

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin **** in der Beschwerdesache Bf, AdresseBf, vertreten durch Dr. Friedrich Trappel, Taborstraße 24a/5/3, 1020 Wien, über die Beschwerde vom 26.7.2012 gegen den Bescheid der belangten Behörde FAGVG vom 18.6.2012, Erf.Nr. abc Team 13 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) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf

1. Verfahren vor dem Bezirksgericht Meidling

Vor dem Bezirksgericht Meidling schlossen am 19.3.2012 der Beschwerdeführer Bf (in der Folge als Bf bezeichnet) und seine Gattin einen Scheidungsvergleich mit im Wesentlichen folgendem Inhalt:

In Punkt 1. übertrug der Bf seiner Gattin seinen Anteil am gemeinsamen Liegenschaftsanteil in der Gasse 19/18 in 1120 Wien Meidling, mit dem Wohnungseigentum an der gegenständlichen Wohnung W 18 untrennbar verbunden war und war damit einverstanden, dass das Eigentumsrecht für seine Gattin einverleibt wurde.

In Punkt 2. übertrug die Gattin im Rahmen dieses Scheidungsvergleiches wiederum ihren Hälfteanteil an dem Superädifikat in der Straße in 1210 Wien an den Bf, bestehend aus einem Wohnhaus mit 70 m². Zum Zwecke des Eigentumserwerbs des Bf wurde vereinbart, dass der

gegenständliche Vergleich in die hinterlegten Urkunden des Bezirksgerichtes Floridsdorf eingereicht wird.

In Punkt 3. verpflichteten sich der Bf und seine Gattin, für den Fall, dass für die in Punkt 1. und 2. genannten Eigentumsübertragungen weitere Erklärungen erforderlich sein sollten, diese unverzüglich in der nötigen Form abzugeben.

In Punkt 4. verpflichtete sich die Gattin des Bf, den Kredit bei der UniCredit Bank Austria AG in der Höhe von ca 50.000 € alleine zurückzuzahlen und für den Fall der Inanspruchnahme den Bf schad- und klaglos zu halten.

In Punkt 5. des Vergleiches verpflichtete sich der Bf, den Kredit bei der Österreichischen Sparkassen AG in der Höhe von ca. 59.360,19 € alleine zurückzuzahlen und für den Fall der Inanspruchnahme seine Gattin schad- und klaglos zu halten.

In Punkt 6. überträgt die Gattin ihre Unterpachtrechte aus dem Vertrag vom 29.1.2002 über die Parzelle 19 Gruppe 1 in 1210 Straße an den Bf.

Und in Punkt 7. wurde vereinbart, dass die unter Punkt 1. und 2. anfallenden Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren vom Bf zu zwei Drittel und von der Gattin des Bf zu einem Drittel getragen werden.

2. Verfahren vor der belangten Behörde

In der Folge gab die Gattin des Bf am 24.5.2012 eine Grunderwerbsteuererklärung gem. § 10 GrEStG ab, in der sie als Gegenleistung für das von ihr erworbene Grundvermögen die im Vergleich vereinbarten 50.000 € angab.

Die belangte Behörde das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (FAGVG) erließ am **18.6.2012 einen Grunderwerbsteuerbescheid** an den Bf, ausgehend von einem Grundstückstausch basierend auf einer Verhältnisgleichung/Proportion – basierend auf den Angaben im Vergleich – auf Grund derer die Gegenleistung für das erworbene Grundvermögen festgestellt wurde. Die belangte Behörde setzte als Äquivalent für den Verkehrswert als Gegenleistung das Fünffache des Einheitswertes an.

Begründet wurde der Bescheid mit der Proportion, dass der Gesamterwerb von 100.750 € (das halbe Superädifikat Ez ab mit Verkehrswert 50.750 € plus Befreiung vom 1/1 Kredit bei der UniCredit Bank Austria AG von 50.000 €) im Verhältnis zum Verkehrswert des halben Superädifikates 50.750 € gleichzusetzen sei mit der Gesamtgegenleistung von 181.880 € (Anteile Ez mit einem Verkehrswert von 152.200 € plus Übernahme vom halben Kredit bei der Österreichischen Sparkassen AG von 29.680 €) im Verhältnis zu x.

