

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache Bf., Adresse 1, vertreten durch RA, Adresse 2, über die Beschwerde vom 21.12.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 25.11.2016, EN xxxxxx/xxxx betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird ausgehend von der Bemessungsgrundlage von EUR 139.845,89 mit 0,5%, sohin mit EUR 699,23 festgesetzt.

Die Bemessungsgrundlage ist dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bildet einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahren und Sachverhalt:

Mit **Kaufvertrag vom 17.3.2016** verkauft **Lebensgefährte** an die Beschwerdeführerin (Bf.) seine Miteigentumsanteile an der Liegenschaft **EZ yyy, KG zzzz**(Eigentumswohnung) zu einem Kaufpreis von € 43.000,00.

Im Punkt I.2. des Vertrages ist der Grundbuchsstand per 02.03.2016 dargestellt, woraus ersichtlich ist, dass für die Bf. ein Wohnungsrecht einverleibt ist, dessen Löschung in der Aufsandungserklärung des Kaufvertrages Punkt VI (wohl richtig Punkt VII) vereinbart wurde. Gemäß Punkt III. erfolgte die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den tatsächlichen physischen Besitz und Genuss der Käuferin (Bf.) bereits am 09.01.2015, als der Verkäufer die Wohnung von seinen Fahrnissen geräumt hat. Im Punkt VI. des Vertrages wird

festgehalten, dass der Verkäufer und die Erwerberin (Bf.) **bis 09.01.2015 in aufrechter Lebensgemeinschaft** gelebt haben, in der gegenständlichen Eigentumswohnung den **gemeinsamen Hauptwohnsitz** hatten und daher zum begünstigten Personenkreis des § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) iVm § 26a Abs. 1 Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) gehören.

Der gemeinsame Hauptwohnsitz wurde durch das Finanzamt mittels Abfrage beim zentralen Melderegister überprüft. Die Vertragsteile hatten von Mai 2000 bis 09.01.2015 ihren Hauptwohnsitz in der gegenständlichen Eigentumswohnung, die Bf. ist nach wie vor noch dort gemeldet.

Beantragt wird die Besteuerung vom Grundstückswert **im begünstigten Personenkreis** gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit c GrEStG iVm § 26a Abs. 1 Z 1 GGG. Der Grundstückswert wurde laut Darstellung in Punkt VI. des Kaufvertrages nach der Grundstückswertverordnung (GrWV) aus dem Produkt der Nutzfläche von 86,93m² x Baukostenfaktor EUR 1.370,00, hievon 65% mit EUR 77.411,17 ermittelt, wobei die Nutzflächenangabe im Vertragstext in Punkt VI. von 82,12m² und der nachfolgenden Rechenoperation differiert.

Mit **Vorhalt vom 18.07.2016** wurde seitens des Finanzamtes um **Bewertung des Wohnungsrechtes** ersucht, zumal die Bf. für den Erwerb der Eigentumswohnung nicht nur den Kaufpreis entrichtet, sondern auch auf das zu ihren Gunsten einverleibte Wohnungsrecht verzichtet habe. Im Übrigen wies das Finanzamt darauf hin, dass die Vertragsteile bei Vertragsabschluss nicht zum begünstigten Personenkreis gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit c GrEStG zählen würden, zumal der Kaufvertrag nicht innerhalb spätestens eines Jahres nach Aufhebung der Lebensgemeinschaft errichtet worden sei.

Laut **Vorhaltsbeantwortung der Bf.** vom 23.08.2016 stelle das Wohnungsrecht in Folge von Vereinigung von Recht und Verbindlichkeit gemäß § 1445 ABGB keine Gegenleistung iSd § 5 GrEStG dar, eine Bewertung müsse daher nicht erfolgen. Zur Thematik des begünstigten Personenkreises führte die Bf. aus, dass der Kaufvertragsabschluss vom 17.03.2016 zur Abwicklung der seinerzeitigen Lebensgemeinschaft erfolgt wäre. Weder § 7 GrEStG noch § 26a GGG wäre die 1-Jahresfrist zu entnehmen.

Über Anfrage des Finanzamtes teilte das Lagefinanzamt mit, dass der Bodenwert betreffend die beschwerdegegenständliche Liegenschaft ATS 200 je m², sohin EUR 14,5346 betrage.

