

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Daniel Philip Pfau über die Beschwerde der Beschwerdeführerin, vertreten durch Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH, Bahngasse 25 in 2700 Wiener Neustadt, vom 30.09.2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom Bescheiddaten, betreffend Grunderwerbsteuer nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

II. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin hat im Jahr 2007 gemeinsam mit ihrem damaligen Lebensgefährten eine näher bezeichnete Liegenschaft erworben und in weiterer Folge darauf ein Einfamilienhaus errichtet. Mit Kaufvertrag vom 15. Jänner 2019 hat der ehemalige Lebensgefährte der Beschwerdeführerin diesen seinen Hälfteanteil an der genannten - nunmehr bebauten - Liegenschaft übertragen. Strittig ist die Höhe der dafür von der Beschwerdeführerin zu entrichtenden Grunderwerbsteuer.

Mit Bescheid vom 23. August 2019 setzte die belangte Behörde die Grunderwerbsteuer für den zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem ehemaligen Lebensgefährten abgeschlossenen Kaufvertrag abweichend von der durchgeführten Selbstberechnung iHv 725 Euro mit 5.075 Euro fest. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die Lebensgemeinschaft bereits im Jahr 2016 beendet und der gemeinsame Hauptwohnsitz mit 3. Juni 2016 aufgegeben worden sei. Daher erfolge die Liegenschaftsübertragung nicht mehr zwischen Personen, die dem begünstigten Personenkreis angehören. Die Grunderwerbsteuer sei daher mit 3,5% vom Kaufpreis festzusetzen.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde führte die Beschwerdeführerin aus, dass es richtig sei, dass die Lebensgemeinschaft beendet sei. Die Übertragung des Kaufgegenstandes sei jedoch im Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft erfolgt. Unschädlich sei, ob diesbezüglich bereits "etwas Zeit verstrichen" sei. Es liege dennoch ein Übertragungsvorgang vor, der im Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft stehe. Die dem Vertrag vorgelagerten Bankengespräche seien bereits im Frühjahr 2018 begonnen worden. Die zeitliche Nähe der Übertragung bzw des Beginns der Vorbereitungshandlungen zur Übertragung und der Auflösung der Lebensgemeinschaft sei daher evident.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 24. Oktober 2019 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte aus, der Erwerb durch einen Lebensgefährten bei Auflösung der Lebensgemeinschaft sei nur dann begünstigt, wenn dieser Erwerb eine unmittelbare Folge der Auflösung darstelle. Im gegenständlichen Fall sei der gemeinsame Hauptwohnsitz bereits am 3. Juni 2016 aufgegeben worden. Die Liegenschaftsübertragung habe am 15. Jänner 2019 stattgefunden. Somit könne die Übertragung nicht mehr im Zusammenhang mit der Auflösung der Partnerschaft gesehen werden.

Mit Schriftsatz vom 2. Dezember 2019 beantragte die Beschwerdeführerin die Vorlage der Beschwerde.

Am 10. März 2020 fand die von der Beschwerdeführerin beantragte mündliche Verhandlung vor dem Bundesfinanzgericht statt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Feststellungen

Die Beschwerdeführerin hat im Jahr 2007 gemeinsam mit ihrem damaligen Lebensgefährten, RR, eine näher bezeichnete Liegenschaft erworben und in weiterer Folge darauf ein Einfamilienhaus errichtet in dem sie mit den beiden gemeinsamen Kindern (geboren: 2006 und 2009) wohnten. Die Lebensgemeinschaft zwischen der Beschwerdeführerin und RR endete im Frühjahr 2016. Mit 1. Mai 2016 bezog RR eine neue Wohnung und gab am 3. Juni 2016 seinen Hauptwohnsitz an der gemeinsamen Adresse mit der Beschwerdeführerin auf und begründete einen neuen Hauptwohnsitz an der Adresse der neuen Wohnung. Mit Kaufvertrag vom 15. Jänner 2019 hat RR der Beschwerdeführerin seinen Hälfteanteil an der genannten - nunmehr bebauten - Liegenschaft übertragen.

2. Beweiswürdigung

In der am 10. März 2020 stattgefundenen mündlichen Verhandlung hat der ehemalige Lebensgefährte der Beschwerdeführerin, in seiner Eigenschaft als Zeuge befragt, ausgesagt, dass die Lebensgemeinschaft bereits zu Beginn des Jahres 2016 (Jänner oder Februar) beendet wurde und er mit 1. Mai 2016 in seine neue Wohnung gezogen ist. Dies deckt sich mit den vom Zeugen vorgelegten Unterlagen aus denen ersichtlich ist, dass er bereits vor dem 9. März 2016 (s)eine Wohnung besichtigt und sich für die Anmietung dieser Wohnung entscheiden hat (vgl Schreiben der Genossenschaft, mit dem diese die Vertragsunterlagen am 9. März 2016 übermittelt hat).

