wohnrecht handelt es sich beim Käufer um nachträgliche Anschaffungskosten. Die nachträglichen Anschaffungskosten wurden für die Übertragung der nun lastenfreien Liegenschaft geleistet. Im gegenständlichen Fall besteht bei der Ablöse des Wohnrechtes ein Zusammenhang mit der Übertragung der Liegenschaft und es liegen keine sonstigen Einkünfte gemäß § 29 Z 3 EStG 1988 vor. Vielmehr handelt es sich um einen nachträglichen Veräußerungserlös. Der Beschwerde war daher stattzugeben.

¹<https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.ENfindok116360TE>