Mit **Bescheid vom 25.11.2016** wurde die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von EUR 132.160,37, welche sich aus dem **Kaufpreis** in Höhe von EUR 43,000,00 und dem Wert für das **Wohnungsrecht** in Höhe von EUR 89.160,37 (amtlich mit monatlich EUR 439,64 bewertet und gemäß § 16 BewG mit dem maßgeblichen

Barwertfaktor von 16,900262 kapitalisiert) zusammensetzt, mit EUR 4.625,61 festgesetzt. Die Vorschreibung erfolgte gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG mit 3,5% (Tarif) der Bemessungsgrundlage, da die Lebensgemeinschaft bereits seit mehr als 12 Monaten aufgelöst worden wäre.

In der fristgerecht eingebrachten **Beschwerde vom 21.12.2016** wird die Besteuerung vom Grundstückswert mit dem **begünstigten Steuersatz von 0,5%** begehrt, welcher bei Übertragung einer Liegenschaft an den Lebensgefährten gelte, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten. Der Nachweis über den Bestand einer Lebensgemeinschaft wäre sowohl im Kaufvertrag Punkt VI. als auch in der Vorhaltsbeantwortung vom 23.08.2016 erbracht worden. Die beschwerdegegenständliche Liegenschaftsübertragung vom 17.03.2016 stünde in Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft am 09.01.2015. Der Hinweis des Bescheides, dass zwischen Vertragsabschluss und Auflösung der Lebensgemeinschaft **mehr als ein Jahr liege**, sei nicht tragfähig, weil weder das GrEStG noch das GGG eine unmittelbar kalendermäßig bestimmbare Frist vorsehen (siehe auch BFG 12.01.2016, RV/5100450/2015 und darin zitierte UFS-Rechtsprechung). Infolge von Vereinigung von Recht und Pflicht könne im Übrigen das Erlöschen des Wohnrechtes der Bf. nicht als Gegenleistung unter § 5 GrEStG subsumiert werden.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 17.03.2016 mit EUR 387,10 festgesetzt werden müssen, welche sich aus dem Grundstückswert von EUR 77.411,17, hievon 0,5% errechne.

Die Beschwerde wurde mit **Beschwerdevorentscheidung vom 08.03.2017** abgewiesen.

Unter Verweis auf § 26a GGG und die Erläuterungen der Regierungsvorlage zum GGG mit der dort genannten Jahresfrist wurde ausgeführt, dass im Kaufvertrag vom 17.03.2016 festgehalten sei, dass die Vertragsteile bis 09.01.2015 in aufrechter Lebensgemeinschaft gelebt und in der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung den gemeinsamen Hauptwohnsitz gehabt hätten. Die Vertragsteile wären folglich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages (17.03.2016) keine Lebensgefährten mehr. Der gemeinsame Hauptwohnsitz wurde mit 09.01.2015 aufgegeben. Der **Nachweis**, dass der Erwerb der gegenständlichen Eigentumswohnung die unmittelbare Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft sei, wäre **nicht erbracht** und könne ein solcher insbesondere weder dem Kaufvertrag noch der Beschwerde entnommen werden.

Im **Vorlageantrag vom 12.04.2017** verweist die Bf. auf das Beschwerdevorbringen. Dass bis 09.01.2015 eine aufrechte Lebensgemeinschaft bestanden hätte, würden die Bf. und der Veräußerer mit ihrer Unterschrift im Kaufvertrag mit darin enthaltenem Punkt VI 2 bestätigen. Die Bf. führt überdies drei Zeugen an, welche dies ebenfalls bestätigen könnten.

Bezüglich des Nahbereiches des Verkaufes der Eigentumswohnung zur Lebensgemeinschaft und deren Auflösung werden Aktenvermerke der Kanzlei des Vertragsverfassers und Rechtsvertreters der Bf. vorgelegt, wonach die Bf. am 06.08.2015 und am 01.02.2016 Rechtsauskunft in Zusammenhang mit dem Wohnrecht und allfälliger Verkaufsmodalitäten bei einer Konzipientin der Kanzlei eingeholt hätte. Des Weiteren wird eine e-mail (Ausdruck) der Bf. an ihren Rechtsvertreter vom 29.02.2016 beigebracht, worin die Bf. ihrem Rechtsvertreter die Einigung mit ihrem Ex-Partner bezüglich eines Verkaufes der Eigentumswohnung an sie mitteilte. Sie ersuchte darin um einen Termin zwecks Kaufvertragsabfassung und Auskunft bezüglich der Übernahme der Kosten durch ihre Rechtsschutzversicherung, wobei sie hinzufügte, „werde es sowieso machen“.