Demzufolge ergäbe sich für x (Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft) eine Summe von 91.616,97 €.

Davon 2 % würden die bescheidmäßig festgesetzte Grunderwerbsteuer von 1.832,34 € ergeben.

Dagegen richtete der Bf die gegenständliche als Bescheidbeschwerde zu behandelnde **Berufung vom 26.7.2012**, in dem Umfang, als dem Bf eine 2% von der Hälfte des dreifachen Einheitswertes des Superädifikates EZ ab übersteigende Grunderwerbsteuer vorgeschrieben werde.

Begründet wurde dies im Wesentlichen folgendermaßen:

Der Bescheid sei rechtswidrig, weil die belangte Behörde fälschlicherweise von einem Tausch ausginge und die Auffassung vertrete, der Gegenwert lasse sich im Sinn des § 4 Abs 3 GrEStG bestimmen (so auch VwGH 7. Oktober 1993, 92/16/0149, 29. Jänner 1996, 95/16/0187, 0188, 30. April 1999, 98/16/0241, 25. November 1999, 99/16/0030 und 0064, 7. August 2003, 2000/16/0591, 30. Juni 2005, 2005/16/0085, 25. Oktober 2006, 2006/16/0018).

Im Gegensatz zu dieser Judikatur stünde das Erkenntnis des VwGH vom 26.01.1989, [88/16/0107](#), in dem klar ausgesprochen werde, dass bei der Aufteilung iSd § 81 EheG idR eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei. Bei dieser Aufteilung handle es sich - selbst wenn sie rechtsgeschäftlich erfolge - um ein Rechtsgeschäft sui generis und es wäre rechtlich verfehlt, einen Tausch oder einen tauschähnlichen Rechtsvorgang anzunehmen, weil jeder der (ehemaligen) Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas - in möglicherweise gleichem oder annähernd gleichem Umfang – erhalten würde. Die Ausgleichszahlung nach § 94 Abs 1 EheG sei keine Gegenleistung, zumal sie ihrem Wesen nach kein Entgelt, sondern einen Spitzenausgleich darstelle. Wenn bei einer Aufteilung iSd § 81 EheG auf Grund des Vergleiches jeder der Ehegatten einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes erwerbe, sei bei beiden Rechtsvorgängen die Steuer iSd § 10 Abs 2 Z 1 GrEStG 1955 vom Wert des Grundstückes (Einheitswert) zu berechnen.

Die belangte Behörde hätte daher die Grunderwerbsteuer von der Hälfte des dreifachen Einheitswertes des Superädifikates bemessen müssen. Der Bf stellte den Antrag, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Grunderwerbsteuer mit 2% von der Hälfte des dreifachen Einheitswertes des Superädifikates EZ ab bemessen werde und in eventu, den angefochtenen Bescheid aufzuheben.

In der Folge ersuchte die belangte Behörde die Exgattin des Bf am **9.8.2012 um Ergänzung** bzw. Bekanntgabe der Verkehrswerte der gesamten gegenständlichen Liegenschaften sowie bezüglich der Kredite, wofür diese genau aufgenommen worden seien bzw. für welche Liegenschaften.

Gleiches Ergänzungsersuchen erging am 13.11.2012 an den Bf und erneut an die Exgattin des Bf.

Nach einem Fristerstreckungsersuchen gab der Bf am 5.12.2012 bekannt, dass die gegenständliche Eigentumswohnung Top Nr. 18 in Meidling, einen Verkehrswert von ca 250.000 € repräsentiere, während das gegenständliche Superädifikat in 1210 Wien, einen Verkehrswert von etwa 200.000 € habe.

Der Kredit bei der Ersten Bank AG der Österreichischen Sparkassen AG sei für das Haus in 1210 Wien aufgenommen worden, das teilweise mit diesem Kredit finanziert worden sei.

Der Kredit bei der UniCredit Bank Austria sei zur Finanzierung der Wohnung in Meidling aufgenommen und verwendet worden.

