

Mag. Stephanie Gruber
Berufsanwarterin
S.I.B. Mag. Stefan Gruber Stb und WP GesmbH
E-Mail: stephanie.gruber@sib.co.at
www.sib.co.at



Fruchtgenussrecht – steuerlich ein Verdruss oder doch purer Genuss

Ein Steuerpflichtiger übergibt eine bis dahin vermietete Liegenschaft an seine Tochter gegen Einräumung eines Fruchtgenussrechts und veräußert dieses Fruchtgenussrecht dann in weiterer Folge an einen Dritten. Vermögenswerte werden häufig z.B. in Vorwegnahme der Erbfolge an die Folgegeneration übertragen, wobei sich der Alteigentümer den Fruchtgenuss am Vermögen zurückbehält. Dieser Artikel soll die zivilrechtlichen und einkommensteuerrechtlichen Fragestellungen und Fallkonstellationen im Zusammenhang mit der Thematik „Fruchtgenuss“ beleuchten. Der Schwerpunkt wird auf das Fruchtgenussrecht im außerbetrieblichen Bereich bei Liegenschaften gelegt.

1. Anwendung und rechtliche Grundlagen

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) regelt den Fruchtgenuss (usus fructus) in den §§ 509 ff. Es ist darunter eine Personaldienstbarkeit zu verstehen, welche grundsätzlich mit dem Tod des Fruchtnieers (Fruchtgenussberechtigter, Alteigentümer) erlischt. Dem Fruchtnießer kommt das dingliche Recht zu, eine fremde Sache ohne Einschränkung - aber unter Schonung der Substanz - zu gebrauchen. Dingliche Rechte wirken gegenüber jedermann, also nicht nur gegenüber dem Fruchtgenussbesteller, sondern gegenüber jedem Dritten. Gegenstand des Fruchtgenussrechts kann sowohl eine unbewegliche, als auch eine bewegliche Sache sein, aber auch unkörperliche Sachen (Rechte) sind davon nicht ausgenommen. Eine fremde Sache im Sinn des § 509 ABGB kann somit sowohl eine Liegenschaft als auch ein Unternehmen oder ein sonstiger Vermögensgegenstand sein.

Das ABGB regelt weiter, dass der Fruchtnießer die dienende Sache in jenem Zustand zu erhalten hat, in dem er sie übernommen hat. Für einen Schaden, der ohne sein Verschulden eingetreten ist, haftet er jedoch nicht. Droht aber eine Schädigung der Substanz durch ein pflichtwidriges Verhalten des Fruchtnieers, so hat der Eigentümer einen Anspruch auf Sicherstellung. Diesen Pflichten des Fruchtnieers stehen das Recht, die Sache in Bestand zu geben, gegenüber sowie auch der Anspruch auf den vollen Ertrag aus der Sache. Ein Hinweis am Rande: Der durch den Fruchtnießer geschlossene Mietvertrag endet nicht automatisch mit dem Ende des Fruchtgenussrechts.

Es gibt zwei verschiedene Ausgestaltungsformen des Fruchtgenusses, welche es an dieser Stelle zu differenzieren gilt: der Vorbehaltsfruchtgenuss auf der einen Seite und der Zuwendungsfruchtgenuss auf der anderen.

2. Formen des Fruchtgenusses

- Beim Vorbehaltsfruchtgenuss wird die Liegenschaft dem Neueigentümer übertragen, wobei sich der Alteigentümer das Fruchtgenussrecht an dieser Sache zurückbehält. Es kommt daher zur Übertragung einer belasteten Liegenschaft – das Nutzungsrecht verbleibt beim Fruchtnießer (Alteigentümer).
- Beim Zuwendungsfruchtgenussrecht hingegen wird der Fruchtgenuss zugewendet, das Eigentum an der dienstbaren Sache selbst wird in diesem Fall jedoch nicht übertragen.

Des Weiteren ist wichtig, die Begriffspaare Nettofruchtgenuss und Bruttofruchtgenuss zu unterscheiden.

- Beim Nettofruchtgenuss hat – entsprechend der Konzeption des ABGB (§ 512 ABGB) – der Fruchtnießer die Aufwendungen zu tragen, die im Zusammenhang mit der Sache entstehen.
- Ein Bruttofruchtgenussrecht liegt dann vor, wenn dem Fruchtnießer die Bruttoeinnahmen zufließen, der Fruchtgenussbesteller jedoch die mit der dienenden Sache verbundenen Aufwendungen trägt. Hier stellt sich die Frage nach der steuerlichen Anerkennung dieser Konstruktion. Der Fruchtnießer wird in diesem Falle nicht unternehmerisch tätig, daher liegt bloße Einkommensverwendung durch den Eigentümer vor – also ein einkommensteuerlich unbeachtlicher Vorgang. Die erzielten Einnahmen sind weiterhin dem Eigentümer zuzurechnen (in der Regel sind die Grundsätze der (Unterhalts-)Rente anzuwenden).