Die Feststellung, dass die Lebensgemeinschaft im Frühjahr 2016 und somit jedenfalls mehr als ein Jahr vor dem Abschluss des Kaufvertrages endete, ergibt sich einerseits aus der glaubhaften Aussage des Zeugen sowie andererseits aus dem Umstand, dass der gemeinsame Hauptwohnsitz mit der Beschwerdeführerin am 3. Juni 2016 also bereits zweieinhalb Jahre vor Abschluss des Kaufvertrages aufgegeben wurde. Es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass die Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes wohl erst am Ende eines längeren Prozesses der Entflechtung familiärer Bande steht. Dies umso eher, wenn, wie im Beschwerdefall, gemeinsame minderjährige Kinder (geb.: 2006 und 2009) vorhanden sind. Es spricht daher für das erkennende Gericht die größere Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Lebensgemeinschaft bereits vor der Verlegung des Hauptwohnsitzes faktisch beendet war und die Verlegung des Hauptwohnsitzes nur noch den Schluss dieses Prozesses dargestellt hat. Diese Ansicht findet ihre Deckung auch in den Aussagen des Zeugen, wonach die Lebensgemeinschaft bereits zu Beginn des Jahres 2016 faktisch beendet war.

Die vom Beschwerdeführervertreter in der mündlichen Verhandlung vorgelegte E-Mail vom 23. Februar 2018 lässt erkennen, dass der Beschwerdeführervertreter für den ehemaligen Lebensgefährten der Beschwerdeführerin einen Vertragsentwurf erstellt hat. Aus dem Betreff der E-Mail geht lediglich hervor, dass es sich um einen Kaufvertrag gehandelt hat. Was Gegenstand des Kaufvertrages war, ist aus der E-Mail jedoch nicht ersichtlich. Dazu befragt, gab der ehemalige Lebensgefährte der Beschwerdeführerin an, dass es sich dabei um einen Vertragsentwurf für den Kaufvertrag seines Hälfteanteils gehandelt habe.

Die übrigen Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und sind von den Parteien des Verfahrens unbestritten. Auch für das Bundesfinanzgericht haben sich - in Wahrnehmung seiner amtswegigen Ermittlungspflicht - keine Anhaltspunkte ergeben, an der Richtigkeit des festgestellten Sachverhaltes zu zweifeln.

Vor diesem Hintergrund durfte das Bundesfinanzgericht die obigen Sachverhaltsfeststellungen gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen annehmen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG, idF BGBl. I Nr. 118/2015, gilt ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes angeführten Personenkreis als unentgeltlich.

§ 26a Abs. 1 Z 1 GGG idF BGBl. I Nr. 19/2015 lautet auszugsweise:

"(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;*

..."

Mit BGBl. I Nr. 1/2013 erhielt § 26a Abs. 1 Z 1 GGG seine bezüglich Z 1 auch im Beschwerdefall anzuwendende Fassung. Die Erläuterungen zu Art. 1 Z 5 des BGBl. I Nr. 1/2013 führten dazu aus (1984 BlgNR 24. GP, 7):

"In Abs. 1 Z 1 sind Übertragungen von Liegenschaften innerhalb der Familie erfasst. Der erfasste Familienkreis deckt sich im Wesentlichen mit jenem des § 364c ABGB, der die dingliche Wirkung eines im Grundbuch eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbots regelt. Erfasst sind demnach alle Liegenschaftsübertragungen in gerader Linie sowie an den Ehegatten oder eingetragenen Partner oder – hier besteht eine Erweiterung im Vergleich zu § 364c ABGB – an den Lebensgefährten. 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. Darüber hinaus sind Liegenschaftsübertragungen an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie (das sind insbesondere Großeltern, Eltern, Kinder und Enkel sowie deren Ehegatten und

eingetragenen Partner), ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner begünstigt. Die Begünstigung unterliegt keiner weiteren Einschränkung. Es werden daher sämtliche (entgeltliche und unentgeltliche) Liegenschaftsübertragungen innerhalb des angeführten Personenkreises erfasst."

