

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf., Adr., vertreten durch Mag. Dr. Hannes Hausbauer, Neugasse 1, 8200 Gleisdorf, über die Beschwerde vom 25. September 2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 5. September 2018, ErfNr. xxx, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 25. April 2018 übertrug Herr X an die Beschwerdeführerin, im Folgenden kurz Bf. genannt, seine Miteigentumshälfte an der Liegenschaft EZ 123 mit dem darauf befindlichen Haus Adr.2. Im Punkt I. des Vertrages wird die Bf. als ehemalige Lebensgefährtin des Geschenkgebers und nunmehr verheiratete „Name“ bezeichnet. Im Punkt II. wurde festgehalten: „Das unter C-LNR 5a einverleibte Pfandrecht zugunsten der Bank wird von der Geschenknehmerin alleine zur Rückzahlung gebracht.“

Mit Schreiben vom 30. Mai 2018 wurde der Schenkungsvertrag mit einer beigelegten Grundstückswert-Berechnung, die einen anteiligen Wert von 68.401,45 Euro aufwies, dem Finanzamt zur Anzeige gebracht. Mit Ergänzungsersuchen vom 10. Juli 2018 wurde die Geschenknehmerin darauf aufmerksam gemacht, dass es sich beim gegenständlichen Erwerb nach Ansicht des Finanzamtes um einen Erwerb außerhalb des Familienverbandes handeln würde und wurde sie aufgefordert bekanntzugeben, in welcher Höhe das übernommene Darlehen zum Vertragsstichtag aushaftete. Mit Schreiben vom 7. August 2018 wurde der Betrag von zwei anteilig übernommenen Darlehen mit insgesamt 129.820,86 Euro bekanntgegeben.

Mit Bescheid vom 5. September 2018 setzte das Finanzamt daraufhin die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % vom aushaftenden Darlehensbetrag fest und begründete dies damit, dass die Bemessungsgrundlage die Gegenleistung (aushaftende Darlehen) sei.

Dagegen wurde Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass von der Begünstigung für Lebensgemeinschaften auszugehen wäre und der Grundstückswert in Ansatz zu bringen sei. Die beiden Parteien des Schenkungsvertrages hätten die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 22. April 2004 käuflich erworben, wobei der Kauf durch ein - auch grundbücherlich sichergestelltes - Bankdarlehen finanziert worden sei. Die Parteien hätten danach aufgrund der Lebensgemeinschaft die Liegenschaft in der Zeit vom 25. Juli 2006/8. September 2006 bis 4. Jänner 2010 bewohnt und hätten dort einen Hauptwohnsitz begründet. Zum Beweis wurde eine Bestätigung der Marktgemeinde P vom 21. September 2018 über zwei gemeinsame Hauptwohnsitze der beiden Vertragsparteien vorgelegt.

Am 5. Oktober 2018 erließ das Finanzamt eine abweisende Beschwerdevorentscheidung. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der Erwerb durch einen Lebensgefährten bei Auflösung der Lebensgemeinschaft oder nach Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes nur dann begünstigt sei, wenn dieser Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung bzw. Aufgabe darstelle.

Mit Vorlageantrag wandte sich die Bf. gegen diese Entscheidung und merkte an, dass der Erwerb durch die Auflösung der Lebensgemeinschaft erfolgt sei, sodass der Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung sei.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2019 stellte die Richterin des BFG die derzeitige Sach- und Rechtslage dar und ersuchte um Beantwortung folgender Fragen, die mit Schreiben vom 3. Jänner 2020 erfolgte:

☐ Wann wurde die Lebensgemeinschaft aufgelöst?

Antwort: Jänner 2011

☐ Ist es richtig, dass diese spätestens am 16.2.2011 beendet war?

Antwort: Ja

☐ Wann haben Sie Herrn Name geheiratet?

Antwort: 22.6.2013 (*Anm: Kopie der Heiratsurkunde wurde beigelegt*)

☐ Wieso erfolgte die Übertragung der Liegenschaftshälfte erst im Jahr 2018?

Antwort: Weil es uns in dieser Zeit finanziell nicht möglich war, dass jeweils einer alleine die Kosten trägt.

