



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für I M M O B I L I E N

Wien, Dezember 2016

## FRUCHTGENUSSRECHT – HANDLUNGSBEDARF?©

Sie haben Ihre **Liegenschaft** im Vorjahr oder auch davor an Ihre Lieben **weiterverschent**, aber das **Fruchtgenussrecht zurückbehalten**? Dann sollten Sie nachstehende Prüfungshandlungen aus steuerlicher Sicht vornehmen:

**Im Schenkungs- bzw Fruchtgenussrechtsvertrag** ist eine **Vereinbarung** getroffen, dass eine Zahlung für **Substanzabgeltung** (siehe unsere Info vom August 2014 oder Mai 2015) vom Fruchtgenussberechtigten (Geschenkgeber) an den grundbücherlichen Eigentümer (Geschenknehmer) in Höhe der **bisher** vom Geschenkgeber abgesetzten **AfA** zu leisten ist.

Damit haben Sie bereits die Grundlage für die Rettung der AfA (Absetzung für Abnutzung) im Vertrag. Sie sollten jedoch bedenken, dass ab dem Jahre 2016 in den meisten Fällen eine **Reduktion der AfA** durch die Erhöhung des Grundanteils eintritt. In vielen Fällen wird die AfA daher um 25% oder 12,5% niedriger als bis 2015 sein, so dass auch nur der geringe Betrag an den Geschenknehmer (Grundbuchseigentümer) zu zahlen ist!

**Tipp:** *Wenn im Vertrag die AfA betragsmäßig genannt ist, müsste eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden, welche die Reduktion der AfA ausweist. Die Überweisung 2016 sollte auch im reduzierten Ausmaß erfolgen!*

Sollte beim bisherigen Eigentümer (Geschenkgeber nunmehr Fruchtgenussberechtigter) auch **Teilabsetzbeträge für Herstellungsaufwand** gemäß § 28 Abs 3 EStG bis zum Schenkungsvertrag abgesetzt worden sein, so kann der nunmehrige Fruchtnießer diese ebenso wie die AfA nur dann absetzen, wenn er eine Zahlung an den Grundbuchseigentümer leistet (siehe unsere Info vom Mai 2015).

**Tipp:** *Der Zahlungsfluss muss nachweisbar sein! Überweisungen sind daher – noch vor Jahresende – unbedingt erforderlich!*

Sie haben die Liegenschaft **vor dem 1.1.2008** übertragen, im Vertrag ist keine Zahlungsverpflichtung „Substanzabgeltung“ enthalten. Bis zu diesem Zeitpunkt war es möglich, auch ohne Substanzabgeltungs-Zahlung, allein durch die Eintragung eines Belastungs- und Veräußerungsverbot bei der Finanz geltend zu machen.

© Walter Stingl (09.12.2016)  
s:\daten\_st\info\info für immobilien\fruchtgenussrecht - handlungsbedarf.docx

Seite 1 von 2

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.



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

**Ab dem Jahre 2016 ist auch in diesem Fall**, nach Rechtsmeinung des BMF, unbedingt eine Zahlung für Substanzabgeltung gemäß Rz 112 EStR erforderlich, andernfalls ist der Verlust der AfA die Konsequenz. Dringender Handlungsbedarf für eine **Zusatzvereinbarung** zum Schenkungs- und Fruchtgenussrechtsvertrag ist daher gegeben. Diese ist leider **gebührenpflichtig** als Dienstbarkeitsvertrag gemäß § 33 TP 9 GebG. Nach Meinung des BMF ist eine beglaubigte Unterfertigung dieses Vertrages Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung.

#### **Resümee:**

Nur durch Zahlung für Substanzabgeltung gemäß Rz 112 EStR und der Zahlung für die Teilabsetzung von Herstellungsaufwendungen gemäß § 28 Abs 3 EStR ist seitens des Fruchtgenussberechtigten eine steuerliche Anerkennung dieser Absetzbeträge möglich. Prüfen Sie und handeln Sie, allenfalls nach vorheriger Rücksprache mit Ihrem Steuerberater, so weit erforderlich. Die Zeit läuft. **Am 31.12.2016 ist es zu spät!**

