

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Diana Sammer in der Beschwerdesache Bf., Adresse, vertreten durch Mag. Eva Hieblinger-Schütz, Annagasse 3A/22, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 02.10.2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 31.08.2012, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

I. Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wie folgt abgeändert:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 2% des Wertes der Liegenschaftsanteile in Höhe von € 22.114,71 somit mit einem Betrag von € 442,29.

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

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensgang:

Anlässlich der einvernehmlichen Ehescheidung gem. § 55a EheG haben Herr Bf. (in der Folge kurz: Beschwerdeführer) und Frau X vor dem Bezirksgericht am 14.5.2012 einen gerichtlichen Vergleich nachfolgenden Inhaltes geschlossen:

„I. Ehegattenunterhalt:

Die Antragsteller verzichten wechselseitig und unwiderruflich auf jeglichen Unterhalt, dies auch für den Fall der geänderten Rechtslage, geänderten Verhältnissen sowie im Falle der unverschuldeten Not. Sie erklären, aus einem allfällig bewusst nicht überprüften Verschulden auch in Hinkunft keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Die Antragsteller halten fest, dass derzeit kein Rückstand des Ehegattenunterhalts besteht. Die Ehegatten erklären in diesem Zusammenhang, dass sie sich so auseinandergelebt haben, dass keine dem Wesen der Ehe entsprechenden Lebensgemeinschaft mehr besteht.

II. Ehelicher Wohnsitz:

Die Ehegatten sind je zu 113/684 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft inneliegend am Grundbuch, zur EZ Nr, mit welchem Wohnungseigentum an W1 Haus Adr. verbunden ist. Die Ehegattin überträgt ihre 113/684 Anteile an der oben bezeichneten Liegenschaft zur EZ Nr, inneliegend am Grundbuch unter unten angeführten Bedingungen an den Ehegatten.

Frau X, geboren am Geb.Dat.1, erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun, jedoch auf Kosten des Ehegatten, ob dem ihr gehörenden 113/684 Anteilen an der Liegenschaft EZ Nr, einkommend im Grundbuch, Grundstücksnummer xy Herrn Bf., geboren am Geb.Dat.2, das Eigentumsrecht unter folgenden Bedingungen einverleibt wird.

Ob der vorbezeichneten Liegenschaft sind nachstehende Belastungen bücherlich sichergestellt.

1 Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1962-06-07 hin Gst xy für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) 11 auf Anteil B-LNr1 Schuldschein und Pfandurkunde 1994-06-16 PFANDRECHT 1.561.000, 6,5 % Z, 7,5 % ZZ, Nebengebühren 367.000,- für Bank1 im Range v o r CLNr1 Lösungsverpflichtung zugunsten Bank2 12 auf Anteil B-LNr1 Pfandurkunde 1994-05-26 PFANDRECHT Höchstbetrag 812.000- für Bank2 im Range n a c h CLNR2 auf Anteil B-LNR2 Pfandurkunde 2007-05-18 PFANDRECHT Höchstbetrag Euro 258.000,- für Bank3 b x Kautionsband.

Der Ehegatte Bf., geboren Geb.Dat.2, verpflichtet sich, die Rückzahlung der dieser Pfandrechtseinräumung zugrunde liegende Verbindlichkeit sowie sämtliche mit dem Besitz der Liegenschaftsanteile an der EZ Nr, BLNR verbundene Lasten, bücherliche oder außerbücherliche, und die grundbücherlich gesicherten Darlehen laut vorstehender Ausführung, an dem der Rechtskraft des Scheidungsvergleiches folgenden Monats, nämlich mit dem folgenden Monatsersten in sein alleiniges Zahlungsverprechen zu übernehmen und die Ehegattin X, geboren Geb.Dat.1 für den Fall seiner Inanspruchnahme schad-, klag- und exekutionslos zu halten.

Derzeit haftet eine Darlehensvaluta in Höhe von Euro 314.547,60 unberichtigt aus.

Für die Übertragung der Liegenschaftsanteile einschließlich der grundbücherlichen Durchführung entstehenden Kosten, Gebühren, Abgaben, insbesondere auch Grunderwerbs- und Schenkungssteuer dieser trägt der Ehegatte.