3. Steuerliche Behandlung des Fruchtgenusses

Welche einkommensteuerlichen Folgen hat die Begründung von Fruchtgenussrecht? Wem werden die im Zusammenhang mit dem Fruchtgenussrecht bzw. dessen Weiterveräußerung oder Ablöse stehenden Einnahmen zugerechnet und wie sind diese einkommensteuerrechtlich zu behandeln? Und welche Einkunftsart liegt bei diesen Vorgängen vor?

Damit der Fruchtgenuss auch steuerlich anerkannt wird, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen (vgl. auch EStR Rz 111):

- Es bedarf eines schriftlichen Vertrages, der die Fruchtgenussbestellung nach außen hin klar zum Ausdruck bringt und somit dem Fruchtnießer eine rechtlich abgesicherte Position vermittelt (Publizität).
- Dieser Vertrag muss auf eine gewisse Laufzeit geschlossen sein – die Finanz geht in der Regel von einem Richtwert von 10 Jahren aus.
- Außerdem muss der Vertrag fremdübliche Konditionen beinhalten.
- Das wirtschaftliche Risiko wird vom Fruchtnießer getragen, welcher auch Einfluss auf die Einkünfteerzielung hat.
- Schließlich darf es sich nur um ein Nettofruchtgenussrecht handeln – der Fruchtnießer hat die laufenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der dienenden Sache zu tragen.

3.1. Vorbehaltsfruchtgenuss

Begründung

Die Begründung von Vorbehaltsfruchtgenuss kann einerseits im Zuge der Schenkung eines Mietobjekts erfolgen – der Alteigentümer schenkt die in seinem Eigentum stehende Liegenschaft seinem Sohn, behält sich aber die Früchte (also die Mieteinkünfte) zurück. In diesem Fall ändert sich nichts an der Zurechnung der Einkünfte an den Alteigentümer (den Geschenkgeber), vorausgesetzt er hat die Möglichkeit, über die Einkünfte zu disponieren – er nimmt also am Wirtschaftsleben teil und kann die Nutzungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen und Interessen gestalten.

Andererseits kann sich der Alteigentümer im Zuge des Verkaufes des Mietobjekts das Fruchtgenussrecht an den Einkünften aus der dienenden Sache (eben die Einkünfte aus dem Mietobjekt) zurückbehalten. Der Alteigentümer überträgt daher ein um den Wert des Fruchtgenussrechtes vermindertes Wirtschaftsgut auf den Neueigentümer. Es wäre nicht richtig, diesen Vorgang einerseits in die Veräußerung der unbelasteten Liegenschaft und andererseits in die entgeltliche Einräumung des Fruchtgenussrechts zu splitten.

Weiterveräußerung, Schenkung oder Ablöse von Vorbehaltsfruchtgenuss

In weiterer Folge hat der Fruchtnießer die Möglichkeit, das Vorbehaltsfruchtgenussrecht zu veräußern oder zu verschenken. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Neueigentümer dem Fruchtnießer das Fruchtgenussrecht an seiner Sache ablöst. Hier soll kurz auf die Weiterveräußerung und Ablöse des Fruchtgenussrechts eingegangen werden:

Für die Veranlagungen 2008 - 2011

Die Erlöse aus der Veräußerung sind nur im betrieblichen Bereich zu erfassen, nicht jedoch im außerbetrieblichen – mit der Ausnahme, dass es sich um Spekulationseinkünfte handelt. Dasselbe gilt für die Ablöse des Fruchtgenussrechts - außer, die Übertragung des Wirtschaftsgutes und die Ablöse des Fruchtgenussrechts stellen unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise einen einheitlichen Übertragungsvorgang dar (Details siehe EStR Rz 115a).

Für Übertragungen ab 2012 gilt

Wird ein Vorbehaltsfruchtgenussrecht ab 1.1.2012 entgeltlich an einen Dritten übertragen oder vom Neueigentümer abgelöst, so führt dies zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung – VwGH, 21.12.2010, 2009/15/0046.

