

## Entgeltliche Ablöse eines Fruchtgenussrechts

**Aufgrund der vielfachen Ausgestaltungsmöglichkeiten kommt Fruchtgenussvereinbarungen bei der Übertragung von Liegenschaften erhebliche praktische Bedeutung zu.**

Bisher war die Frage der ertragsteuerlichen Behandlung der entgeltlichen Ablöse eines Fruchtgenussrechts im außerbetrieblichen Bereich strittig. Ein dazu ergangenes Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) bringt in diesem Zusammenhang nunmehr Rechtssicherheit, wobei die Entscheidung des VwGH aus Sicht des Steuerpflichtigen durchaus positiv zu bewerten ist.

Aus steuerlicher Sicht ist bei Fruchtgenussvereinbarungen insbesondere zwischen dem Vorbehaltsfruchtgenuss und dem Zuwendungsfruchtgenuss zu unterscheiden.

Beim **Zuwendungsfruchtgenuss** erfolgt die Einräumung des Fruchtgenussrechts an der Fruchtgenuss Sache durch den Eigentümer (Fruchtgenussbelasteten), ohne damit zugleich das zivilrechtliche Eigentum (etwa an der Liegenschaft) zu übertragen.

**Beispiel:** der langjährige zivilrechtliche Eigentümer A räumt einer Person B ein Fruchtgenussrecht an seinem Mietwohnhaus ein. Dem Fruchtnießer B kommt das Recht zu, das Mietwohnhaus mit Schonung der Substanz ohne jegliche Einschränkung zu „genießen“ und etwa die Mieteinnahmen daraus einzunehmen. A bleibt weiterhin zivilrechtlicher Eigentümer der Mietwohnung.

Im Unterschied dazu wird beim **Vorbehaltsfruchtgenussrecht** das **Eigentumsrecht** an der Fruchtgenuss Sache **übertragen**, wobei sich der bisherige zivilrechtliche Eigentümer das Fruchtgenussrecht an dem übertragenen Wirtschaftsgut vorbehält. Der bisherige Eigentümer der Liegenschaft wird daher zum Fruchtnießer der Erträge (z.B. der Mieteinnahmen).

### Ablöse des Fruchtgenussrechts

Wird nun das Fruchtgenussrecht vom Eigentümer der Sache (z.B. Liegenschaft) gegen Zahlung eines Entgelts abgelöst, kommt es zu einem teilweisen oder gänzlichen Verzicht des Fruchtnießers auf sein Recht (etwa das Recht, die Mieteinnahmen zu erhalten). Fraglich war bisher, wie eine solche Ablösezahlung aus einkommensteuerlicher Sicht im außerbetrieblichen Bereich (etwa bei einem Fruchtgenussrecht an einem Mietwohnhaus) zu behandeln ist.

### Erkenntnis des VwGH

Der VwGH erkannte nun, dass im Falle eines endgültigen Verzichts auf ein Zuwendungsfruchtgenussrecht eine **Veräußerung eines Rechtes** vorliegt. Dies hat zur Folge, dass (entgegen der bisherigen Ansicht der österreichischen Finanzverwaltung, wonach steuerpflichtige Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung vorliegen) eine solche **Ablösezahlung nur in ganz bestimmten Fällen** (im Wesentlichen bei Verzicht innerhalb der 1-jährigen Spekulationsfrist und bei Vorliegen eines vorangegangenen Anschaffungsvorgangs) **einkommensteuerpflichtig** ist. Erfolgt die Ablöse hingegen später als 1 Jahr nach Einräumung des Fruchtgenussrechts, so liegen im Regelfall steuerfreie Einkünfte vor.

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Vereinnahmung eines Entgelts für die Ablöse des Fruchtgenussrechts oder für die Übertragung des Fruchtgenussrechts an einen Dritten tatsächlich einkommensteuerfrei oder doch einkommensteuerpflichtig ist, ist stets im jeweiligen Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Wir beraten Sie dabei gerne!