III. Vereinbarung zur Rückzahlung- Schulden:

Die Ehegatten haben bei der Bank3, zu KtoNr. einen Kredit aufgenommen, der per 24.10.2011 mit Eur 314.547,60 unberichtigt aushaftet. Der Ehegatte Bf., geboren Geb.Dat.2, verpflichtet sich, die Rückzahlung dieses Kredites samt allen Zinsen

und Kosten bis zur vollständigen Tilgung in sein alleiniges Zahlungsverprechen zu übernehmen und die Ehegattin X, geboren Geb.Dat.1 als Mitkreditnehmerin aus dem Kredit zu entlassen und schad- und klaglos und exekutionslos, siehe laut dem beiliegendem Schreiben der Bank4 vom 18.4.2012, zu halten.

Die Ehegattin verpflichtet sich die Liegenschaft wie vorbezeichnet, längstens binnen acht Monaten ab Rechtskraft des Scheidungsvergleiches zu räumen und dem Ehegatten geräumt von jeglichen persönlichen Fahrnissen und der in Beilage ./1 erwähnten Gebrauchsgegenstände zu übergeben.

IV. Hinsichtlich der ehelichen Ersparnisse wird nachfolgende Regelung getroffen:

Sämtliche auf den Ehegatten lautenden Girokonten, Sparbücher, Bausparverträge und Ansparprämien von Er- und Ablebensversicherungen, welche auf diesen lauten, verbleiben im Alleineigentum des Ehegatten und anerkennt die Ehegattin das Alleineigentumsrecht des Ehegatten an diesen Vermögenswerten an.

Sämtliche auf die Ehegattin lautende Girokonten, Sparbücher, Bausparverträge und Ansparprämien von Er- und Ablebensversicherungen, welche auf diesen lauten, verbleiben im Alleineigentum der Ehegattin und anerkennt der Ehegatte das Alleineigentumsrecht des Ehegatten an diesen Vermögenswerten an.

Der Ehegatte verpflichtet sich der Ehegattin binnen 14 Tagen ab Rechtskraft dieses Scheidungsvergleiches eine Ausgleichszahlung in Höhe von Euro 18.000,- plus die Kautions einer Mietwohnung in maximaler Höhe von Euro 4.000,- plus die Umzugskosten zur Gänze zu bezahlen.

Der Ehegatte verpflichtet sich, die auf Grund der Scheidung zur Vorschreibung gelangenden Gerichtsgebühren zur Gänze zu übernehmen.

Weiters verpflichtet sich der Ehegatte binnen 14 Tagen ab Rechtskraft sämtliche gemeinsame Urlaubs- und Familienfotos der Ehegattin zu übermitteln.

V.

Mit diesem Vergleich sind alle gegenseitigen vermögensrechtlichen Ansprüche der Ehegatten, insbesondere hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse sowie der ehelichen Schulden, bereinigt und verglichen und verzichten die antragstellenden Parteien auf eine weitere Antragstellung im Sinne der §§ 81 ff EheG und § 98 ABGB.“

Die Abgabenerklärung wurde mit Schreiben vom 10.8.2012 an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (in der Folge kurz: belangte Behörde) inklusive einer Vergleichsausfertigung in Kopie, sowie des Beschlusses über die einvernehmliche Scheidung und den Einheitswertbescheid, übermittelt und die Grunderwerbssteuer mangels Gegenleistung (keine Ausgleichszahlung/Kaufpreis) mit € 0,00 berechnet.

Mit Bescheid vom 31.8.2012 setzte die belangte Behörde die Grunderwerbsteuer mit € 3.145,48 fest. Zur Berechnung wurde die Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987, nämlich € 157.273,80, das sind die übernommenen Verbindlichkeiten (aushaftend), herangezogen.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung vom 2.10.2012 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„Der Berufungswerber beantragte mittels Antrag vom 13.7.2012 die Festsetzung der Grunderwerbssteuer. Vorauszuschicken ist, dass der Berufungswerber am 14.05.2012 von seiner Ehegattin, Frau X, rechtskräftig geschieden wurde. Beide Ehegatten sind je zu 113/684 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft inneliegend am Grundbuch, zur EZ Nr, mit welchem Wohnungseigentum an der Adr. 33/1 verbunden ist. Laut diesem Scheidungsvergleich sollte die Ehegattin ihre 113/684 Anteile an der oben bezeichneten Liegenschaft an Herrn Bf. übertragen.

