

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache Bf, Adresse, vertreten durch Mag. Ingrid Huber, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin, Feldweg 7, 9241 Wernberg, über die Beschwerde vom 15.01.2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde, Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, vom 07.12.2017, Erf-Nr. 2017 - Team 16, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird von € 4.818,74 auf € 688,39 herabgesetzt.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden 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

I) Verfahrensgang:

1 Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.08.2017 erwarb der Beschwerdeführer (kurz: Bf) von Frau MA (in der Folge: Lebensgefährtin) ihren ideellen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ-X der KG-L. Das wechselseitige Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch gelöscht.

Als Kaufpreis wurden ein Barbetrag in Höhe von € 25.000 und die Übernahme der Rückzahlung des Hälfteanteils der einverleibten Pfandverbindlichkeit für die Bank-AG (€ 41.034,80) sowie der außerbücherlichen Verbindlichkeit für die Bank-Gen (€ 52.961,94), sohin ein Gesamtbetrag von € 118.996,74, vereinbart.

Als Grundstückswert wurde ein Betrag von € 137.678,15 erklärt (vgl. VP. "IX. Sonstige Bestimmungen" Z 1.).

2 Das Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG vom Grundstückswert mit 3,5 % in Höhe von € 4.818,74 fest. Begründet wurde dies wie folgt:

"Weil der Kaufvertrag nicht innerhalb spätestens eines Jahres nach Auflösung der Lebensgemeinschaft (laut Meldamtabfrage Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes am 17.7.2015) errichtet wurde, ist der gegenständliche Erwerb kein Erwerbsvorgang durch den § 26a (1) 1 GGG angeführten Personenkreis und gilt nicht als unentgeltlich.

Gem. § 7 (1) 1 GrEStG handelt es sich um einen entgeltlichen Vorgang, da die Gegenleistung in Höhe von 118.996,74 mehr als 70 % des bekanntgegebenen Grundstückswertes des erworbenen Liegenschaftsanteiles beträgt.

Als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Steuer gem. § 4 (1) GrEStG wurde der einbekannte Grundstückswert angesetzt."

3 Innerhalb offener Frist wurde Beschwerde erhoben und vorgebracht:

"Die Abgabenbehörde führt in ihrer Bescheidbegründung an, dass deshalb kein Erwerbsvorgang durch den in § 26 a Abs 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreis vorliegt, weil der Kaufvertrag datiert mit 3.8.2017 nicht innerhalb spätestens eines Jahres nach Auflösung der Lebensgemeinschaft (Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes am 17.7.2015) errichtet wurde.

Dem ist folgendes zu entgegnen: Dem Wortlaut des § 26 a Abs 1 Z 1 GGG ist keine Frist zu entnehmen. Die Übertragung der Liegenschaftshälfte steht in einem direkten Zusammenhang mit der Auflösung der Partnerschaft. Darin liegt das Ziel und der Zweck der Gesetzesbestimmung. Als Erklärung für den Zeitraum zwischen Auszug und Vertragsserrichtung erlaube ich mir anzuführen:

Leider hat sich Herr (der Bf) wenige Tage nach dem Auszug im Juli 2015 eine Knieverletzung und darauffolgend im August 2015 einen massiven Bandscheibenvorfall zugezogen. Im Dezember 2015 musste er deshalb für ca. ein Monat auf Reha. Als Nachweis verweise ich beispielsweise auf das beiliegende Sachverständigengutachten des Bundesamtes für Soziales und Behindertenwesens aus dem Jahr 2016. Er war für rund 7 Monate erwerbsunfähig und in dieser Zeit, da er selbstständig tätig ist, ohne aktivem Einkommen und er hat somit nicht über die Mittel verfügt, um den Hälfteanteil zu erwerben. Erst nach einigen Monaten der Wiederaufnahme seiner Erwerbstätigkeit war es ihm möglich, die Mittel zum Ankauf des Hälfteanteiles aufzubringen und den Kaufvertrag abzuschließen.