Die in den Erläuterungen zu § 26a GGG genannte „Frist“ von 1 Jahr - so das weitere Vorbringen im Vorlageantrag - wäre nur um 1 ½ Monate überschritten worden. Die Vertragsteile hätten bei Auflösung der Lebensgemeinschaft die Möglichkeiten im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Wohnung (Wohnrecht, Abgeltung, Verkauf der Wohnung an die Bf.) erörtert. Naturgemäß habe dies einige Zeit in Anspruch genommen. Anwaltliche Beratung diesbezüglich wäre bereits im August 2015 eingeholt worden. All dies rechtfertigt die Annahme, dass die Vertragsteile innerhalb eines Jahres nach Auflösung der Lebensgemeinschaft eine mündliche Vereinbarung hinsichtlich der Veräußerung der Eigentumswohnung an die Bf. getroffen hätten. Die Übergabe der Eigentumswohnung in den tatsächlichen und physischen Besitz und Genuss der Bf. am 09.01.2015 und die meldebehördliche Abmeldung des ehemaligen Lebensgefährten gäben dessen Verkaufsabsicht kund.

Hinsichtlich des Wertes der Gegenleistung wiederholt die Bf. im Wesentlichen die Ausführungen laut Beschwerde.

Das **Bundesfinanzgericht** (BFG) nahm Einsicht in den Bemessungsakt. Im Akt inliegend sind eine Mitteilung des Lagefinanzamtes betreffend den hier maßgeblichen Bodenwert von ATS 200,-- (EUR 14,5346) auch eine Grundstückswertberechnung unter Verwendung des Berechnungsprogrammes des Bundesministeriums für Finanzen (BMF). Darin wurden im Wesentlichen die Daten aus dem beschwerdegegenständlichen Kaufvertrag übernommen. Als Jahr der Grundwerbsteuerschuldentstehung wurde **2017** angegeben, des Weiteren ein Baukostenfaktor von 1370 herangezogen, als Gebäudeerrichtungsjahr 1997 angeführt und eine Nutzfläche von 82,12 m² eingetragen. Als Grundstückswert ergaben sich EUR 98.161,76 (Summe von Grundwert von EUR 20.748,37 und Gebäudewert von EUR 77.413,39). Das BFG führte eine Neuberechnung des Grundstückswertes – ebenfalls unter Heranziehung des Berechnungsprogrammes des BMF – durch. Es wurden dieselben Parameter - wie soeben aufgezählt – herangezogen. Als Grundwerbsteuerschuldentstehungsjahr wurde allerdings unter Anknüpfung an das Kaufvertragsdatum (17.03.2016) das Jahr **2016** herangezogen, mit

dem Ergebnis eines Grundstückswertes von **EUR 139.845,89** (Grundwert EUR 20.748,37 und Gebäudewert von EUR 119.097,53).

Beweiswürdigung:

Der zugrundeliegende Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage. Die Ermittlung des Grundstückswertes erfolgte unter Verwendung des Berechnungsprogrammes des BMF auf Basis von § 2 Grundstückswertverordnung (GrWV).

Rechtslage:

§ 7 idF StRefG 2015/2016 ab 01.01.2016 lautet auszugsweise:

(1) 1. a) Ein Erwerb gilt als

- *unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%,*
- *teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70%,*
- *entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70%*

des Grundstückswertes beträgt.

b) Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.

c) Ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.

.....

2. a) Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- *für die ersten 250 000 Euro.....0,5%,*

.....

des Grundstückswertes.

.....

Fellner, Band II, Grunderwerbsteuer, § 7 Rz 2ff dazu:

Unentgeltliche Erwerbe werden in der Fassung des StRefG 2015/2016, BGBl I 2015/118, dadurch begünstigt, dass für sie ein Stufentarif zur Anwendung kommt. Dadurch war es

notwendig, den Begriff der Unentgeltlichkeit bzw. Entgeltlichkeit explizit und allgemein zu definieren.

Ein Erwerb unter Lebenden durch den zum Familienverband iS des § 26a GGG zählenden Personenkreis gilt gemäß § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG als unentgeltlich. Zum Familienverband gehören Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägte in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner und Geschwister, Nichten oder Neffen (vgl § 3 GrEStG Rz 57 ff).