Weiters verpflichtete sich der Ehegatte, Bf., für die Rückzahlung der Pfandrechteinräumung zugrunde liegenden Verbindlichkeiten, sowie sämtlicher mit dem Besitz der Liegenschaftsanteile an der EZ Nr, BLNR verbundenen Lasten in sein alleiniges Zahlungsverprechen zu übernehmen und seine Exgattin für den Fall seiner Inanspruchnahme schad-, klag- und exekutionslos zu halten. Es wurde im Scheidungsvergleich vom 14.5.2012 lediglich festgehalten, dass eine Darlehensvaluta in Höhe von € 314.547,60 unberichtigt aushaftet.

a.) Die bescheiderlassende Behörde vermeint nunmehr in ihrem Grunderwerbssteuerbescheid vom 31.8.2012, dass als Gegenleistung gem. § 5 GrEStG die übernommene Verbindlichkeit des Hälfteanteils von € 314.547,60 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei und sich hierdurch eine Steuerschuld von 2% in Höhe von € 3.145,48 errechne.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Behörde vermeint, dass für die Übertragung der 113/684 Anteile von Fr. X eine Gegenleistung in Höhe von € 157.273,80 erbracht wurde, da sich der Berufungswerber laut Scheidungsvergleich vom 14.5.2012 lediglich verpflichtete die aushaftende Kreditvaluta in sein alleiniges Zahlungsverprechen zu nehmen.

Dass die Übernahme der aushaftenden Kreditvaluta als Gegenleistung für die Überlassung der 113/684 Anteile von Fr. X getätigt worden sei, ist dem der bescheiderlassenden Behörde vorliegenden Scheidungsvergleich in keinsten Weise zu entnehmen.

Die bescheiderlassende Behörde hat nicht hinterfragt, ob die aushaftende Kreditvaluta in einem ursächlichem Zusammenhang mit der Liegenschaft steht, zumal die Liegenschaft lediglich zu einem Kaufpreis in Höhe € 170.000,00 erworben wurde und alleine aus diesem Umstand geschlossen werden muss, dass die aushaftende Kreditvaluta in Höhe von € 314.547,60 in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Kaufpreis steht und kann in der „Kreditübernahme“ durch Herrn Bf. nicht geschlossen werden, dass sich die aushaftende Darlehensvaluta ausschließlich auf die Liegenschaft bezieht und als Gegenleistung für die Überlassung der 113/684 Anteile von Fr. X bezieht.

Beweis:

- PV,
- Kaufvertrag vom 19.4.2007;

Tatsächlich wurde dieser Kredit unter anderem dafür genutzt, um Immobilienbeteiligungen an der „Y“ zu erwerben und wurde für diesen Erwerb bei der Bank3 Kredit in Höhe von € 69.889,20 aufgenommen. Darüber hinaus wurden mit der aushaftenden Kreditvaluta Fahrzeuge angeschafft; Urlaube finanziert usw.

*Bei richtiger Beweiswürdigung hätte die bescheiderlassende Behörde zu hinterfragen gehabt, ob die aushaftende Kreditvaluta mit dem Erwerb der Liegenschaft in einem ursächlichem Zusammenhang steht und als „Gegenleistung“ für die Überlassung der 113/684 Anteile von Fr. X heranzuziehen sei. Hätte die Behörde diesen Umstand entsprechend geprüft, hätte die Behörde zu dem Schluss kommen müssen, dass sich der Hälfteanteil der aushaftenden Kreditvaluta keinesfalls als Gegenleistung für die 113/684 Anteile von Fr. X betrachtet werden kann. Tatsächlich wurde für die Überlassung der 113/684 Anteile von Fr. X **keine Gegenleistung erbracht!***

Wenn die bescheiderlassende Behörde vermeint, dass für die Überlassung der 113/684 Anteile von Fr. X eine Gegenleistung erbracht wurde, so könnte lediglich als Bemessungsgrundlage der Hälfteanteil des Kaufpreises der Liegenschaft herangezogen werden, also lediglich ein Betrag in Höhe von € 85.000,00 und nicht wie von der Behörde fälschlicherweise angenommen ein Betrag in Höhe von € 157.273,80.

Das Ermittlungsverfahren wurde aus bezeichnenden Gründen nicht ordnungsgemäß geführt, sodass die Sachverhaltsermittlung der Behörde unvollständig blieb und somit der maßgebende Sachverhalt nicht eindeutig festgestellt werden konnte.“

Mit Vorhalt vom 30.10.2012 wurde der Beschwerdeführer um Klärung und detaillierte Sachverhaltsdarstellung betreffend der von diesem in der Berufung ausgeführten Übernahme der Verbindlichkeiten als Ausgleich für die Übertragung weiterer Vermögenswerte (Immobilienbeteiligungen bzw. Fahrzeuge), ersucht.

