

WERT EINER MIT EINEM FRUCHTGENUSSRECHT BELASTETEN EIGENTUMSWOHNUNG

FH-Prof. Dr. Otto Bammer

I. ALLGEMEINES

In der Bewertungspraxis ist die Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten, insbesondere von Eigentumswohnungen, eine immer wiederkehrende Aufgabenstellung. Anlassfall kann eine über gerichtlichen Auftrag vorzunehmende Verkehrswertermittlung sein, etwa im Vorfeld der gerichtlichen Verwertung eines gesetzlichen Vorzugspfandrechtes gemäß § 27 (1) WEG. Dies stellt aus meiner eigenen Bewertungstätigkeit einen sehr häufigen Fall dar.

Denkbar wäre auch ein außergerichtliches Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung. Anlassfall könnte der beabsichtigte Kauf bzw. Verkauf, aber auch eine Schenkung sein. Letzteres wird einem vorsichtigen Beschenkten dann ein Anliegen sein, wenn er zumindest nicht ausschließen kann, dass im Falle des Ablebens des Geschenkgebers im Rahmen des Verlassenschaftsverfahrens die noch unter Lebenden erfolgte Schenkung thematisiert wird. Dies kann beispielsweise derart erfolgen, dass der Beschenkte Erbe oder Pflichtteilsberechtigter ist und seine Miterben die Schenkung als Vorausempfang angerechnet wissen wollen. Diese sog. „Anrechnung“ ist die Berücksichtigung einer Leistung aus dem Vermögen des Erblassers bei der Bemessung des Erb- oder Pflichtteils. In dieser Situation ist es naturgemäß hilfreich, den Wert der Eigentumswohnung möglichst exakt zu kennen, um im Falle der gerichtlichen Behandlung der Frage des Vorausempfanges zumindest die Wertfrage gelöst oder eine handfeste Basis hierfür zu haben.

Die Bewertung von Eigentumswohnungen erfolgt nach den im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl 1992/150) enthaltenen Regeln und Grundsätzen über die Immobilienbewertung. Nach § 3 (1) leg.cit. sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Beispielhaft werden dort das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt. Wenngleich diese Verfahren in der Praxis die am weitesten häufigsten anzutreffenden Methoden sind, lässt § 3 (1) leg.cit. aufgrund der dort nur beispielhaft genannten Wertermittlungsverfahren Raum für andere Verfahren, sofern diese dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Ein solches weiteres Verfahren wäre etwa das aus dem angloamerikanischen Raum stammende Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Methode), welches genau genommen eine Verfeinerung des Ertragswertverfahrens darstellt (siehe auch Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage MANZ, S. 224 ff).

In der Bewertungspraxis zeigt sich aber, dass für die allermeisten Fälle der Bewertung einer Eigentumswohnung die DCF-Methode nicht erforderlich ist.

In concreto kommen also für die Bewertung einer Eigentumswohnung die im LBG genannten Verfahren in Frage. Maßgeblich für die Auswahl des Bewertungsverfahrens ist primär der Umstand,

ob die Wohnung vermietet ist oder zur Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses des Eigentümers dient. Im ersten Fall wird vorzugsweise das Ertragswertverfahren, im zweiten Fall das Sachwertverfahren heranzuziehen sein. Mit dem Vergleichswertverfahren sollte die Schlüssigkeit des dabei ermittelten Wertes auf Marktkonformität überprüft werden.

II. DAS FRUCHTGENUSSRECHT

Das Fruchtgenussrecht ist nach § 509 ABGB das dingliche Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen und stellt die wichtigste persönliche Dienstbarkeit dar. Dieser Gebrauch geht – etwa im Gegensatz zum Wohnrecht – über die bloße Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses deutlich hinaus, der Fruchtgenuss kann durchaus auch in der Vermietung der im Fruchtgenuss überlassenen Eigentumswohnung bestehen. Diesfalls kommt es zwischen dem Fruchtgenussberechtigten und dem Mieter zu einem Mietvertragsverhältnis. Der Fruchtgenussberechtigte ist also zivilrechtlich als Vermieter einzustufen, steuerrechtlich erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Gerade diesem Umstand kommt bei der Wertermittlung einer mit einem Fruchtgenussrecht belasteten Immobilie besondere Bedeutung zu, was im folgenden noch zu zeigen sein wird.