↪ **Übersicht (vor allem Hinweis in Fußnote 1) nachstehend**



## FRUCHTGENUSS IMMOBILIE-STEUERRECHT

Fruchtnießer (Berechtigter)	
<b>entgeltlich</b> (dieser zahlt für FG)	<b>unentgeltlich<sup>7)</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einkünfte aus V+V<sup>10)</sup></li><li>• keine AfA vom Gebäude<sup>3)</sup></li><li>• keine AfA vom Fruchtgenussrecht<sup>1)</sup>, sondern laufende Zahlungen<sup>6)</sup> als Werbungskosten<sup>4)</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einkünfte aus V+V<sup>8)</sup></li><li>• AfA<sup>11)</sup> vom Gebäude nur, wenn „wirtschaftlicher Eigentümer“<sup>1)</sup></li><li>• keine Lieferung iSd UStG, keine „Entnahme“, kein Eigenverbrauch<sup>9)</sup></li></ul>

  

Fruchtgenussrechtseinräumender (Beschwerter)	
<b>entgeltlich</b> (dieser erhält für FG)	<b>unentgeltlich<sup>7)</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einkünfte aus V+V<sup>2)</sup></li><li>• AfA vom Gebäude<sup>2)</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keine Einkünfte aus V+V<sup>8)</sup></li><li>• keine AfA vom Gebäude<sup>5)</sup></li></ul>

1) Wirtschaftlicher Eigentümer ist, wer die positiven Befugnisse (Gebrauch, Verbrauch, Veränderung, Belastung, Veräußerung) auszuüben in der Lage ist und zugleich den Ausschluss von der Einwirkung auf die Sache – auch gegenüber dem zivilrechtlichen Eigentümer – auf Dauer, dh auf die Zeit der möglichen Nutzung, geltend machen kann

Kriterien (ausreichend bis 31.12.2007 zur AfA-Berechtigung):

- Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten des Fruchtnießers
- Netto-Fruchtgenuss, nicht auf die Höhe der Einkünfte beschränkte Pflicht zur Erhaltung im ursprünglichen Zustand (wie übernommen)
- Nach außen klar erkennbar = Grundbucheintragung!

- Schriftliche Verträge, Inhalt klar, eindeutig und jeden Zweifel ausschließend

- Kein Missbrauch iSd § 22 BAO (idR vorweggenommene Erbfolge)

Ab 1. Jänner 2008 gemäß Rz 124 EStR (unter Bezugnahme auf VwGH v 12.12.2007, 2006/15/0123 abermals VwGH v 25.6.2014, 2010/13/0105 bzw 28.5.2015, 2013/15/0135):

- Belastungs- und Veräußerungsverbot kann alleine noch kein wirtschaftliches Eigentum des Fruchtnießers begründen
- Maßgeblich ist der Umstand, wer die Chance auf Wertsteigerung hat bzw das Risiko von Wertminderung trägt
- Zahlung für Substanzabgeltung in Höhe der bisher geltend gemachten AfA ist beim Vorbehaltsfruchtgenussrecht beim Fruchtnießer abzugsfähig (Rz 112 EStR), auch für Teilabsetzung, Herstellungsaufwand gem § 28 Abs 3 EStG

2) Ausgenommen, wenn Voluptuar, Liebhaberei

3) Ausgenommen, wenn überwiegend unentgeltlich (50 % des Verkehrswertes wird nicht überschritten)

4) Eingeschränkt auf Vorbehaltsfruchtgenuss und Netto-Fruchtgenuss (sh Rz 111-120 EStR)

5) Grundsätzlich AfA-Berechtigung, da jedoch keine Einnahmen, keine Einkunftsquelle

6) Angemessen iSv fremdüblich, maximal in Höhe der bisherigen AfA (Rz 112 EStR)

7) = Schenkung unter Auflage, wobei Nutzungsrecht nicht höher als Wert der Immobilie sein kann (sh VwGH v 2.3.1972, 929/71 bzw v 17.9.1991, 91/14/0175); Fruchtgenuss ist gem § 15, 16 BewG zu bewerten

8) Ausgenommen beim Bruttofruchtgenuss = Zurechnung an zivilrechtlichen Eigentümer (Rz 115 EStR) dh die Einkünfte sind dem neuen Eigentümer zuzurechnen - die geleisteten bzw erhaltenen Bruttobeträge sind idR als Versorgungs- bzw Unterhaltsrenten zu behandeln

9) Rz 424 UStR

10) Ab 2012 auch bei Ablöse des FGR durch den Grundeigentümer oder Veräußerung an Dritte (VwGH v 21.12.2010, 2009/15/0046) bzw Rz 115a EStR (strittig!)

11) Bei einem lebenslangen Fruchtgenussrecht: Nutzungsdauer = mit der statistischen Restlebenserwartung begrenzt (UFS v 8.11.2011, RV/2408-W/10)