Am 11. Jänner 2013 gab die Exgattin des Bf an, dass in Bezug auf den Scheidungsvergleich die ihr zugesprochene Wohnung einen Verkehrswert von 270.000 € habe und sie dafür einen Kredit in Höhe von 40.000 € über den Restbetrag aufgenommen hätte.

Am **21.12.2012 ersuchte die belangte Behörde den Bf** erneut um Ergänzung in Form einer Mitteilung, wie die im Schreiben vom 5.12.2012 bekannt gegebenen Verkehrswerte ermittelt worden seien.

Der Bf gab am 4.2.2013 betreffend die Ermittlung der Verkehrswerte für die Eigentumswohnung und das Superädifikat Folgendes bekannt:

Die Eigentumswohnung sei im Jahr 1992 erworben worden, habe ca. 130 m² und wären seit dem Jahr 1992 keine wesentlichen Investitionen getätigt worden. Die Wohnung wäre demnach zum Zeitpunkt der Übertragung etwa 20 Jahre alt gewesen und weise einen mittleren Wohnwert auf, die Lage sei im dicht verbauten Meidlinger Gebiet in Gürtelnähe, ein Lagezuschlag würde für Mieten für diese Adresse seitens der Gemeinde Wien nicht zugestanden. Der mittlere Preis pro m² für gebrauchte Eigentumswohnungen in Meidling sei im Jahr 2012 laut Immobilienpreisspiegel bei 1.531,10 € gelegen, dies ergebe für die 130 m² knapp 200.000 €. Selbst wenn man von einem guten Wohnwert ausgehen würde, ergäbe sich lediglich ein Preis von 223.600 €. Da der Bf die Wohnung im Jahr 1992 um etwas mehr als 200.000 € erworben hätte, hätte er den derzeitigen Wert über jenem angesetzt, der sich laut Immobilienpreisspiegel 2012 errechnet habe.

Betreffend das Superädifikat gab der Bf an, dass er den Pachtvertrag für die Kleingartenfläche noch mit seiner Frau im Jahr 2002 unterfertigt habe, in weiterer Folge wäre das Haus errichtet worden, für das er insgesamt etwa 200.000 € aufwenden hätte müssen. Zum Zeitpunkt der Übertragung im Jahr 2012 wäre dieses Haus bereits 10 Jahre alt gewesen, es weise nur eine Wohnfläche von ca 70 m² auf. Häuser mit einer derartigen Nutzfläche würden bereits mit

einem Preis von 70.000 € angeboten. Die Lage im 21. Bezirk rechtfertige ebenfalls keinen Lagezuschlag nach der offiziellen Internetauskunft der Gemeinde Wien. Der Betrag von 200.000 € beinhalte daher einerseits eine gewisse Aufwertung auf Grund der Inflation und andererseits eine Abwertung auf Grund des Gebäudealters. Der Quadratmeterpreis errechne sich mit etwa 2.850 €, dies entspreche dem Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen mit sehr gutem Wohnwert in zentrumsnahen Bezirken wie etwa Wien-Neubau. Dabei sei noch zu berücksichtigen, dass das Gebäude lediglich ein Superädifikat sei und laufend noch Pacht an den Kleingartenverein zu zahlen sei.

Angeschlossen wurden vom Bf der Immobilienpreisspiegel 2012 für gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien sowie die Auskunft über Lagezuschlag für die beiden gegenständlichen Adressen in Wien 12 und Wien 21 sowie ein Angebot für ein Kleingartenhaus mit 78 m² um 69.400 €.

Am 18.2.2013 gab die Exgattin des Bf an, dass der Verkehrswert des gesamten Hauses in Wien 21 ca. 140.000 € betrage und sie für den Kredit der Wohnung einen Kredit in Höhe von 40.000 € aufgenommen habe.

In der Folge berechnete die belangte Behörde auf Grund der Angaben der Verkehrswerte des Bf bzw. seiner Exgattin die Vergleichsrechnung neu auf Basis einer Proportion mit den angegebenen Verkehrswerten und **hob am 27.2.2013 gem. § 299 BAO den Grunderwerbsteuerbescheid vom 18.6.2012 auf**, mit der Begründung, dass der Spruch des aufgehobenen Bescheides sich als nicht richtig erwiesen habe, auf Grund der vom Bf bzw. seiner Exgattin bekannt gegebenen Verkehrswerte der gegenständlichen Liegenschaften.