4 Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung ab und führte in der Begründung aus:

"Gem. § 7 Abs 1 Z 1 lit c GrEStG gilt ein Erwerb durch die im § 26a Abs 1 Z 1 GGG angeführten Personen als unentgeltlich. Richtig ist, dass für die Übertragung einer Liegenschaft an den Lebensgefährten, die einen gemeinsamen Hauptwohnsitz hatten, im Gesetz keine Frist enthalten ist. Die Auflösung der Lebensgemeinschaft soll wie die Auflösung der Ehe und der eingetragenen Partnerschaft begünstigt sein. Dort erlischt der Anspruch auf Aufteilung binnen eines Jahres nach Scheidung der Ehe/Auflösung der Partnerschaft.

Die Begünstigung für Lebensgefährten knüpft an den bestehenden oder früheren gemeinsamen Hauptwohnsitz an. Die Erläuterungen zum § 26a GGG führen aus, dass im Falle eines früheren gemeinsamen Hauptwohnsitzes die Liegenschaftsübertragung im zeitlichen Nahebereich sein muss. Dieser wird dann anzunehmen sein, wenn die Liegenschaftsübertragung binnen eines Jahres nach Aufhebung der Lebensgemeinschaft bzw. Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes erfolgt (vgl. auch Info des BMF vom 11.11.2014, BMF 010206/0101-VI/5/2014). Die Liegenschaftsübertragung erfolgte etwas mehr als 2 Jahre nach der Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes. Aufgrund der Überschreitung der Frist um mehr als ein Jahr, stellen die in der Beschwerde angeführten Gründe für den späten Abschluss des Kaufvertrages keinen tauglichen Nachweis dar, dass der Erwerb noch die unmittelbare Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft darstellt."

5 Fristgerecht wurde dagegen der Antrag gestellt, die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen und eine mündliche Verhandlung vor dem Senat anzuberaumen. Zur Begründung wurde auf das bisherigen Vorbringen verwiesen und zu dessen Bekräftigung eine schriftliche Erklärung der Lebensgefährtin beigelegt, wonach sich die Übertragung der Liegenschaft aufgrund des Unfalls des Bf und der daraus entstandenen gesundheitlichen und finanziellen Situation verzögerte.

Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde und den entsprechenden Verwaltungsakt an das Bundesfinanzgericht vor (Bericht vom 15.06.2018).

Von der steuerlichen Vertretung des Bf wurde zu den umfangreichen Ausführungen im Vorlagebericht nachstehende Stellungnahme (per Mail) erstattet:

"Im Herbst 2015 hat Frau MA (Ex-Lebenspartnerin) zugleich Mutter der beiden gemeinsamen Kinder S, geboren 21.5.2015 (richtig wohl: 21.05.2012), und N, geboren am 8.10.2009, von Herrn (der Bf) die Liegenschaftsübertragung gegen Entgelt gefordert. Für Herrn (der Bf) wäre nur der Verkauf des Hauses möglich gewesen, um der Ex-Lebenspartnerin den Hälfteanteil auszuzahlen. Aufgrund seines Gesundheitszustandes war er nicht arbeitsfähig, er war arbeitslos gemeldet und er verfügte nur über regelmäßige Einkünfte in Form des Krankengeldes von ca 700 € monatlich. Demgegenüber standen Ausgaben wie Alimente und Kreditrückzahlungen. Durch diese Umstände hat er laufend seine 'eisernen finanziellen Reserven' aufgelöst. Beide haben sich darauf geeinigt, da die Kinder wöchentlich bei ihrem

Vater zu Besuch waren und dort nächtigten, den Kindern nicht die gewohnte Lebensumgebung im Haus wegzunehmen und den Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, bis Herr (der Bf) über die Mittel verfügt."

Vom Finanzamt wurde dazu folgende Replik übermittelt:

"Bereits aus den Ausführungen selbst ergibt sich, dass die Übertragung der Liegenschaftsanteile nicht anlässlich der Auflösung der Lebensgemeinschaft erfolgt ist. Offensichtlich wurde seitens der Vertragsparteien vereinbart, dass der Verkauf der Liegenschaft 'auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden sollte, bis Herr (der Bf) über die Mittel verfügte' um die Liegenschaft erwerben zu können.