☐ Welche Vereinbarungen wurden hinsichtlich der im Miteigentum stehenden Liegenschaft anlässlich der Auflösung der Lebensgemeinschaft getroffen? Nachweise mögen vorgelegt werden.

Antwort: Ich habe mich um Vermietung, Renovierung, Hausverwaltung, Grundstückspflege gekümmert. Hr. X zahlte keinen Unterhalt für unseren gemeinsamen Sohn M. Dafür aber teilten wir uns die Kosten des Hauses. Hr. X

verwendete das Kreditkonto als Gehaltskonto und Miete und der Rest zur Vervollständigung der Kosten monatlich wurden von mir überwiesen.

Das Finanzamt äußerte sich dazu dahingehend, dass ein Zusammenhang der Liegenschaftsübertragung mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft im Jahre 2011 nicht nachgewiesen wurde und ein solcher im Jahre 2018 nicht bestand.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

Die Bf. und Herr X erwarben mittels Kaufvertrag am 22. April 2004 je zur Hälfte die Liegenschaft EZ 123. Der Kauf wurde durch ein gemeinsam aufgenommenes Bankdarlehen finanziert, welches im Höchstbetrag von 179.000 Euro auch grundbücherlich einverleibt wurde. Auf der Liegenschaft befindet sich das Haus Adr.2, das im Zeitraum vom 8. September 2006 bis 4. Jänner 2010 den gemeinsamen Hauptwohnsitz beider Vertragsparteien darstellte. Daran anschließend waren beide gemeinsam bis 16. Februar 2011 in Ort beim Unterkunftgeber E mit einem Hauptwohnsitz gemeldet. Zwischen den Vertragsparteien bestand eine Lebensgemeinschaft, die im Jänner 2011 aufgelöst wurde. Nach Auflösung der Lebensgemeinschaft blieb die Liegenschaft weiterhin im Miteigentum der beiden ehemaligen Lebensgefährten und wurden die Kosten geteilt. Am 22. Juni 2013 heiratete die Bf. Herrn Name.

Am 25. April 2018 übertrug Herr X seine Liegenschaftshälfte an die Bf. Diese übernahm die Hälfte des am 23. März 2018 noch ausstehenden Kreditbetrages, nämlich 129.820,86 Euro. Die Übertragung der Liegenschaft erfolgte erst deshalb im Jahre 2018, weil es jedem der beiden Miteigentümer bis zu diesem Zeitpunkt finanziell nicht möglich war, die Kosten alleine zu tragen.

Diese Feststellungen ergeben sich aus den durch Unterlagen nachgewiesenen, unbedenklichen Angaben der Bf. (Schreiben der Bank, Meldebestätigung, Heiratsurkunde, bzw. einer Grundbuchsabfrage des BFG).

Rechtlich ergibt sich Folgendes:

Strittig ist, ob es sich bei der Übertragung der Liegenschaft um einen Erwerb unter Lebenden zwischen Lebensgefährten handelt, womit die Abgabe nicht von der Gegenleistung, sondern vom Grundstückswert zu berechnen ist und der Stufentarif nach § 7 Abs. 1 Z 2 lit. a GrEStG 1987 zur Anwendung zu gelangen hat.

Mit Verwirklichung des Erwerbsvorganges ist die Grunderwerbsteuerschuld nach § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 am 25. April 2018 entstanden. Das Grunderwerbsteuergesetz BGBl. I Nr. 309/1987 ist in der Fassung BGBl. I Nr. 163/2015 anzuwenden.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens vom Grundstückswert zu berechnen. Diese Bestimmung führt weiter aus: „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.**“

§ 7 Abs. 1 GrEStG 1987 lautet auszugsweise:

„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.