Wie sich aus den zitierten Erläuterungen zu § 26a Abs. 1 Z 1 GGG ergibt, geht der Gesetzgeber davon aus, dass zwischen der Aufhebung der Lebensgemeinschaft und der Liegenschaftsübertragung ein klar erkennbarer Zusammenhang bestehen muss und führt hierfür die Liegenschaftsübertragung binnen Jahresfrist nach Aufhebung des gemeinsamen Hauptwohnsitzes an.

Diese in den Materialien angeführte Jahresfrist rührt aus der Vorgängerbestimmung des § 7 GrEStG her, der bis zur Fassung BGBl. I Nr. 36/2014 einen begünstigten Steuersatz für den Grundstückserwerb "durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe" (§ 7 Abs. 1 Z 2a GrEStG) vorsah. Gem § 95 EheG erlischt der Anspruch auf Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse - beide Vermögensarten können auch in Liegenschaftsvermögen bestehen -, wenn dieser nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt und gerichtlich geltend gemacht wird (vgl. *Arnold/Bodis*, Grunderwerbsteuergesetz zu § 7, Tz 29).

Sofern nunmehr § 7 GrEStG nicht mehr selber den begünstigten Personenkreis regelt, sondern diesbezüglich auf § 26a GGG verweist, ist darauf hinzuweisen, dass auch § 26a GGG auf den Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft) tatbestandmäßig abstellt.

Im Lichte der sich aus den oben wiedergegebenen Materialien zu § 26a GGG erhellenden Absicht des Gesetzgebers und der inhaltlich vergleichbaren Vorgängerbestimmung schließt das Bundesfinanzgericht, dass auch der nunmehrigen Formulierung ("im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft)") die Jahresfrist des § 95 EheG zugrundeliegt.

Auch vor dem Hintergrund einer verfassungskonformen Interpretation des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG, die keinen Raum für eine unterschiedliche Behandlung von Ehe, Partnerschaft und Lebensgemeinschaft im Kontext des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG lässt, erscheint der vom Gesetzgeber geforderte Zusammenhang zwischen der Übertragung der Liegenschaft und der Auflösung der Ehe (Partnerschaft) auch in Fällen der Auflösung einer Lebensgemeinschaft zwingende Voraussetzung für die steuerliche Begünstigung zu sein.

Wie sich aus den obigen Feststellungen und der diesbezüglichen Beweiswürdigung ergibt, lag zwischen der Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes am 3. Juni 2016 und dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem ehemaligen Lebensgefährten über dessen Hälfteanteil am 15. Jänner 2019 ein mehr als

zweieinhalbjähriger Zeitraum. Sofern die Beschwerdeführerin damit argumentiert, dass der erste Kaufvertragsentwurf und die dem Vertrag vorgelagerten Bankgespräche bereits im Frühjahr 2018 begonnen hätten, ist darauf hinzuweisen, dass auch zu diesem Zeitpunkt bereits mehr als eineinhalb Jahre seit der Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes verstrichen waren und somit von einem klar erkennbaren Zusammenhang zwischen der Auflösung der Lebensgemeinschaft und der Liegenschaftsübertragung nicht mehr gesprochen werden kann.

Selbst für den Fall, dass nicht auf den Zeitpunkt der Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes abzustellen ist, sondern auf die faktische Beendigung der Lebensgemeinschaft, führt das im Beschwerdefall nicht zu einer Verkürzung sondern vielmehr zu einem noch längeren zeitlichen Auseinanderfallen von dem Zeitpunkt der Auflösung der Lebensgemeinschaft und dem abgeschlossenen Kaufvertrag (Anfang 2016 bis 15. Jänner 2019; somit fast drei Jahre).

Die durch die belangte Behörde erfolgte Festsetzung der Grunderwerbsteuer für den zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem ehemaligen Lebensgefährten abgeschlossenen Kaufvertrag vom 15. Jänner 2019 iHv 5.075 Euro kann somit nicht als rechtswidrig erkannt werden, weshalb die Beschwerde als unbegründet abzuweisen ist.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Zulässigkeit der 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.

Die Rechtsfrage, ob die Übertragung der Liegenschaft auch bei Lebensgefährten im Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft stehen muss und wenn ja, ob hierbei auf die faktische Beendigung der Lebensgemeinschaft oder auf die Aufgabe des gemeinsamen Hauptwohnsitzes abzustellen ist, um von einem unentgeltlichen Grundstückserwerb auszugehen, ist soweit ersichtlich, bisher nicht durch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geklärt, weshalb das Bundesfinanzgericht die Revision für zulässig erachtet.

Wien, am 11. März 2020