Die Begründung des Fruchtgenussrechtes erfolgt durch Vertrag, wobei das Fruchtgenussrecht im Grundbuch (C-Blatt) einverleibt wird. Da es ein höchstpersönliches Recht darstellt, erlischt es spätestens mit dem Ableben des Fruchtgenussberechtigten. Die Fruchtgenusseneinräumung kann entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen (letzteres ist in praxi der wohl häufigere Fall). Die Frage, wer die Betriebskosten zu tragen hat, sollte im Vertrag jedoch ausdrücklich geregelt werden.

III. MOTIVE FÜR DIE BEGRÜNDUNG EINES FRUCHTGENUSSRECHTES

Der in der Praxis wohl häufigste Fall ist der, dass der Eigentümer seine Immobilie – hier seine Eigentumswohnung – Dritten wie vorzugsweise seinen Kindern „vermachen“ will. Er könnte dies mittels eines Testamentes, aber auch durch eine Schenkung unter Lebenden unter gleichzeitiger Begründung eines Fruchtgenussrechtes für ihn selbst tun. Die Schenkungskonstruktion hat mehrere Vorteile:

1. Sie ist in aller Regel steuerlich günstiger, da der Einheitswert als Bemessungsbasis für die Ermittlung der Schenkungssteuer um den Wert des Fruchtgenussrechtes, das ja eine Belastung darstellt, abgemindert wird (im Gegensatz dazu bemisst sich die – tarifgleiche ! – Erbschaftssteuer am ungeminderten Einheitswert der Wohnung).
2. Der Beschenkte erwirbt bereits zu Lebzeiten des Geschenkgebers grundbücherliches Eigentum, das ihm niemand mehr nehmen kann. Dies wäre bei einem Testament deswegen nicht sichergestellt, weil es der Testator in der Hand hat, seine letztwillige Verfügung jederzeit abzuändern oder zu widerrufen.
3. Für den Geschenkgeber ist ebenfalls grundbücherlich sichergestellt, dass er auf Lebenszeit die Eigentumswohnung nutzen kann, sei es durch Bewohnung oder durch Vermietung. Aus

letzterer wären etwa Pflegekosten zumindest teilweise refinanzierbar, wenn der Geschenkgeber (also der Fruchtgenussberechtigte) die Wohnung selbst nicht mehr bewohnen kann, weil er dauerhaft externe Pflegeleistungen in Anspruch nehmen muss.

4. Der Beschenkte als neuer Eigentümer der Wohnung hat zwar auf Lebensdauer des Fruchtgenussberechtigten nichts von der Wohnung, da aber das Fruchtgenussrecht mit dem Ableben des Berechtigten erlischt, wird die Wohnung mit diesem Zeitpunkt lastenfrei.

IV. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt in zwei Schritten: Zunächst ist der Verkehrswert der fiktiv lastenfreien Eigentumswohnung zu ermitteln, dann wird der Wert des Fruchtgenussrechtes festgestellt. Der Wert der damit belasteten Wohnung ergibt sich letztendlich aus dem Wert der fiktiv lastenfreien Wohnung abzüglich des Wertes des Fruchtgenussrechtes.

Dazu das bereits mehrfach versprochene Praxisbeispiel:

Auf einer Liegenschaft in Wien mit gut durchschnittlicher Wohnlage befindet sich ein für Wohnzwecke genutztes Gebäude, das um 1980 errichtet wurde. Das Gebäude selbst befindet sich in gut durchschnittlichem Ausstattungs- und Erhaltungszustand (Lift vorhanden). An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet.

Die zur Bewertung anstehende Wohnung Top Nr. 8 befindet sich im 3. Stock. Sie umfasst einen Vorraum, Küche, Bad, ein davon getrenntes WC sowie drei Zimmer mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 80m². Die Wohnung wird bewohnt vom Eigentümer Josef K., geb. 23.03.1944, er will die Wohnung seinem Sohn schenken, allerdings auf Lebensdauer in der Wohnung wohnen oder diese vermieten können. Auf Anraten des Anwaltes wird ein Schenkungsvertrag mit gleichzeitiger Begründung eines Fruchtgenussrechtes für Josef K. abgeschlossen. Wert der Wohnung ?

IV.1. Verkehrswert der fiktiv lastenfreien Wohnung

Da keine Bestandsrechte Dritter bestehen, bietet sich vorzugsweise das Sachwertverfahren an. Der Sachwert ergibt sich aus dem gebundenen Bodenwert (dem Grundanteil pro m² Nutzfläche) und dem Bauzeitwert.