...“

Der in § 26a Abs. 1 Z 1 GGG unter der Überschrift „Begünstigte Erwerbsvorgänge“ normierte Personenkreis umfasst: „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“

Damit wurde – eingeführt durch die Grundbuchsgebührennovelle (GGN) BGBl. I Nr. 1/2013 – die Grundbuchsgebührenpflicht für Übertragungen innerhalb der Familie geregelt. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (1984 der Beilagen XXIV.GP) wird zur Bestimmung § 26a GGG ua. ausgeführt: „Das Vorliegen einer Lebensgemeinschaft setzt unter anderem eine Wohngemeinschaft voraus. Unter Berücksichtigung des der Verwaltungsvereinfachung dienenden Grundsatzes der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände soll daher für die Anwendung der begünstigenden Bestimmung ein aktueller oder früherer gemeinsamer

Hauptwohnsitz der Lebensgefährten Voraussetzung sein. Ein früherer gemeinsamer Hauptwohnsitz muss zumindest im zeitlichen Nahebereich der Liegenschaftsübertragung gegeben sein. Dies wird immer dann zu bejahen sein, wenn zwischen der Aufhebung der Lebensgemeinschaft und der Liegenschaftsübertragung noch ein klar erkennbarer Zusammenhang besteht, etwa die Liegenschaftsübertragung binnen Jahresfrist nach Aufhebung des gemeinsamen Hauptwohnsitzes erfolgt.“

Für die Auslegung der Bestimmung, sind die Auslegungsvorschriften des ABGB (§§ 6 und 7) anzuwenden. Maßgebend ist der objektivierte Wille des Gesetzgebers, so wie er sich aus dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den diese hineingestellt ist (vgl. VwGH 22.1.1993, 91/17/0151; VwGH 20.11.1997, 95/15/0012). Ziel der Auslegung ist es daher, den objektiven Willen einer Vorschrift zu erfassen. Diesem Auslegungsziel dienen die grammatikalische, die systematische, die teleologische und die historische Auslegung. Diese Auslegungsmethoden schließen einander nicht gegenseitig aus, sondern ergänzen sich (VwGH 7.9.1989, 89/16/0067).

Unter einer Lebensgemeinschaft (iSd § 72 Abs. 2 StGB) wird eine auf längere Dauer ausgerichtete, ihrem Wesen nach der Beziehung miteinander verheirateter Personen gleichkommende Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft verstanden. Die Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft muss nicht in allen drei Merkmalen gegeben sein. Es kann – abhängig von den Umständen des Einzelfalles – durchaus das eine oder andere Element weniger ausgeprägt sein oder sogar zur Gänze fehlen. Durch eine Unterbrechung der faktischen Gemeinsamkeit für eine bestimmte Zeit (etwa für eine auswärtige Arbeit oder einen Spitalsaufenthalt) wird die Lebensgemeinschaft nicht aufgehoben, sofern beiderseits eine spätere Fortsetzung der Beziehung beabsichtigt ist (Auszüge aus Ritz, BAO6, zu § 25 Rz 7f).

Mit der Passage „oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft)“ wird ausdrücklich klargestellt, dass Übertragungen von Liegenschaften zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern während aufrechter Ehe oder Partnerschaft **oder im Zusammenhang mit der Auflösung dieser Beziehung** (zB in einem Aufteilungsverfahren nach den §§ 81 ff EheG) begünstigte Erwerbsvorgänge sind (Wais/Dokalik, Hrsg., Die Gerichtsgebühren12, S 167). **Eine ähnliche Bestimmung fehlt allerdings für die Erwerbsvorgänge zwischen Lebensgefährten.** In der Rechtsprechung zu § 26a Abs. 1 Z 1 GGG wurde aber davon ausgegangen, dass auch die Übertragung einer Liegenschaft an die Lebensgefährtin/den Lebensgefährten im Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft begünstigt ist, sofern auch der zweite Tatbestand - ein gemeinsamer Hauptwohnsitz - vorlag (BVwG 10.5.2016, W208 2118964-1). Diese Auffassung wurde auch in der Verwaltungspraxis des BMF vertreten (siehe Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar, Band II, zu § 3 Rz 61). Die Rechtsprechung des BFG stellt ebenfalls darauf ab, ob zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft und dem Liegenschaftserwerb ein Zusammenhang besteht, wobei stets

der einzelne Sachverhalt in freier Beweiswürdigung zu beurteilen ist und eine starre Frist, bis zu der von solch einem Zusammenhang auszugehen ist, gesetzlich nicht vorgegeben ist (vgl. BFG 28.5.2018, RV/5101333/2017; BFG 20.5.2019, RV/5100942/2018; BFG 14.5.2019, RV/5101875/2017).