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 11.12.2012 äußerte sich der Beschwerdeführer auszugsweise nachfolgend:

„Wie bereits in der Berufung vom 02.10.2012 ausgeführt wurde die Liegenschaft am 19.4.2007 zu einem Kaufpreis in Höhe von € 170.000 00 käuflich erworben.

Beweis:

- *Kaufvertrag vom 19.04.2007;*

Bereits im Jahr 2004 erwarb Herr Bf. Immobilienbeteiligungen an der Y zu einem Gesamtwert von € 35.000,00, zuzüglich 4,5% Agio, sowie im Jahr 2006 Immobilienbeteiligungen an der Y zu einem Gesamtwert in Höhe von € 27.000,00, zuzüglich 2,5% Agio.

Um diese Produkte zu zeichnen wurde bei der Bank3 ein Kredit in Höhe von € 69.889,20 aufgenommen.

Festzuhalten ist sohin, dass Herr Bf., zum Zeitpunkt der Scheidung Wertpapiere in Höhe von rund € 70.000,00 hielt.

Beweis:

- *Schreiben an die Bank3 vom 02.10.2012;*

Darüber hinaus verfügte Herr Bf. am 07.03.2007 über ein Kapitalvermögen in Höhe von € 106.750,00.

Beweis:

- *Bankauszug vom 07.03.2007;*

Zusammenfassend muss sohin festgehalten werden, dass die gegenständliche Liegenschaft um € 170.000,00 erworben wurde, dem gegenüber ein Barvermögen von Herrn Bf. in Höhe von € 106.750,00 vorhanden war und ein einmal ausnutzbarer Kredit in Höhe von € 235.000,00 aufgenommen wurde.

Die Kreditvalute in Höhe von € 235.000.00 wurde jedoch nicht alleine für den Erwerb der Liegenschaft in Höhe von € 170.000,00 getätigt, sondern auch um, wie bereits erwähnt, Fahrzeuge, Urlaube und den bereits getätigten Kredit für den Erwerb der Immobilienbeteiligungen zu tilgen.

Beweis:

- *Kaufvertrag Porsche,*

Wenn nunmehr vermeint wird, dass Immobilienbeteiligungen bzw. Fahrzeuge im Vergleich nicht aufscheinen würden, so ist dem entgegen zu halten, dass im Scheidungsvergleich sehr wohl unter Punktum IV. festgehalten wurde, dass sämtliche auf den jeweiligen Ehegatten lautende Girokonto, Sparbücher, Bausparverträge und Ansparprämien von Er- und Ablebensversicherungen im jeweiligen Alleineigentümer des jeweiligen Ehegatten verbleiben.

Bezüglich der Fahrzeuge ist auszuführen, dass diese im Scheidungsvergleich deshalb keinen Eingang fanden, da die jeweiligen Fahrzeuge ohnedies vom jeweiligen Ehegatten gehalten wurden und daher keine gesonderte Aufnahme im Scheidungsvergleich vorgesehen war.

Festzuhalten ist jedoch, dass auf Grund des dargelegten Sachverhaltes, insbesondere des vorhandenen Barvermögens von Herrn Bf. in Höhe von € 106.750,00 geschlossen werden muss, dass die ausständige Darlehensvaluta zum Scheidungszeitpunkt in Höhe von € 314.547,60 in keinem ursächlichen Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft zu sehen ist, da der Kaufpreis der Liegenschaft lediglich € 170.000,00 betrug und die GrESt von diesem Betrag zu errechnen wäre bzw. muss davon ausgegangen werden, dass für die Überlassung der Liegenschaftsanteile keine wie auch immer geartete Gegenleistung erfolgte.“

Mit Berufungsvorentscheidung vom 11.1.2013 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde aus:

„Im Vergleich vom 14.5.2012 (Punkt II, 1. Absatz) verpflichtet sich Frau X, ihre Anteile an der Liegenschaft EZ Nr Ort an den Bw unter unten angeführten Bedingungen zu übertragen.

In den weiteren Absätzen des Punktes II wird die Übernahme des aushaftenden Kreditbetrages durch den Bw geregelt und verpflichtet sich dieser, die Verbindlichkeit in seine alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen sowie Frau X als Mitkreditnehmerin aus dem Kredit zu entlassen, sie für den Fall der Inanspruchnahme schad-, klag- und exekutionslos zu halten.