3.2. Zuwendungsfruchtgenuss

Begründung:

Die unentgeltliche Begründung von Fruchtgenuss unter Lebenden ohne gleichzeitige Übertragung der dienstbaren Sache (Zuwendungsfruchtgenuss) muss rechtlich abgesichert und von gewisser Dauer sein (10 Jahre, siehe oben). Vor allem muss der Fruchtnießer unternehmerisch tätig werden; er muss also am Wirtschaftsleben aktiv teilnehmen (vgl. EStR Rz 117).

Grundsätzlich gilt, dass beim Netto-Fruchtgenuss die Einkünfte dem Fruchtnießer zuzurechnen sind, wenn der Zuwendungsfruchtgenuss steuerlich (siehe oben) anerkannt wird. Der Zuwendungsfruchtgenuss ist auch dann steuerlich anerkannt, wenn er in Erfüllung einer gesetzlichen Unterhaltspflicht eingeräumt wird. Zu beachten ist hier, dass grundsätzlich die Zahlungen im Zuge einer gesetzlichen Unterhaltspflicht steuerlich nicht abzugsfähig sind. Werden solche Zahlungen jedoch in einen steuerlich anerkannten Zuwendungsfruchtgenuss gekleidet, so handelt es sich um einkommensteuerlich beachtliche Zahlungsvorgänge. Dies allerdings nur beim Nettofruchtgenuss. Wie bereits oben ausgeführt handelt es sich beim Bruttofruchtgenussrecht um steuerrechtlich unbeachtliche Einkommensverwendung.

Weiterveräußerung, Schenkung oder Ablöse von Zuwendungsfruchtgenuss:

- für die Veranlagung 2008 - 2011

Auch hier gilt, dass die Veräußerung oder Ablöse des Fruchtgenussrechts nur im betrieblichen Bereich zu steuerrechtlich relevanten Einkünften führt. Im außerbetrieblichen Bereich sind solche Vorgänge - ausgenommen Spekulation - bis 31.12.2011 steuerlich unbeachtlich.

- für Übertragungen ab 1.1.2012

Seit 1.1.2012 gilt, dass die entgeltliche Übertragung oder Ablöse des Zuwendungsfruchtgenusses zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt.

4. Geltendmachung der Absetzung für Abnutzung (AfA)

Die AfA steht grundsätzlich dem wirtschaftlichen Eigentümer zu. Zur Beurteilung, wer wirtschaftlicher Eigentümer ist, kommt es stark darauf an, wer die Chance auf Wertsteigerung hat bzw. wer das Risiko der Wertminderung trägt. Die Begründung von Belastungs- und Veräußerungsverboten allein führt noch nicht dazu, dass der Fruchtnießer wirtschaftlicher Eigentümer ist, kann aber ein Indiz dafür sein. Nun ist in der Regel der Fruchtnießer aber weder zivilrechtlicher (weil fremde Sache) noch wirtschaftlicher Eigentümer im steuerrechtlichen Sinn, sodass ihm die AfA nicht zusteht, die Einnahmen aber sehr wohl zugerechnet werden. Der Fruchtgenussbesteller hingegen hätte zwar die AfA, kann sie aber mangels Einnahmen nicht geltend machen. Die Finanz ist im Falle des Vorbehaltsfruchtgenusses kulant. Zahlt der Fruchtnießer an den Fruchtgenussbesteller eine Zahlung für Substanzabgeltung in Höhe der bisherigen AfA, so kann der Fruchtnießer diese Zahlungen seinen Einnahmen gegenüberstellen. Auf Seiten des Fruchtgenussbestellers sind diese Zahlungen Einnahmen, welche er der AfA gegenüberstellen kann. Beachte: Diese Ausführungen finden sich in den Einkommensteuerrichtlinien nur zum Vorbehaltsfruchtgenuss (vgl. EStR Rz 112).

Im Falle der unentgeltlichen Einräumung des Fruchtgenusses wird die AfA beim Fruchtgenussbesteller allerdings steuerlich nicht wirksam, da er ja keine Einnahmen hat und somit keine Einkunftsquelle anzunehmen ist (UFS 28.1.2010, RV/3639-W/08).

5. Zusammenfassung

Es ist also bei der Gestaltung des Fruchtgenussrechts darauf zu achten, dass dieser auch steuerlich vom Fiskus anerkannt wird – dies vor allem zwischen nahen Angehörigen. Abschließend soll an dieser Stelle nochmals folgende Änderung hervorgehoben werden: Sowohl im Bereich des Vorbehalts- als auch des Zuwendungsfruchtgenussrechts ist es durch das Judikat des VwGH vom 21.12.2010 zu einer wichtigen Neuerung gekommen: Ab 1.1.2012 sind die entgeltliche Übertragung und die Ablöse von Fruchtgenussrechten als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einkommensteuerlich zu erfassen.