Am **27.2.2013 erließ die belangte Behörde einen neuerlichen Grunderwerbsteuerbescheid** an den Bf in Höhe von 3.521,90 € abzüglich der bisher vorgeschriebenen 1.832,34 € und forderte 1.689,56 € nach.

Berechnet wurde die Grunderwerbsteuer gem. § 7 Abs.1 Z.2 GrEStG 1987 mit 2 % von einer errechneten Gegenleistung iSd § 5 GrEStG 1987 in Höhe von 176.094,81 €.

Begründet wurde der Bescheid im Wesentlichen folgendermaßen:

Da der Vergleich ausschließlich betreffend der beiden Grundstücke Eigentumswohnung und Superädifikat abgeschlossen und keine Ausgleichszahlung vereinbart worden wäre, würde ein Tausch von teilweise belasteten Liegenschaftshälften vorliegen. Die Steuer sei daher vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung bei einem Tausch sei gem. § 4 (3) GrEStG der Wert der Leistung des einen als auch der Wert der Leistung des anderen Vertragsteiles.

Für die Wohnung in Meidling hätte der Bf mit Schreiben vom 5.12.2012 einen Verkehrswert von ca. 250.000 € bekannt gegeben, der auch den Angaben der anderen Vertragsseite entspräche.

Für das Superädifikat würden die bekanntgegebenen Beträge weiter auseinanderliegen, daher wäre von der belangten Behörde ein Mittelwert von 170.000 € als Verkehrswert angesetzt worden.

Somit wäre die Berufung als unbegründet abzuweisen und die Grunderwerbsteuer entsprechend den bekanntgegebenen Verkehrswerten neu festzusetzen gewesen.

Dazu wurde folgende Verhältnisgleichung angegeben:

Der Gesamterwerb in Höhe von 135.000 € (1/2 Verkehrswerte des Superädifikates in Höhe von 85.000 € plus die Entlassung aus der Kreditforderung von 50.000 €) im Verhältnis zum Verkehrswert für das Superädifikat in der Höhe von € 85.000 ist gleichzusetzen mit der Gesamtgegenleistung von 279.680 € (Wert des hingegebenen Grundstückes Top 18 250.000 € plus 1/2 Kreditrückzahlung in Höhe von 29.680 €) im Verhältnis zu x. x (Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb) betrage daher € 176.094,81.

3. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht

Der Bf stellte am **3.4.2013 einen Antrag auf Entscheidung durch den Unabhängigen Finanzsenat (nunmehr Bundesfinanzgericht)** sowie den Antrag auf Aussetzung der Einhebung.

Der Akt wurde am 22.4.2013 von der belangten Behörde dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt und das Bundesfinanzgericht entscheidet.

II. Entscheidungsrelevanter Sachverhalt

Der Bf und seine Gattin schlossen im Zuge eines Scheidungsvergleiches vor dem Bezirksgericht Meidling am 19.3.2012 einen Scheidungsvergleich mit dem Inhalt einer wechselseitigen Grundstücksübertragung und wechselseitiger Übernahme ausständiger Kreditschuldigkeiten (siehe im Detail in Punkt I.).

Auf Grund dessen erließ die belangte Behörde FAGVG am 18.6.2012 einen Grunderwerbsteuerbescheid an den Bf. Dabei ging sie von einem Grundstückstausch aus und stellte eine Verhältnisgleichung/Proportion auf, die einerseits auf den Angaben im Vergleich

basierte, andererseits auf der daraus ermittelten Gegenleistung für das erworbene Grundvermögen. Die belangte Behörde zog als Äquivalent für die Gegenleistung den fünffachen Einheitswert heran und setzte die Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.832,34 € fest.

Auf Grund der Berufung des Bf dagegen wegen - nach Ansicht des Bf unrechtmäßiger - Berechnung auf Grund der Gegenleistung anstelle auf Grund des Grundstückswertes (dreifacher Einheitswert) ermittelte die belangte Behörde den tatsächlichen Verkehrswert durch Ergänzungsersuchen an den Bf und seine - mittlerweile - Exgattin.