Aus diesen vertraglichen Regelungen geht klar und eindeutig hervor dass die Übertragung der Liegenschaft nur unter bestimmten Bedingungen, nämlich der Übernahme der Kreditverbindlichkeit erfolgt, dass zwischen Liegenschaftsübertragung und Übernahme der Kreditverbindlichkeit ein enger Zusammenhang besteht.

Im gegenständlichen Fall ist eine Gegenleistung vorhanden und auch ermittelbar, sodass die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG von der Gegenleistung festzusetzen ist.

Die Berufung war daher abzuweisen.“

Im Vorlageantrag vom 12.2.2013 brachte der Beschwerdeführer nochmals die bereits getätigten Argumentationen vor und führte im Wesentlichen weiters aus, dass sich die Behörde weder mit dem Umstand auseinandergesetzt habe, dass die Liegenschaft lediglich für € 170.000.- käuflich erworben worden sei, noch mit der Äußerung des Berufungswerbers, dass die aushaftende Kreditvaluta in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Liegenschaft anzusehen seien. Bei richtiger Beweiswürdigung hätte die bescheiderlassende Behörde leicht feststellen können, dass für die Übertragung der Liegenschaftsanteile lediglich ein Betrag in Höhe von € 85.000,- als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen gewesen wäre.

2. Verfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat und vor dem Bundesfinanzgericht:

Mit Vorlagebericht vom 20.2.2013 legte die belangte Behörde dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor und umschrieb die Streitpunkte mit *„Ist für die Übertragung der Liegenschaft im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung ermittelbar oder ist die Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswert zu berechnen?“*

Eine Stellungnahme zum Vorbringen des Beschwerdeführers im Vorlageantrag gab das Finanzamt nicht ab.

2.1. Übergang der Zuständigkeit auf das BFG

Am 31.12.2013 war die gegenständliche Berufung vom Unabhängigen Finanzsenat anhängig und ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs.1 B-VG zu erledigen.

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 3.5.2017 wurde die anhängige Rechtssache an die entscheidende Gerichtsabteilung übertragen.

2.2. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom Bundesfinanzgericht wurde Beweis erhoben durch Einsicht in den vom Finanzamt vorgelegten Bemessungsakt ErfNr..

3. Sachverhalt

Im Zuge der einvernehmlichen Scheidung gemäß § 55a EheG wurde am 14.5.2012 vor dem Bezirksgericht zwischen Frau X und dem Beschwerdeführer ein Vergleich mit dem unter Pkt. 1. (auszugsweise) zitierten Inhalt abgeschlossen.

Je 113/684 Anteile an der Liegenschaft EZ Nr Grundbuch verbunden mit Wohnungseigentum an W1 Haus Adr. wurden von den Ehegatten durch Kaufvertrag vom 19.4.2007 erworben. Das Haus diente den Ehegatten als Ehwohnung.

Mit der Vereinbarung über die alleinige Rückzahlung des hypothekarisch sichergestellten Darlehens durch den Beschwerdeführer sowie der Festlegung einer Ausgleichszahlung in Höhe von € 18.000.- plus der Kautions einer Mietwohnung von maximal € 4.000.- sowie Übernahme der Umzugskosten berücksichtigen die Ehegatten diverse wechselseitige Ansprüche. Dies war Teil einer gesamtheitlichen Lösung.

Der Einheitswert für die Liegenschaft wurde von der belangten Behörde zu EWAZ zum Stichtag 1.1.2012 mit € 44.621,12 festgestellt, woraus sich bei den 113/684 Anteilen des Beschwerdeführers ein Einheitswert von € 7.371,57 ergibt.

Die belangte Behörde sah aus gegenständlichem Scheidungsvergleich eine Gegenleistung vorhanden und ermittelbar, wohingegen der Beschwerdeführer keinerlei Gegenleistung bzw. die Heranziehung einer Bemessungsgrundlage des Hälfteanteiles des Kaufpreises der Liegenschaft als Gegenleistung für die Überlassung anerkannt haben wollte.

4. Beweiswürdigung

Die Sachverhaltsfeststellungen gründen sich im Wesentlichen auf die vom Beschwerdeführer vorgelegten und im Bemessungsakt zu ErfNr. befindlichen Unterlagen und den damit im Einklang stehenden Vorbringen des Beschwerdeführers in seinen schriftlichen Eingaben.

