

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Mag. R. *** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***Mag. N.***, öffentlicher Notar, ***3***, über die Beschwerde vom 22. Juli 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 26. Juni 2024 betreffend Grunderwerbsteuer 10.04.2024 (Kaufvertrag vom 10. April 2024: Verkäuferin ***7***) Erfassungsnummer ***1***/2024 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

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

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Am 4. Juni 2024 reichte ***Mag. N.*** für die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf.) eine Abgabenerklärung betreffend Grunderwerbssteuer über FinanzOnline beim Finanzamt Österreich (im Folgenden: Finanzamt) ein, in der, neben der Angabe, dass die Erwerberin zu dem in § 26a GGG angeführten Personenkreis zählen würde, als Bemessungsgrundlage der Grundstückswert in Höhe von € 48.882,66 bekanntgegeben wurde. Überdies wurden die Vergleichsausfertigung vom ***4***2022 (Zahl ***5*** des Bezirksgerichts ***6***) betreffend die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft der Vertragsparteien, ein Auszug über die Namensführung des Standesamtes ***14*** vom 10.4.2024 (betreffend ***7***) bzw. vom 13.7.2023 (betreffend die Bf.), eine Meldebestätigung (Beendigung des Hauptwohnsitzes von ***7*** an der Anschrift ***15*** in ***14*** per 20.4.2021) vom 3.5.2024 sowie Schreiben von der ***X-Bank*** vom 30.5.2023 bzw. vom 1.6.2023 der ***X-Bank*** bezüglich Entlassung von Frau ***7*** aus dem Darlehensverhältnis übersandt.

Mit Bescheid vom 26.6.2024 wurde die Grunderwerbsteuer betreffend den Kaufvertrag vom 10. April 2024 (Verkäuferin: ***2***) in Höhe von € 3.799,29 vom Finanzamt festgesetzt, wobei die Grunderwerbssteuer gemäß § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG 1987 mit 3,5 % von einer Gegenleistung (Kaufpreis) von € 108.551,05 berechnet wurde, weil die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft bereits am ***4***2022 erfolgt wäre und die beteiligten Personen somit nicht dem begünstigten Personenkreis gemäß § 26a GGG angehören würden.

Dieser Bescheid wurde der Bf. via FinanzOnline am 26. Juni 2024 übermittelt.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2024, das am 22. Juli 2024 zur Post gegeben wurde und am 24. Juli 2024 beim Finanzamt eingelangt ist, wurde durch die Bf., vertreten durch ***Mag. N.***, fristgerecht Beschwerde gegen den Grunderwerbssteuerbescheid vom 26.6.2024 erhoben und beantragt, dass das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel im Rahmen einer Beschwerdeentscheidung gemäß § 262 BAO den bekämpften Bescheid dahingehend abändern möge, dass für die Berechnung der Grunderwerbsteuer § 7 Abs. 1 Ziff. 2 lit. c) GrEStG Anwendung findet und die sich dementsprechend geringer ergebende Grunderwerbsteuer bescheidmäßig im Betrag von € 244,41 festgesetzt werde, in eventuelle das Bundesfinanzgericht möge

a) den bekämpften Bescheid wegen Rechtswidrigkeit im bekämpften Umfang aufheben und die Höhe der Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung obiger Umstände geringer bescheidmäßig feststellen in eventuelle b) die Rechtssache zur neuerlichen Sachverhaltsfeststellung und Entscheidung an das Finanzamt Österreich zurückverweisen.

Diese Beschwerde wurde wie folgt begründet:

Die belangte Behörde wäre im angefochtenen Bescheid rechtlich unrichtig davon ausgegangen, dass es sich gegenständlich um einen teilentgeltlichen Erwerb handeln würde und wäre die Grunderwerbssteuer gem. § 7 Abs. 1 Ziff. 3 GrEStG mit 3,5 % vom Grundstückswert berechnet worden. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die belangte Behörde von einem unentgeltlichen Erwerb gem. § 7 Abs. 1 Ziff. 1 lit. c) GrEStG ausgehen und die Grunderwerbssteuer mit 0,5 % vom Grundstückswert berechnen müssen (§ 7 Abs. 1 Ziff. 2 lit. a) GrEStG). Dabei hätte sich die Grunderwerbsteuer richtigerweise mit € 244,41 errechnet.

Gegenständlich wäre die belangte Behörde rechtlich unrichtig davon ausgegangen, dass die Erwerberin im Verhältnis zur Verkäuferin nicht in den begünstigten Personenkreis des § 26a GGG fallen würde. Tatsächlich wäre der gegenständliche Vorgang im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe der Vertragsparteien erfolgt, sodass der gegenständliche Erwerb gem. § 7 Abs. 1 lit. c) GrEStG in Verbindung mit § 26a GGG als unentgeltlich gelten würde.