Als im Familienverband des § 26a Abs 1 Z 1 GGG erfolgend sind ua. Grundstückserwerbe durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft). Gemäß § 95 EheG bzw. § 38 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz erlischt der Anspruch auf Aufteilung des (ehelichen) Gebrauchsvermögens (siehe dazu bei § 1 GrEStG Rz 201 ff), wenn er nicht binnen einem Jahr nach Rechtskraft der Scheidung (Auflösung der eingetragenen Partnerschaft), Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird. Wurde der Anspruch nicht innerhalb der Frist geltend gemacht und erfolgt eine Grundstücksübertragung nach Ablauf der Frist, ist die Übertragung als außerhalb des Familienverbandes liegend zu beurteilen. Bemessungsgrundlage ist daher - soweit der Erwerb nicht gemäß § 7 Abs 1 Z 1 lit a GrEStG als unentgeltlich oder teilentgeltlich gilt - die Gegenleistung, mindestens der Grundstückswert (BMF vom 13. Mai 2016, 010206/0058-VI/5/2016).

§ 26a GGG (Begünstigte Erwerbsvorgänge) lautet idg Fassung auszugsweise:

Abs. 1 Z 1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers;

*Abs. 2 Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei **Lebensgefährten** insbesondere durch **Bestätigungen über den Hauptwohnsitz** zu bescheinigen.*

Fellner, Band II, Grunderwerbsteuer, § 3 Rz 59ff dazu:

Die Übertragung einer Liegenschaft an einen Lebensgefährten ist nach **§ 26a Abs 1 Z 1 GGG** begünstigt, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Wohnsitz haben oder hatten. Eine Lebensgemeinschaft ist ein durch die Merkmale des (gemeinsamen) Zusammenlebens, der gemeinsamen Aufbringung des Unterhalts und der gegenseitigen Unterstützung gekennzeichnetes Verhältnis zwischen Mann und Frau (VwGH 15.10.1987, 86/16/0237; 26.11.1989, 88/16/0090). Bei einer Lebensgemeinschaft handelt es sich also um einen eheähnlichen Zustand, der dem typischen Erscheinungsbild des ehelichen Zusammenlebens entspricht. Dazu gehört im Allgemeinen eine Geschlechts-, Wohnungs- und Wirtschaftsgemeinschaft (VwGH vom 24.2.2004, 99/14/0247).

In den Erläuterungen der Regierungsvorlage zum GGG wird dazu ausgeführt, das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft setze unter anderem eine Wohngemeinschaft voraus. Unter Berücksichtigung des der Verwaltungsvereinfachung (!) dienenden Grundsatzes der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände sei daher für die Anwendung der begünstigenden Bestimmung ein aktueller oder früherer gemeinsamer Hauptwohnsitz der Lebensgefährten Voraussetzung. Ein früherer gemeinsamer Hauptwohnsitz müsse zumindest im zeitlichen Nahebereich der Liegenschaftsübertragung gegeben sein. Dies werde immer dann zu bejahen sein, wenn zwischen der Aufhebung der Lebensgemeinschaft und der Liegenschaftsübertragung noch ein klar erkennbarer Zusammenhang bestehe, etwa die Liegenschaftsübertragung binnen Jahresfrist nach Aufhebung des gemeinsamen Hauptwohnsitzes gegeben sei (RV, 1984 BlgNR 24. GP).

Nach herrschender Lehre entfaltet eine Hauptwohnsitzmeldung Tatbestandswirkung für die Frage, welcher Ort als Hauptwohnsitz einer Person gilt, sodass von einem Hauptwohnsitz auch dann auszugehen ist, wenn die Bezeichnung zu Unrecht erfolgt ist (VfGH vom 11. März 2015, E 1264/2014).

Das Vorliegen des Hauptwohnsitzes kann durch eine Meldebestätigung nachgewiesen werden, aus der ersichtlich ist, seit wann und wo eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist (BMF vom 11. November 2014, 010206/0101-VI/5/2014). Der Erwerb durch einen Lebensgefährten bei Auflösung der Lebensgemeinschaft oder nach Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes ist nach Auffassung des BMF nur dann begünstigt, wenn dieser Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung oder Aufgabe darstellt. Damit soll nach Auffassung des BMF sichergestellt werden, dass jene Übertragungen, die im Fall des Todes eines Ehegatten oder Partners oder der Auflösung einer Ehe oder Partnerschaft begünstigt sind, auch im Fall der Auflösung einer Lebensgemeinschaft (Trennung zwischen Lebenden, Tod eines Lebensgefährten) begünstigt sind. Eine gegenüber einer Ehe oder Partnerschaft weiter gehende Begünstigung wäre verfassungsrechtlich bedenklich.....