5. Rechtslage

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 u.a. folgende Rechtsvorgänge, sowie sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

- 1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.*

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 – in der im Mai 2012 maßgeblichen Fassung – ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung ua.

1. bei einem Kauf

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, ...

Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung ua.

2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten

§ 6 GrEStG 1987 bestimmt Folgendes:

(1) Als Wert des Grundstückes ist

a) Im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 der Einheitswert anzusetzen, wenn das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) bildet. Maßgebend ist der Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt ist, im Übrigen

b) das Dreifache des Einheitswertes (lit. a) anzusetzen. Wird vom Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

...

Gemäß § 7 Z 2 GrEStG 1987 beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe 2 v.H. der Bemessungsgrundlage.

6. Erwägungen

Der gerichtliche Vergleich nach § 204 ZPO hat den Charakter eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäftes und den einer Prozesshandlung. Der Vergleich ist nach § 1380 ABGB die einverständliche Neufestsetzung strittiger oder zweifelhafter Rechte unter beiderseitigem Nachgeben. Wird durch ihn ein Grundstück erworben, so liegt ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 zweiter Fall GrEStG vor.

Im gegenständlichen Fall ist sohin eindeutig, dass die Übertragung der Liegenschaftsanteile aus gegenständlichem Scheidungsvergleich der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Es stellt sich lediglich die Frage, was als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist.

Gemäß § 4 Abs 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes, so ist nach der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes, d. i. der dreifache Einheitswert bzw. der auf einen Liegenschaftsteil entfallende Teilbetrag des dreifachen Einheitswertes (§ 6 GrEStG 1987), zu berechnen.

Der Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der sowohl über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht, als auch durch verwandte Begriffe in anderen Steuerrechtsgebieten nicht vorgeprägt wird. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 4 zu § 5 GrEStG).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Dies ist jede nur denkbare Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird bzw. alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Hinsichtlich der Frage der Ermittelbarkeit der Gegenleistung hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 26.3.1992, 90/16/0234, zum Ausdruck gebracht, dass auch die Schätzung der Gegenleistung als eine Art ihrer Ermittlung iSd § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG anzusehen ist.

Bloße Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Gegenleistung reichen nicht aus, um den Wert der Gegenleistung durch den Wert des Grundstückes zu ersetzen (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108). Erst wenn eine Schätzung durch die Vielschichtigkeit des

Rechtsgeschäftes oder eine Trennung oder Aufschlüsselung der auf die einzelnen Leistungen entfallenden Gegenleistungen unmöglich ist, kann nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Steuer vom Wert des Grundstückes erhoben werden (vgl. VwGH 9.5.1968, 1310/67).

Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse können so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (vgl. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 unter Hinweis auf Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar Rz 16a ff zu § 4).

Weist die Aufteilungsvereinbarung Globalcharakter auf, so ist in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage schließt jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung - und nicht die Einheitswerte der Liegenschaftsanteile – die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (vgl. ua. VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358; VwGH 25.11.1999, 99/16/0030). In derartigen Fällen handelt es sich dann nicht um eine Globalvereinbarung, wenn die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur die gegenständliche Grundstücksübertragung sowie die Darlehensübernahme bzw. Ausgleichszahlung betrifft; diesfalls ist der Wert der genau bezeichneten Gegenleistung ohne Weiteres ermittelbar (vgl. zB VwGH 29.1.1996, 95/16/0187; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591). Somit können auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden (vgl. VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Im gegenständlichen Fall waren vor Abschluss des Vergleiches noch Ansprüche auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse vorhanden und wurde erst durch den vorliegenden Vergleich eine umfassende vermögensrechtliche Regelung zwischen den beiden Ehegatten getroffen, bei der die Liegenschaftsübertragung nicht isoliert von den übrigen Vertragspunkten gesehen werden kann.

Die Begriffe des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse wird in § 81 Abs. 2 und Abs. 3 EheG gesetzlich definiert. Eheliches Gebrauchsvermögen sind nach § 81 Abs. 2 EheG die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; dazu gehören auch der Hausrat und die Ehewohnung. Eheliche Ersparnisse sind gemäß § 81 Abs. 3 EheG Wertanlagen, gleich welcher Art, die die Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft angesammelt haben und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind.