Zwar hatte die Übertragung ihre Ursache in der Auflösung der Lebensgemeinschaft, jedoch war der zeitliche Abstand zwischen Auflösung der Lebensgemeinschaft im Jahr 2015 bis zur Liegenschaftsübertragung im Jahr 2017 in einem Ausmaß, dass nicht von einer Übertragung in Zusammenhang mit der Beendigung der Lebensgemeinschaft gesprochen werden kann, zumal sich die Vertragsparteien darauf verständigt haben, dass die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Trennung vorerst gleich geblieben sind und die Übertragung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Vorlagebericht und die darin dargestellte Rechtsansicht der Fachabteilung des BMF betreffend den zeitlichen Zusammenhang Auflösung der Lebensgemeinschaft und Übertragung der Liegenschaft verwiesen."

Vom Verwaltungsgericht wurde in das Grundbuch und in die Urkundensammlung Einsicht genommen. Daraus geht hervor, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 10.10.2012, von der vertragserrichtenden Notarin zur Erf.-Nr. 10-2012 selbstberechnet, von den Lebensgefährten unter Einräumung des wechselseitigen Vorkaufsrechtes erworben wurde.

Weiters wurde in die Steuerbescheide 2015 sowie 2016 des Bf Einsicht genommen. Der Bf war im Zeitraum 2015 und 2016 als Software Engineer tätig und bezog daraus Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Den Einkommensteuerbescheiden ist zu entnehmen, dass der Bf im Jahr 2015 von 27.07.-23.12. und im Jahr 2016 von 02.01.-13.01. sowie von 11.02.-14.04. Arbeitslosengeld bzw. Krankengeld während Arbeitslosigkeit bezog.

Mit Schriftsatz vom 14.05.2019 (per Telefax) wurden die Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung und Entscheidung durch den Senat zurückgezogen.

II) Über die Beschwerde wurde erwogen:

1 Sachverhalt

Aufgrund der Aktenlage steht außer Streit:

- ☐ Der Bf und die Lebensgefährtin hatten ab 10.04.2008 einen gemeinsamen Hauptwohnsitz zunächst in der Straße1 und sodann von 06.12.2012 bis 17.07.2015 in dem gemeinsam erworbenen Haus in der Adresse.
- ☐ Es bestand daher eine Lebensgemeinschaft von 10.04.2008 bis 17.07.2015.
- ☐ Im Oktober 2009 bzw. Mai 2012 werden die gemeinsamen Töchter geboren.
- ☐ Am 10.10.2012 wird die vertragsgegenständliche Liegenschaft von den Lebensgefährten unter Einräumung des wechselseitigen Vorkaufsrechtes käuflich erworben.
- ☐ Auf der Liegenschaft war ein Kredit sichergestellt, für den beide solidarisch haften.
- ☐ Die Lebensgemeinschaft wurde am 17.07.2015 beendet.
- ☐ Mit Kaufvertrag vom 03.08.2017 übergibt die Lebensgefährtin ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft an den Bf gegen Übernahme der sichergestellten und außerbücherlichen Bankverbindlichkeiten in die alleinige Zahlungspflicht sowie gegen Zahlung von € 25.000.
- ☐ Beide Vertragsparteien stimmen einer Löschung des wechselseitigen Vorkaufsrechtes zu.
- ☐ Der Grundstückswert gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG beträgt € 137.678,15.

2 Strittig ist nun, ob zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft und dem - ca. 24 Monate später abgeschlossenen - Kaufvertrag ein Zusammenhang besteht. Dies ist aber eine Frage des Sachverhalts und damit der Umstände, die ihre Bedeutung im Rahmen der Beweiswürdigung haben:

- ☐ Die Gegenleistung besteht laut Vertrag, abgesehen von einer Abschlagszahlung in Höhe von € 25.000, 'nur' in der Übernahme der Hälfte der sichergestellten und außerbücherlichen Bankverbindlichkeiten, für die beide ohnehin bereits solidarisch haften.
- ☐ Aus dem Beschwerdevorbringen kann abgeleitet werden, dass der Erhalt des Hauses im Vordergrund stand. Das ist glaubwürdig und entspricht auch der allgemeinen Lebenserfahrung, zumal die Liegenschaft gemeinsam gekauft wurde und aus der Beziehung zwei Kinder stammen, deren Wohlergehen bei der Regelung der Trennung zu berücksichtigen ist. Die Kinder nächtigen regelmäßig beim Vater, ihre gewohnte Lebensumgebung im Haus soll erhalten bleiben.
- ☐ Was den Zeitraum zwischen Auszug und Vertragserrichtung betrifft (ca. 2 Jahre), so ist festzuhalten:

Der Bf ist selbständig tätig. Aufgrund einer Knieverletzung ist der Bf für rund 7 Monate nicht erwerbsfähig gewesen. Dies wurde durch das Sachverständigengutachten der Bundesamtes

für Soziales und Behindertenwesen, mit dem ein Gesamtgrad der Behinderung von 30 % festgestellt wurde, nachgewiesen.

Dies wird auch durch die Einkommensteuerbescheide 2015 und 2016 bestätigt, wonach der Bf von 27.07.2015 bis 14.04.2016 - von kurzen Zeiträumen mit geringen Einkünften abgesehen - Arbeitslosengeld bzw. Krankengeld während Arbeitslosigkeit bezog.

Daneben mussten noch die Unterhaltsleistungen für die Kinder und die Kreditrückzahlungen bewältigt werden.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft war eine wechselseitiges Vorkaufsrecht der Lebensgefährten einverleibt.

Es ist daher nachvollziehbar, dass es erst mit der Wiederaufnahme der Erwerbstätigkeit möglich war, die finanziellen Rahmenbedingungen abzuklären, und dass dieser Prozess eine gewisse Zeit in Anspruch nahm.

Neben der Verarbeitung der Trennung und der Prüfung der finanziellen Machbarkeit gibt es noch einen weiteren Faktor, der auf die Zeitdauer Einfluss hat: Während die Beendigung bzw. Auseinandersetzung bei der Ehe und eingetragenen Partnerschaft besonderen gesetzlichen Regelungen unterworfen ist, gelten für die Aufhebung des Miteigentums lediglich die allgemeinen Regeln des ABGB (siehe §§ 825ff).

Aufgrund der dargestellten Umstände nimmt das Verwaltungsgericht im Rahmen der freien Beweiswürdigung als erwiesen an, dass ein innerer Zusammenhang zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft und dem gegenständlichen Erwerbsvorgang besteht.

3 Rechtslage

§ 7 GrEStG idF BGBl. I Nr. 163/2015 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 Grundstückwertes.

....."

§ 26a GGG (Begünstigte Erwerbsvorgänge) idF BGBl. I Nr. 19/2015 hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"(1) Abweichend von § 26 ist für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1), heranzuziehen:

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

2.

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften. Für die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, ist auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Eine begünstigte Übertragung liegt auch dann vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzungen für eine begünstigte Übertragung vorlägen.

(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.

(3) "

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 (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 7 GrEStG 1987, Rz 2).

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. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 7 GrEStG 1987, Rz 7).

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; vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 7 GrEStG 1987, Rz 7).

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 24.02.2004, 99/14/0247; vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 3 GrEStG 1987, Rz 59).).

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; vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 3 GrEStG 1987, Rz 59).

In *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 3 GrEStG 1987, Rz 61, wird die Rechtsansicht des BMF dargestellt (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. Aus diesem Grund sind Rechtsvorgänge über Grundstücke, die im Falle des Vorliegens einer Ehe nach § 81 EheG nicht der Aufteilung infolge Auflösung einer Ehe unterliegen würden, auch nicht als Erwerbsvorgänge infolge Auflösung einer Lebensgemeinschaft zu beurteilen. Dies betrifft vor allem Grundstücke, die der Ausübung des Berufes eines Lebenspartners dienen oder zu einem Unternehmen gehören.

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.'

Fellner führt dazu in der Folge aus:

'Dazu ist aber festzustellen, dass Gesetzesmaterialien kein Normcharakter zukommt (vgl. zB VwGH vom 17.10.1991, 89/13/0255, und vom 20.02.1992, 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.'

