

Wohnrecht vs. Fruchtgenussrecht im Ertragsteuerrecht ¹

Die Unterscheidung der Begriffe Wohnrecht und Fruchtgenussrecht ist diffizil, jedoch aufgrund der damit verbundenen steuerlichen Folgen von immenser Bedeutung.

Mit dem Begriff des Wohnrechts ist auch der Begriff des Wohnungsrechtes bzw Wohnungsgebrauchsrechtes verbunden. Das Wohnrecht wird im § 521 Satz 1 ABGB geregelt. Es ist „*das Recht, die bewohnbaren Theile eines Hauses zu seinem Bedürfnisse zu benützen.*“ „*Werden aber jemandem alle bewohnbaren Teile des Hauses, mit Schonung der Substanz, ohne Einschränkung zu genießen überlassen, so ist es eine Fruchtnießung des Wohngebäudes.*“ (§ 521 Satz 3 ABGB).

Ein wesentliches Kriterium zur Differenzierung zwischen Fruchtgenuss- und Wohnrecht liegt in der Nutzungsmöglichkeit zum persönlichen Bedarf oder 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. Die Entscheidungen der Höchstgerichte zu diesem Thema knüpfen an diese Merkmale an.

Werden beispielsweise Zimmer zur eigenen Nutzung oder im engsten Familienverband überlassen, wird es sich idR um ein Wohnungsrecht handeln. Ein entgeltlicher Verzicht auf ein derartiges Recht bedingt Einkünfte aus Leistung gemäß § 29 Z 3 EStG. Dieses höchstpersönliche Recht ist zivilrechtlich nicht übertragbar und stellt kein Wirtschaftsgut dar.

Wäre auch das Recht zur Vermietung der gesamten Liegenschaft gegeben gewesen, wäre dies bei der entgeltlichen Aufgabe des Fruchtgenussrechtes allenfalls, außerhalb der Spekulationsfrist von einem Jahr, unter gewissen Voraussetzungen steuerfrei möglich gewesen.

Spezialfall einer Wohnrechtsablöse ist auch deren Regelung im Liegenschafts Kaufvertrag. Enthält dieser bereits die Ablösemöglichkeit für ein, zunächst dem Verkäufer vorbehaltenes Wohnrecht, so bildet die spätere Wohnrechtsablöse einen Kaufpreis für die Liegenschaft und keine Einkünfte gemäß § 29 EStG.

¹ U.a. angelehnt an - VwGH Ro 2017/15/0018 bzw. BFG 31.10.2018, RV/6100635/2016