Die in der Folge bekannt gegebenen Verkehrswerte, die auf Basis des Immobilienpreisspiegels errechnet wurden, lagen deutlich über den von der belangten Behörde angesetzten fünffachen Einheitswerten.

Demzufolge hob die belangte Behörde den ersten Grunderwerbsteuerbescheid vom 18.6.2012 gem. § 299 BAO wegen inhaltlicher Unrichtigkeit auf und setzte am 4.3.2013 einen neuen Grunderwerbsteuerbescheid, der an die Stelle des ersten Bescheides trat, in Höhe von 3.521,90 € fest abzüglich der im ersten Bescheid vorgeschriebenen 1.832,34 € und forderte somit 1.689,56 € nach.

III. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist auf Grund des eindeutigen Urkundeninhalts in Form des gerichtlichen Vergleiches des Bezirksgerichtes Meidling, der übermittelten Unterlagen des Bf und seiner Exgattin sowie des Inhaltes des Finanzamtsaktes als erwiesen anzusehen.

Der Verfahrensgang vor dem Bezirksgericht Meidling im Zuge des Scheidungsverfahrens, vor dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel als belangter Behörde sowie vor dem Bundesfinanzgericht ist durch die Grunderwerbsteuerbescheide, die als Bescheidbeschwerde zu behandelnde Berufung, die Bescheidaufhebung und den Vorlageantrag und schließlich die Vorlage vor dem Bundesfinanzgericht evident.

Die obigen Sachverhaltsfeststellungen sind allesamt aktenkundig bzw. ergeben sich aus den nicht der Aktenlage widersprechenden und auch von der belangten Behörde nicht widerlegten Ausführungen des Bf.

IV. Rechtsgrundlagen

§ 4 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 22/2012

(1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

(2) Die Steuer ist vom Wert des Grundstückes zu berechnen,

1. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes,

2. wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, den eingetragenen Partner, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird,

3. wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen. Das gleiche gilt bei den entsprechenden schuldrechtlichen Geschäften.

4. beim Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Abhandlungsverfahrens vereinbart wird.

(3) Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen.

§ 5 GrEStG 1987

(1) Gegenleistung ist

1. bei einem Kauf

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

2. bei einem Tausch

die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung,

...

(2) Zur Gegenleistung gehören

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,
2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

(3) Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, daß sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten,
2. Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, daß der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überläßt.

(4) Die Grunderwerbsteuer, die für den zu steuernden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen.

§ 6 GrEStG 1987

(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 vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist, im Übrigen

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

(2) Bildet das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, einen Teil einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit), für die ein Einheitswert festgestellt ist, so ist als Wert das Dreifache des auf das Grundstück entfallenden Teilbetrages des Einheitswertes anzusetzen; im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 ist der entsprechende Teilbetrag des Einheitswertes anzusetzen. Der Teilbetrag ist unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze, die für die Zerlegung der Einheitswerte gelten, zu ermitteln.

(3) Haben sich in den Fällen der Abs. 1 und 2 die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) dergestalt geändert, daß nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die

Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind, so ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein besonderer Einheitswert unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze für Fortschreibungen zu ermitteln, in den Fällen des Abs. 2 aber nur dann, wenn sich die Wertabweichung auch auf den Teil der wirtschaftlichen Einheit erstreckt. Wird ein besonderer Einheitswert festgestellt, ist - abgesehen vom Fall des § 4 Abs. 2 Z 2 - das Dreifache des besonderen Einheitswertes (Teilbetrages des besonderen Einheitswertes) anzusetzen.

§ 7 GrEStG 1987

(1) Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken:

1. durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers..... 2 v.H.,

2. a) 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.,

b) durch einen eingetragenen Partner von dem anderen eingetragenen Partner bei Aufteilung partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und partnerschaftlicher Ersparnisse anlässlich der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft... 2 v.H.

3. durch andere Personen..... 3,5 vH.

...

