



ÜBERTRAGUNG GEGEN FRUCHTGENUSSRECHT



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** (zB Zinshäusern) von praktischer Bedeutung.

1. 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 **Fruchtnießer hat** das Recht, die **Mieteinnahmen** daraus einzunehmen. Der **Fruchtgenussbelastete bleibt weiterhin zivilrechtlicher Eigentümer** des Vermietungsobjektes.

Für die **steuerlich** anerkannte Einräumung eines Zuwendungsfruchtgenusses sind **drei Voraussetzungen** zu erfüllen:

- Der Fruchtnießer muss **tatsächlich auf die Einkünfteerzielung Einfluss nehmen** können – also zB neue Mietverträge abschließen können.
- Der Fruchtnießer muss die **Aufwendungen** im Zusammenhang mit dem Fruchtgenussobjekt tragen (insbesondere Erhaltungsaufwand, Abgaben, Zinsen, etc)
- Das Fruchtgenussrecht muss zumindest für eine **Dauer von mehr als 10 Jahren** eingeräumt und dokumentiert werden (Notariatsakt empfehlenswert)

Eine Abgeltung der Abschreibung durch den Fruchtnießer wird beim Zuwendungsfruchtgenuss steuerlich nicht anerkannt, weswegen in diesen Fällen die Abschreibung „verloren“ geht.

2. VORBEHALTSFRUCHTGENUSSRECHT

Im Unterschied dazu wird beim Vorbehaltsfruchtgenussrecht das **Eigentumsrecht** an der Fruchtgenusssache (zB 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 Fruchtnießer** 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**.

3. GEBÜHRENRECHT

3.1. Dienstbarkeitsgebühr bei Vorbehaltsfruchtgenuss?

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 (zB Zinshaus) unter Zahlung einer AfA-Miete vorbehält (=Vorbehaltsfruchtgenuss), war bisher fraglich, ob durch diese Konstellation neben der Grunderwerbsteuerverpflichtung für die Immobilienübertragung zusätzlich auch eine Dienstbarkeitsgebühr für die entgeltliche Einräumung des Fruchtgenussrechts (aufgrund der Zahlung der AfA-Miete an den neuen zivilrechtlichen Eigentümer) anfällt.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes

In einer 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 Fruchtgenusseinräumung vorliegt, ist vom Parteiwillen abhängig. Für das Vorliegen eines einheitlichen Vertrages (und damit gegen eine Gebührenpflicht) spricht etwa die Zusammenfassung in einem Schriftstück.

3.2. 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.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis treuhand gmbh** wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1