Erfolgen Erwerbe iZm der Auflösung der Lebensgemeinschaft, wirkt die Begünstigung weiter. Nach den Erläuterungen zu § 26a GGG wird vermutet, dass dieser Zusammenhang bei

Liegenschaftsübertragungen binnen eines Jahres nach Aufhebung der Lebensgemeinschaft noch gegeben ist. Liegt die Auflösung der Lebensgemeinschaft bzw. die Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes mehr als ein Jahr zurück, muss jedenfalls nachgewiesen werden, dass der Erwerbsvorgang noch iZm der Auflösung bzw. Aufgabe steht. Erfolgt die Aufhebung der Lebensgemeinschaft durch den Tod eines der Lebensgefährten, steht die Begünstigung auch dann zu, wenn eine Abhandlung länger dauert und eine Zuweisung mit rechtskräftigem Einantwortungsbeschluss oder Amtsbestätigung gemäß § 182 AußStrG erst später - nach längerer Verfahrensdauer - erfolgt.

Dazu ist aber festzustellen, dass Gesetzesmaterialien kein Normcharakter zukommt (vgl zB VwGH vom 17. Oktober 1991, 89/13/0255, und vom 20. Februar 1992, 90/13/0014). Dabei ist auch zu bedenken, dass im § 26a Abs 1 Z 1 GGG ausdrücklich auf Vorgänge im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe hingewiesen wird, eine Regelung, die für die Auflösung einer Lebensgemeinschaft im Gesetz keine Entsprechung findet.

Zur Auffassung des BMF im angeführten Erlass vom 11. November 2014 betreffend Folgen der Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes ist anzumerken, dass dies aus dem Gesetz nicht hervorgeht. Nach dem eindeutigen Gesetzestext ist die Begünstigung auch dann anzuwenden, wenn die Lebensgefährten zu einem früheren Zeitpunkt einen gemeinsamen Hauptwohnsitz hatten.

§ 4 idF StRefG 2015/2016 ab 01.01.2016 lautet auszugsweise:

1) Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert. Bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 2a und 3, bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz sowie bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c ist die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen. Der Grundstückswert ist entweder

- *als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955 in der jeweils geltenden Fassung, und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder*

- *in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes*

zu berechnen.

Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes als auch den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel samt Höhe eines Abschlages festzulegen.....

Erwägungen:**Steuersatz:**

Strittig ist, ob die beschwerdegegenständliche Liegenschaftsübertragung (noch) zwischen nach § 26a GGG und § 7 Abs. 1 Z 1 lit c begünstigten Lebensgefährten erfolgte bzw. die in den Erläuterungen zum GGG angesprochene Jahresfrist zwischen der Aufhebung der Lebensgemeinschaft und Liegenschaftsübertragung die Anwendung des Tarifs von 0,5% im begünstigten Personenkreis ausschließt.

Unstrittig ist, dass die Bf. und der Veräußerer bis 09.01.2015 in aufrechter Lebensgemeinschaft gelebt und bis zu diesem Datum einen gemeinsamen Hauptwohnsitz laut Meldebestätigung hatten. Bereits damit erfüllen sie nach dem gesetzlichen Wortlaut des § 26a GGG „.....sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten,.....“ den Tatbestand eines begünstigten Erwerbsvorganges.

Um eine Diskriminierung von Ehegatten (Partnern) gegenüber Lebensgefährten hintanzustellen, geht das BMF in Analogie zu § 95 EheG bzw. § 38 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz, wonach der Anspruch auf Aufteilung des (ehelichen) Gebrauchsvermögens, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Rechtskraft der Scheidung (Auflösung der eingetragenen Partnerschaft), Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird, erlischt, davon aus, dass auch bei Lebensgefährten eine begünstigte Liegenschaftsübertragung nur dann vorliegt, wenn dieser Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft bzw. Aufgabe des Hauptwohnsitzes darstellt. Liegt dies mehr als ein Jahr zurück, muss jedenfalls nachgewiesen werden, dass der Erwerbsvorgang iZm der Auflösung oder Aufgabe steht. Auch die oben zitierten Erläuterungen zum GGG fordern einen zeitlichen Nahebereich zwischen Aufhebung der Lebensgemeinschaft und Liegenschaftsübertragung.