274 BAO idF BGBl. I Nr. 22/2012

Tritt ein Bescheid an die Stelle eines mit Berufung angefochtenen Bescheides, so gilt die Berufung als auch gegen den späteren Bescheid gerichtet. Soweit der spätere Bescheid dem Berufungsbegehren Rechnung trägt, ist die Berufung als gegenstandslos zu erklären.

V. Rechtliche Beurteilung

1. Verfahrensrechtliche Aspekte

Gemäß § 323 Abs. 38 BAO, in der Fassung BGBl. I Nr. 14/2013, sind die am 31.12.2013 beim unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 BVG vom Bundesfinanzgericht zu erledigen.

Die gegenständliche – als Beschwerde zu behandelnde – Berufung gegen den ursprünglich gegenständlichen Bescheid vom 18.6.2012, der von der belangten Behörde mit Bescheid gem. § 299 BAO am 27.2.2013 wegen inhaltlicher Unrichtigkeit aufgehoben wurde, gilt gem. § 274 BAO gleichermaßen gegen den nachfolgenden Bescheid, ebenfalls vom 27.2.2013.

2. Qualifikation des gegenständlichen gerichtlichen Vergleiches des Bezirksgerichtes Meidling

Ein gerichtlicher Vergleich gem. § 204 ZPO hat den Charakter eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäftes sowie einer Prozesshandlung. Gem. § 1380 ABGB handelt es sich bei der einverständlichen Neufestsetzung strittiger oder zweifelhafter Rechte unter beiderseitigem Nachgeben um einen Vergleich. Da durch ihn im gegenständlichen Fall Grundvermögen erworben wird, liegt ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 zweiter Fall GrEStG vor.

Unstrittig ist daher, dass die Übertragung des Grundvermögens aus dem verfahrensgegenständlichen Scheidungsvergleich der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Zu klären ist nunmehr, in welcher Form der gegenständliche Scheidungsvergleich ausgestaltet ist. Wie der VwGH ausführt (siehe unten Punkt 3.) gibt es sehr unterschiedliche Ausgestaltungen von Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse. Diese können in der Praxis so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt im ersten Fall von der Gegenleistung oder im zweiten Fall vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist. Wenn eine Schätzung durch die Vielschichtigkeit des Rechtsgeschäftes oder eine Trennung oder Aufschlüsselung der auf die einzelnen Leistungen entfallenden Gegenleistungen unmöglich ist, ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu erheben - wie dies auf Grund der Selbstberechnung im gegenständlichen Fall erfolgte.

Es gibt Vergleiche, die auf Grund ihrer Vielschichtigkeit an regelnden Themenbereichen und ihrer Komplexität als Globalvereinbarung zu bewerten sind. Gleichsam gibt es auch Scheidungsvergleiche, die lediglich einzelne Punkte beinhalten und sehr überschaubar aufgegliedert sind.

Um so einen Vergleich handelt es sich im gegenständlichen Fall. Dieser Vergleich verfügt nur über einen inhaltlichen Punkt und das ist der wechselseitige Austausch von Grundvermögen unter wechselseitiger Übernahme ausständiger Verbindlichkeiten.

Es werden keinerlei andere typische Scheidungsfolgen, wie zB wie Unterhaltsverzicht, Bereinigung allfälliger offener anderer Verfahren zwischen den Ehegatten, Vereinbarung betreffend Kinder, vermögensrechtliche Aufteilung von Fahrnissen, Vereinbarungen betreffend anderer Verbindlichkeiten etc. geregelt. Daher liegt auch eine Vielschichtigkeit des gegenständlichen gerichtlichen Vergleiches nicht vor und es handelt sich daher nicht um einen Vergleich mit Globalcharakter.

Auch ist nach der Systematik und Kürze des Vergleiches offensichtlich, dass die wechselseitigen Schuldübernahmen ausschließlich für den Erwerb des jeweiligen Grundvermögens erfolgten.

3. Gegenleistung und deren Ermittelbarkeit

Gemäß [§ 4 Abs 1 GrEStG 1987](#) ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Zu beurteilen ist anhand des Vergleiches, ob sich im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung als Grundlage für die Grunderwerbsteuer ermitteln lässt bzw. in welcher Höhe sich diese Bemessungsgrundlage darstellt oder ob die Grunderwerbsteuer sich, falls keine Gegenleistung aus dem Vergleich ermittelt werden kann, auf Grund des [§ 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987](#) nach dem Grundstückswert, d. i. der dreifache Einheitswert bzw. der auf einen Liegenschaftsteil entfallende Teilbetrag des dreifachen Einheitswertes gem. § 6 GrEStG 1987 zu berechnen ist.