Ein Zusammenhang ist dann gegeben, wenn der Erwerbsvorgang eine unmittelbare Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft ist.

Ob ein solcher vorliegt, ist eine Frage des Sachverhaltes und sind die Vorbringen und Nachweise im Rahmen der Beweiswürdigung (§ 167 Abs. 2 BAO) zu beurteilen. Es war an der Bf. gelegen darzustellen und nachzuweisen, inwieweit der Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung der Lebensgemeinschaft war und wurde dies der Bf. im Vorhalt vom 13. Dezember 2019 auch mitgeteilt. Dieses Erfordernis der Beweisführung besteht umso mehr, wenn der zeitliche Abstand zwischen dem Erwerb und der Auflösung der Lebensgemeinschaft beträchtlich ist, weil dieser Umstand gegen einen solchen inneren Zusammenhang spricht. Die Bf. hat das Vorliegen eines Zusammenhanges lediglich behauptet, weitere Darlegungen unterblieben und entsprechende Nachweise wurden nicht erbracht.

Unbestritten ist, dass die Lebensgemeinschaft im Jänner 2011 aufgelöst wurde und dass der letzte gemeinsame Hauptwohnsitz am 16. Februar 2011 aufgegeben wurde. Das im Miteigentum stehende Haus wurde vermietet und die Kosten wurden geteilt. Eine Übertragung der Liegenschaftshälfte erfolgte erst 7 Jahre nach Auflösung der Lebensgemeinschaft und hat die Bf. im Jahre 2013 geheiratet. Wenn über eine derartig weite Zeitspanne und selbst nach der Heirat der Bf. das Miteigentum an der Liegenschaft aus finanziellen Gründen aufrechterhalten wurde, so ist die erst 2018 erfolgte Übertragung einer Liegenschaft nicht mehr im unmittelbaren Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft zu sehen. Die Bf. gibt an, dass die Liegenschaftshälfte erst deshalb im Jahre 2018 übertragen worden ist, weil es finanziell nicht möglich war, dass jeweils einer alleine die Kosten trägt und dass sie sich die Kosten geteilt hätten. Es ist also davon auszugehen, dass sich die beiden Lebensgefährten anlässlich der Auflösung der Lebensgemeinschaft darauf geeinigt haben, das Miteigentum bestehen zu lassen. Die Übertragung der Liegenschaftshälfte im Jahre 2018 ist daher nicht auf die Auflösung der Lebensgemeinschaft zurückzuführen, sondern durch eine Änderung der (finanziellen) Umstände bedingt.

Eine Rechtsauslegung, wonach auch ehemalige Lebensgefährten stets die Begünstigung erhalten sollen, sofern sie nur **jemals** einen gemeinsamen Hauptwohnsitz gehabt haben, ist gesetzlich nicht gedeckt. Eine solche extensive Auslegung würde zu einer Begünstigung von Lebensgemeinschaften gegenüber Ehen und Partnerschaften führen, die als systemwidrig einzustufen ist. Durch Aufnahme der Gruppe der Lebensgefährten in den begünstigten Personenkreis des § 26a GGG sollte – wie es sich aus den Gesetzesmaterialien ergibt -

lediglich der Familienverband erweitert werden, eine Bevorzugung von Lebensgefährten gegenüber Ehegatten oder eingetragene Partner war nicht bezweckt. Für die Auslegung einer gesetzlichen Norm kommt es auf Wortlaut, Systematik und Zweck der getroffenen Regelung an (VwGH 29.1.2004, 99/17/0135). Es kann nicht ohne entsprechenden Anhaltspunkt im Gesetz selbst oder in den Materialien davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber völlig systemwidrige Ergebnisse schaffen möchte (VwGH 6.7.2006, 2005/07/0089).

Die Beschwerde konnte daher keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzeigen und ist daher abzuweisen.

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, unter welchen Voraussetzungen nach Auflösung der Lebensgemeinschaft eine Übertragung einer Liegenschaft einen steuerlich begünstigten Erwerbsvorgang darstellen kann, liegt noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor, weshalb die Revision zugelassen wurde.

Graz, am 31. Jänner 2020