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG idF des StRefG 2015/2016, BGBl I 2015/118, ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens aber vom Grundstückswert zu berechnen (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 4 GrEStG 1987, Rz 2).

In § 4 Abs. 1 Satz 2 GrEStG idF des Art. 5 AbgÄG 2015, BGBl I 2015/163, ist die ausschließliche Zugrundelegung des Grundstückswertes als Bemessungsgrundlage ausdrücklich auch für die als unentgeltlich geltenden Erwerbe innerhalb des Familienverbands gemäß § 26a GGG sowie für Erwerbe von Todes wegen und nach § 14 Abs. 1 Z 1 WEG vorgesehen (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 4 GrEStG 1987, Rz 6).

4 Erwägungen

Die Verfahrensparteien stimmen darin überein, dass der Erwerbsvorgang mit der Auflösung bzw. Aufgabe der Lebensgemeinschaft in Zusammenhang stehen muss.

Strittig ist, ob die beschwerdegegenständliche Liegenschaftsübertragung (noch) zwischen nach § 26a GGG und § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG 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 der Bf und die Lebensgefährtin bis 17.07.2015 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 die Abgabenbehörde 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 dem Vertrag, dem Beschwerdevorbringen, den beigebrachten Unterlagen (SV-Gutachten) und der Einsichtnahme in das Grundbuch und den Steuerbescheiden geht hervor, dass der Erwerbsvorgang die Bereinigung vermögensrechtlicher Ansprüche der ehemaligen Lebensgefährten herbeiführen sollte.

Wie bereits festgestellt, ist als erwiesen anzunehmen, dass zwischen der Beendigung der Lebensgemeinschaft und dem gegenständlichen Kaufvertrag ein Zusammenhang besteht (siehe Beweiswürdigung).

Das BFG hat im Erkenntnis vom 28.05.2018, RV/5101333/2017, zu der von der Abgabenbehörde herangezogenen Jahresfrist folgende Rechtsansicht vertreten:

"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."

Der konkrete Beschwerdefall bietet keinerlei Anlass von dieser Rechtsprechung abzugehen.

Den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ist eine Jahresfrist nicht zu entnehmen.

Der Zusammenhang zwischen Beendigung der Lebensgemeinschaft und dem Erwerbsvorgang ist nicht an eine Frist gebunden. Die zeitliche Nähe kann natürlich ein Indiz für einen derartigen Zusammenhang sein (siehe Erl. der RV zum GGG: "*..., etwa die Liegenschaftsübertragung binnen Jahresfrist*"), aber eben nicht das ausschließliche Kriterium.

Laut *Fellner* (siehe oben, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 3 GrEStG 1987, Rz 61) ist die Begünstigung - nach dem eindeutigen Gesetzestext - auch dann anzuwenden, wenn die Lebensgefährten zu einem früheren Zeitpunkt einen gemeinsamen Hauptwohnsitz hatten.

Die Abgabenbehörde führt die in § 95 EheG bzw. § 38 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz normierte Jahresfrist ins Treffen.

Dem ist entgegen zu halten, dass es für die Auseinandersetzung bei Beendigung einer Lebensgemeinschaft keine besonderen gesetzlichen materiell- oder verfahrensrechtlichen Bestimmungen gibt. Für die ungeteilte Gemeinschaft am Eigentum (Miteigentum) gelten die allgemeinen Regeln gemäß §§ 825ff ABGB. Die Aufhebung und Teilung der Gemeinschaft ist in §§ 841ff ABGB geregelt. Eine 'Jahresfrist' kann daraus nicht abgeleitet werden.

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

Der Beschwerde war daher stattzugeben und der angefochtene Bescheid war abzuändern.

III) Steuerberechnung:

Grundstückswert € 137.678,15 davon 0,5 % gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG ergibt eine Grunderwerbsteuer in Höhe von € 688,39.

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.

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 Abs. 1 Z 1 GGG) angesehen werden kann, liegt noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor. Aus diesem Grund war eine Revision zuzulassen.

Salzburg-Aigen, am 20. Mai 2019