Unter dem Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff zu verstehen, 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 - wenn die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber zugesagt 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 gegenständlichen Vergleiches als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen ist.

Hinsichtlich der Frage der Ermittelbarkeit der Gegenleistung hat der VwGH im Erkenntnis vom 26.3.1992, 90/16/0234, klargestellt, 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 in der Praxis 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).

Wie der Bf in seiner Berufung richtig ausgeführt hat, ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der VwGH in seiner Entscheidung vom 6.1.1989, 88/16/0107 klarstellt, dass bei der Aufteilung iSd § 81 EheG idR eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Bei dieser Aufteilung handelt es sich - selbst wenn sie rechtsgeschäftlich erfolgt - um einen Rechtsvorgang (ein Rechtsgeschäft) sui generis.

Es wäre rechtlich verfehlt, einen Tausch oder einen tauschähnlichen Rechtsvorgang anzunehmen, weil jeder der (ehemaligen) Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas - in möglicherweise gleichem oder annähernd gleichem Umfang - erhält. Die Ausgleichszahlung nach § 94 Abs 1 EheG ist keine Gegenleistung, zumal sie ihrem Wesen nach kein Entgelt, sondern einen Spitzenausgleich darstellt. Wenn bei einer Aufteilung iSd § 81 EheG auf Grund des Vergleiches jeder der Ehegatten einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes erwirbt, ist bei beiden Rechtsvorgängen die Steuer iSd § 10 Abs 2 Z 1 GrEStG 1955 vom Wert des Grundstückes (Einheitswert) zu berechnen.

Ebenfalls ist aber festzuhalten, dass der VwGH einige Jahre später auch klargestellt hat, dass bei Aufteilungsvereinbarungen mit Globalcharakter, in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist (VwGH 30.4.1999, [98/16/0241](#)). Diese auf Grund des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene grundsätzliche Aussage schließt aber 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](#)). Umsomehr muss dies für einen Vergleich wie den gegenständlichen gelten, der lediglich die wechselseitige Grundstücksübertragung zum Inhalt hat und daher die Gegenleistung leicht ermittelbar ist.

Inhaltlich vergleichbar ist dieser Fall daher mit der Entscheidung des VwGH Zl. 95/16/0187 vom 29.01.1996, auch wenn es sich dort nicht um eine gerichtliche und verbindliche sondern nur um eine privatrechtliche und änderbare Vereinbarung in Vorbereitung einer Scheidung handelt. Aber inhaltlich zielte die Vereinbarung in der genannten VwGH-Entscheidung primär darauf ab, die wechselseitige Übertragung von Liegenschaftsanteilen durchzuführen. Obwohl bei der der VwGH-Entscheidung zu Grunde liegenden Fall sogar zusätzlich auf den Pflichtteil und Unterhalt verzichtet und eine Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens damit bestätigt wurde, es also nicht ausschließlich – wie im gegenständlichen Fall – um die wechselseitigen Grundstücksübertragungen ging, hat der VwGH in seiner Entscheidung vom 29.01.1996, Zl. 95/16/0187 dies nicht als hinderlich für die Feststellung einer Gegenleistung gesehen. Umsomehr muss eine Feststellung der Gegenleistung also im gegenständlichen Fall möglich sein, der über keine derartigen anderen inhaltlichen Punkte verfügt.

Demzufolge war spruchgemäß zu entscheiden.

VI. Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision gem. Art 133 Abs 4 B-VG iVm § 25a Abs 1 VwGG 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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu.

Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen umfangreichen, ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes – insbesondere vor dem Hintergrund, dass im gegenständlichen Fall keine Rechtsfrage, sondern die im konkreten Einzelfall getroffene Vereinbarung zu beurteilen ist. 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).

Demzufolge ist die Revision nicht zulässig.

Wien, am 15. Mai 2020