Der Bodenwert ergibt sich aus Vergleichen mit ähnlichen Liegenschaften, im vorliegenden Fall mit 450,-- pro m² Wohnnutzfläche. Der daraus durch Multiplikation ermittelte Wert ist um einen Bebauungsabschlag sowie um einen Abschlag wegen Bindung durch WE abzumindern

450,-- x 80 =	36.000,--
Abzgl. Bebauungsabschlag 15 Prozent	- 5.400,--
Abzgl. Abschlag für WE-Bindung 10 Prozent	- 3.600,--
Gebundener Bodenwert	27.000,--

Der Bauzeitwert ergibt sich aus den Neubauerstellungskosten inkl. USt, sie beinhalten insbesondere die Kosten für Bauvorbereitung, Planung, Bauausführung, örtliche Bauaufsicht, Preisgleitung und Kosten der Zwischenfinanzierung (Bauzinsen). Davon ist ein Altersabschlag vorzunehmen, nach dessen Abzug der Bauzeitwert verbleibt.

1.450,- x 80 =	116.000,--
Abgl. Abschlag für Baualter 20 Prozent	- 23.200,--
Bauzeitwert	92.800,--

Die Summe aus gebundenem Bodenwert und Bauzeitwert beträgt 119.800,-- und stellt den Sachwert dar. Aus Gründen der Vereinfachung wird hier unterstellt, dass keinerlei marktbedingte Zu- oder Abschläge zu vergeben sind, sodass dieser Sachwert dem Verkehrswert der unbelasteten Eigentumswohnung entspricht.

IV.2. Wert des Fruchtgenussrechtes für Josef K., geb. 23.03.1944

Der Fruchtgenussberechtigte hat nach der Sterbetafel 1990-1992 für Männer eine fernere Lebenserwartung von 16,59 Jahren. Der Wert des Fruchtgenussrechtes ergibt sich aus der Ersparnis von Hauptmietzinsaufwendungen bzw. aus der Vereinnahmung solcher für den Fall der Vermietung. Aufgrund des bestehenden Fruchtgenussvertrages hat Josef K. die auf die Wohnung entfallenden Hausbetriebkosten aus Eigenem zu tragen. Für die Wohnung wäre bei Vermietung per Bewertungsstichtag ein monatlicher Hauptmietzins von 8,-- pro m² erzielbar.

8,-- x 80 x 12 ergibt Jahresrohertrag von	7.680,--
Abgl. Mietausfallsrisiko – 2,5 Prozent	- 192,--
Abzgl. laufende Instandhaltung 1,-- pro m ² p.m.	- 960,--
Jahresreinertrag	6.528,--

Aus der ferneren Lebenserwartung des Josef K. errechnet sich nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bei Ansatz eines Kapitalisierungszinssatzes von 5,5 Prozent ein vorschüssiger Vervielfältigungsfaktor von 10,69 bzw. kann dieser Faktor den einschlägigen Tabellenwerken entnommen werden (z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage S.287). Dessen Multiplikation mit dem Jahresreinertrag ergibt den Wert des Fruchtgenussrechtes von 69.784,--

IV.3. Wert der mit dem Fruchtgenussrecht belasteten Wohnung

Wert der fiktiv unbelasteten Wohnung	119.800,--
Abzgl. Wert des Fruchtgenussrechtes	- 69.784,--
Wert der mit dem Fruchtgenuss belasteten Wohnung	50.016,--

V. DISKUSSION

Alternativ könnte der Wert der fiktiv unbelasteten Wohnung auch mit dem Ertragswertverfahren ermittelt werden, dies mit den selben Ansätzen wie für die Berechnung des Wertes des Fruchtgenussrechtes. Der Kapitalisierung kann rücksichtlich des relativ jungen Baualters des

Gebäudes mit gutem Gewissen eine ewige Rente zugrundegelegt werden, bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5,5 Prozent beträgt der Vervielfältigungsfaktor 18,18.

Zu beachten ist auch der Umstand, dass bei höherem Lebensalter des Fruchtgenussberechtigten infolge Absinkens der ferneren Lebenserwartung der Wert des Fruchtgenussrechtes sinkt und der Wert der damit belasteten Wohnung steigt und umgekehrt.

Zum Autor:

FH-Prof.Dr. Otto Bammer leitet den FHWien-Studiengang Immobilienwirtschaft der WKW, er ist überdies als Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien tätig.