Aus der Beschwerde und den beigebrachten Unterlagen (Aktenvermerke und e-mail) geht hervor, dass die Bf. bereits innerhalb dieser Jahresfrist Rechtsauskunft bezüglich eines Kaufes der gemeinsam bewohnten Eigentumswohnung ihres ehemaligen Lebensgefährten eingeholt hat. Aus der e-mail vom 29.02.2016, somit nur 20 Tage nach Ablauf eines Jahres ab Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes durch den Lebensgefährten, kann zudem erschlossen werden, dass dieser als nunmehriger Veräußerer und die Bf. sich zumindest mündlich über die Veräußerung der Eigentumswohnung einig geworden sind. Bereits mit der mündlichen Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis würde die Grunderwerbsteuerpflicht entstehen, weil damit zivilrechtlich der grundsätzlich formfreie Kaufvertrag zustande kommt (vgl. Fellner, Band II, § 1 GrEStG Rz 133 mit dort zitierter hg. Judikatur). Spätestens mit der vertraglichen Niederlegung des Verkaufes im Kaufvertrag vom 17.03.2016 wurde der Kauf perfekt.

Bereits aus dem zeitlichen Ablauf der Geschehnisse und der Intention, die Lebensgemeinschaft durch vorbereitende Schritte und schließlich durch Finalisierung im Kaufvertrag auch vermögensrechtlich durch Löschung des Wohnrechtes der Bf. und Übertragung des Eigentums an die Bf. abzuwickeln, kann davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaftsübertragung im zeitlichen Nahebereich der Auflösung der Lebensgemeinschaft liegt. Weder dem Gesetz noch den Erläuterungen zum GGG ist eine starre Jahresfrist zu entnehmen.

Bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der oben erwähnten Jahresfrist hat das BFG 12.01.2016, RV/5100450/2015 (VwGH 18.10.2016, Ra 2016/16/0069) ausgesprochen, dass aus dem GrEStG keine unmittelbar kalendermäßig bestimmbare Frist hervorgehe. Auch wenn dieses Erkenntnis einen Sachverhalt im Regime des § 7 Abs. 1 Z 2 BGBl. I 36/2014 betrifft, so ist dem nunmehr maßgeblichen § 7 Abs. 1 Z 1 lit c StRefG 2015/2016 iVm § 26a GGG Abs. 1 Z 1 (arg.: „im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe.....) ebensowenig eine konkrete Befristung zu entnehmen.

Grundstückswert

Maßgeblich für die Steuerschuldentstehung gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG ist die Verwirklichung des Erwerbsvorganges, im Gegenstandsfall das Verpflichtungsgeschäft (vgl. § 1 Abs. 1 Z 1 leg.cit.), somit jedenfalls der Kaufvertrag von 17.03.2016.

Folglich war im BMF-Grundstückswertberechnungsprogramm als Steuerschuldentstehungsjahr 2016 einzutragen.

Die Differenz zum von der Bf. und im Kaufvertrag angegebenen Grundstückswert von EUR 77.411,17 und jenem vom BFG errechneten Grundstückswert von EUR 139.845,89 gründet sich zum einen auf die unrichtige Angabe des Steuerschuldentstehungsjahres der Bf. (2017).

Dies hatte zur Folge, dass der Gebäudewert gemäß § 2 Abs. 3 Z 3 GrWV ausgehend vom Gebäudeerrichtungsjahr 1997 eine Kürzung in Höhe von 65% erfuhr. Richtigerweise sind jedoch 100% anzusetzen, da zwischen Errichtungsjahr 1997 und Erwerbszeitpunkt weniger als 20 Jahre liegen. Überdies verabsäumte die Bf. auch die Einbeziehung des Grundwertes von EUR 20.748,37 im Rahmen des Grundstückswertes.

Die Grundstückswertberechnung des BFG ergibt sich aus dem beiliegenden Berechnungsbogen.

Aus all diesen Erwägungen war die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert (Berechnungsbogen) im begünstigten Personenkreis gemäß § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG festzusetzen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Soweit überblickbar, liegt zur Thematik, bis wann und innerhalb welchen Zeitraumes eine Liegenschaftsübertragung zwischen Lebensgefährten nach Auflösung der Lebensgemeinschaft noch als begünstigter Erwerbsvorgang iSd § 7 Abs. 1 Z 1 lit c GrEStG (idF StRefG 2015/2016 ab 01.01.2016 iVm § 26a GGG Abs. 1 Z 1) angesehen werden kann, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor. Auch das Bundesfinanzgericht hatte bisher nicht über diese Rechtsfrage im Geltungsbereich der zitierten Bestimmung abzusprechen. Aus all diesen Gründen war eine Revision zuzulassen.

Salzburg-Aigen, am 28. Mai 2018