Gemäß § 82 Abs. 1 EheG unterliegen der Aufteilung nicht Sachen, die 1. ein Ehegatten in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat, 2. dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten allen oder der Ausübung seines Berufes dienen, 3. zu einem Unternehmen gehören oder 4. Anteile an einem Unternehmen sind, außer es handelt sich um bloße Wertanlagen.

Die Ehewohnung sowie Hausrat, auf dessen Weiterbenützung ein Ehegatte zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist, sind nach § 82 Abs. 2 EheG in die Aufteilung auch dann einzubeziehen, wenn sie ein Ehegatte in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat.

Für die Zugehörigkeit von Sparbüchern und Bankguthaben zu den ehelichen Ersparnissen und damit zur Aufteilungsmasse ist somit nur relevant, ob die Ersparnisse einem der Ehegatten von einem Dritten (von Todes wegen oder unter Lebenden) zugewendet wurden und ob sie während aufrechter ehelicher Gemeinschaft gebildet wurden. Hingegen kommt es nicht darauf an, wer Eigentümer der Forderung gegenüber der Bank ist und ist somit irrelevant, in wessen Verwahrung sich Sparbücher befinden oder auf wessen Namen sie lauten. Gemäß § 89 EheG kann das Gericht bei der Aufteilung ehelicher Ersparnisse die Übertragung von Vermögenswerten, gleich welcher Art, von einem auf den anderen Ehegatten anordnen. Daher stellt auch eine Regelung, wie sie in Punkt IV. des gegenständlichen Vergleiches getroffen wurde, eine Aufteilung der ehelichen Ersparnisse dar.

Davon ausgehend, dass die Einrichtungsgegenstände dem Gebrauch beider Ehegatten dienen, gehören auch diese zur Aufteilungsmasse und wurden diese - entsprechend dem eben zu den ehelichen Ersparnissen Gesagtem – mit der in Punkt III. getroffenen Vereinbarung zwischen den Ehegatten aufgeteilt und daher darüber vermögensrechtliche Regelungen getroffen, auch wenn der Vergleich keine Wertangaben enthält.

Zudem erfolgte – wenn auch nicht im Scheidungsvergleich dezidiert genannt – eine Aufteilung der Fahrzeuge der Ehegatten, ebenso wie der Immobilienbeteiligungen.

Der aushaftende und grundbücherlich besicherte Kredit, welcher in die alleinige Zahlung des Beschwerdeführers unter Schad-, Klag- und Exekutionsloshaltung der Ehegattin übernommen wurde, wurde – vom Beschwerdeführer glaubwürdig dargelegt – nicht nur für die Anschaffung der Liegenschaft, sondern ebenso für gemeinsame Urlaube, Anschaffung von PKWs bzw. der Immobilienbeteiligungen verwendet, weshalb bei der gegenständlichen Aufteilung keineswegs mit der Übernahme des aushaftenden Kredites allein und ausschließlich die Übergabe des Liegenschaftsanteiles abgegolten wird.

Zu dem in Punkt I. des Vergleiches enthaltenen Unterhaltsverzicht auch für den Fall unverschuldeter Not, geänderter Rechtslage oder geänderter Verhältnisse wird bemerkt, dass ein derartiger Verzicht selbst dann, wenn nach den derzeitigen Einkommensverhältnissen der beiden Ehegatten kein gegenseitiger Unterhaltsanspruch bestehen würde, sich künftighin - zB bei Eintritt einer Erwerbsunfähigkeit bei einem der Ehegatten - im Vermögen der Ehegatten auswirken kann. Es schafft auch ein

derartiger Unterhaltsverzicht für beide Ehegatten Sicherheit darüber, nicht in Zukunft mit Unterhaltsansprüchen des Expartners konfrontiert zu werden. Damit berührt der gegenseitige Unterhaltsverzicht - unabhängig davon, inwieweit bei Durchführung einer strittigen Scheidung nach §§ 49 bis 55 EheG unter Klärung der "Verschuldensfrage" ein Unterhaltsanspruch vorhanden gewesen wäre - konkret die gegenseitigen finanziellen Ansprüche der Ehegatten und stellt daher auch der gegenseitige Unterhaltsverzicht einen wesentlichen Teil der umfassenden Regelungen der beiden Vertragspartner dar (vgl. UFS 08.01.2013, RV/2138-W/12).

Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die Ehegatten die Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme nicht nur als Äquivalent für die Liegenschaftsübertragung, sondern dies auch als Bedingung für den abgegebenen Unterhaltsverzicht bzw. die Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens gesehen haben.

Die belangte Behörde bezog die Ausgleichszahlung nicht in die Bemessungsgrundlage der Gegenleistung bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer mit ein. Dies deutet darauf hin, dass auch die belangte Behörde feststellte, dass mit dem Vergleich tatsächlich über unterschiedlichste Aufteilungspunkte und nicht allein über die Liegenschaftsübertragung gegen Schuldübernahme abgesprochen wurde. Ansonsten hätte die belangte Behörde – ihrer Ansicht hinsichtlich der Gegenleistung konsequent folgend -, auch die Ausgleichszahlung, sowie die Kosten der Kautio und Umzugskosten in die Berechnung der Gegenleistung mit einbeziehen müssen.

Die im Vergleich Pkt. II. genannte Übertragung der Liegenschaftsanteile „unter unten angeführten Bedingungen“ kann – nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes und entgegen den Ausführungen der belangten Behörde - nicht so eng gesehen werden, als dass sich dies allein auf die Schuldübernahme als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung bezieht. Dies insbesondere auch deshalb, da die einzelnen Vergleichspunkte sich teilweise überschneiden bzw. sich nicht klar voneinander trennen lassen.

Die Regelungen über die Schuldübernahme erfolgten zwar im Vertragspunkt II und III, in dem die Übertragung der Liegenschaftshälfte durch den Bf. vereinbart wurde, jedoch lässt sich nach der Systematik des Vergleiches kein Anhaltspunkt dafür finden, dass allein diese Schuldübernahme als Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaftsanteile gedacht war, die Ausgleichszahlung (sowie die Übernahme der Übersiedlungskosten bzw. Kautio) jedoch nur für den Ausgleich aus der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse.

Dem Beschwerdeführer hingegen konnte in seinen Argumentationen dahingehend nicht gefolgt werden, dass – weil seiner Ansicht nach keine Gegenleistung erfolgt sei– deshalb überhaupt keine Grunderwerbssteuer anfallt bzw. die Grunderwerbsteuer nach dem ursprünglichen Kaufpreis zu bemessen wäre.

Im gegenständlichen Fall ist von einer Globalvereinbarung auszugehen, weshalb als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht die Gegenleistung, sondern der dreifache Einheitswert heranzuziehen ist.

Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes können bei einem Vergleich wie dem vorliegenden nicht bloß einzelne Bestimmungen zur Klärung der Frage, ob eine Gegenleistung für den jeweiligen Liegenschaftserwerb vorhanden bzw. ermittelbar ist, herangezogen werden, sondern ist der gesamte Inhalt des Vergleiches zu betrachten. Es sprechen hier insbesondere die gleichzeitig vorgenommene Aufteilung der ehelichen Ersparnissen und des übrigen ehelichen Gebrauchsvermögens sowie der abgegebene Verzicht auf Unterhaltsansprüche dagegen, die Vereinbarung über die Liegenschaft aus dem umfangreiche Regelungen umfassenden Vergleich quasi "herauszuschälen" (vgl. dazu BFG 18.02.2014, RV/7100053/2012; UFS 08.01.2013, RV/2138-W/12; UFS 24.04.2006, RV/0731-W/05).

Sohin ist für den Erwerb der Liegenschaftsanteile durch den Beschwerdeführer gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 iVm § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG der anteilige dreifache Einheitswert zum 1. Jänner 2012 von € 44.621,12 als (Mindest-)Bemessungsgrundlage anzusetzen. Der dem Beschwerdeführer zuzurechnende Anteil beträgt € 7.371,57. Der am 1.8.2012 durch die belangte Behörde bekanntgegebene Einheitswert für den Feststellungszeitpunkt 1. Jänner 2012 ist als Feststellungsbescheid gemäß § 192 BAO für den Abgabenbescheid bindend.

Es war daher der Beschwerde teilweise Folge zu geben und der angefochtene Bescheid insofern abzuändern, als die Grunderwerbsteuer mit 2% des Wertes der Liegenschaftsanteile in Höhe von € 22.114,71, somit in Höhe von € 442,29 festgesetzt wird.

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.

Im gegenständlichen Fall war keine Rechtsfrage, sondern die im konkreten Einzelfall getroffene Vereinbarung zu beurteilen. Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse so gestaltet sein können, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (vgl. ua. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 mit weiteren Nachweisen).