Dazu werde festgehalten, dass bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens dem Gesetz keine konkrete Befristung zu entnehmen wäre, sodass auch dann ein unentgeltlicher Erwerb vorliegen würde, wenn die Grundstücksübertragung nicht innerhalb eines Jahres nach

Aufhebung, Scheidung oder Nichtigerklärung der Ehe erfolgt (BFG, Erkenntnis vom 28.5.2018, RV/5101333/2017). Den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 26a GGG) wäre eine Jahresfrist nicht zu entnehmen. Der Zusammenhang zwischen Beendigung der Ehe und dem Erwerbsvorgang wäre nicht an eine Frist gebunden.

Die Ehe der Bf. mit Frau ***7*** wäre mit gerichtlichem Vergleich vom ***4***2022, GZ ***5*** des BG ***6*** gerichtlich aufgelöst worden. Die grundbücherliche Übertragung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile hätte - aus Kostenersparnisgründen - nicht sogleich, sondern erst in einem Zuge mit der Realteilung der Liegenschaft nach Vermessung, jedenfalls aber im Zusammenhang mit der Trennung der Ehe erfolgen sollen.

Da die Voraussetzungen gem. § 7 Abs. 1 lit. c) GrEStG in Verbindung mit § 26a GGG vorliegen würden, würde es sich gegenständlich um einen Erwerb im begünstigten Familienkreis handeln und wäre die Grunderwerbsteuer daher richtig mit € 244,41 zu berechnen gewesen.

In dieser Beschwerde hat sich ***Mag. N.*** ausdrücklich auf die von der Bf. erteilte Vollmacht gem. § 5 Abs. 4a Notariatsordnung berufen.

Am 6. August 2024 richtete das Finanzamt an die Bf. ein Ergänzungersuchen betreffend ihre Beschwerde wobei eine Frist zur Beantwortung bis 13.9.2024 gesetzt wurde. Die Bf. wurde ersucht, geeignete Nachweise zu erbringen, dass der Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft eine unmittelbare Folge der Auflösung der Ehe bzw. Partnerschaft gewesen ist, da er nicht binnen einem Jahr nach Rechtskraft der Scheidung (Auflösung der eingetragenen Partnerschaft) geltend gemacht worden wäre.

Mit Mail vom 22.8.2024 gab die Bf. folgende mit 21. August 2024 datierte Stellungnahme zum Ersuchen vom 6.8.2024 ab:

Die eingetragene Partnerschaft zwischen der Bf. und Frau ***7*** wäre mit gerichtlichem Vergleich vom ***4***2022 des BG ***6*** gerichtlich aufgelöst worden. Die gemeinsame Liegenschaft wäre nicht Gegenstand des Auflösungsbeschlusses gewesen und wäre diese im Zuge der Protokollierung von den - nicht rechtsfreundlich vertretenen - Antragstellerinnen offenkundig „übersehen“ worden. Die Bf. und Frau ***7*** wären offenkundig in Verkennung der Rechtslage davon ausgegangen, dass durch den gerichtlichen Beschluss auch die Übertragung der Liegenschaftshälfte von Frau ***7*** an die Bf. erfolgen würde und die Angelegenheit erledigt sei. Frau ***7*** hätte die Liegenschaft vollständig geräumt und wäre ausgezogen, weiters hätten die Damen die Übertragung des gemeinsamen Liegenschaftskredits bei der finanzierenden Bank auf die Bf. veranlasst. Diese Übertragung wäre im Mai 2023 erfolgt und würde der Kredit nunmehr alleine von der Bf. zurückbezahlt werden. Die Belege über die Haftungsentlassung von Frau ***7*** und die alleinige Schuldübernahme durch die Bf. im Mai 2023 wären dem Finanzamt im Zuge der Grunderwerbsteueranzeige in Kopie übermittelt worden.

Im Ergebnis würde sich daher ergeben, dass die Übertragung der Liegenschaftshälfte durch Frau ***7*** an die Bf. eine unmittelbare Folge der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft der Damen gewesen wäre. Weitere Nachweise zur Vorlage an das Finanzamt würden allerdings nicht existieren und könnten daher diese nicht vorgelegt werden.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 29. August 2024 wird das Finanzamt die Beschwerde vom 22.7.2024 mit folgender Begründung als unbegründet ab:

Der Grunderwerbsteuerbescheid vom 26.6.2024, in dem die Grunderwerbsteuer mit € 3.799,29 (ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 108.551,05 und einem Steuersatz von 3,5 %) für die von der Bf. mit Kaufvertrag vom 10.04.2024 von Frau ***7*** um einen Kaufpreis von € 108.551,05 erworbenen Liegenschaftsanteile an der EZ ***8*** KG ***9*** festgesetzt wurde, würde von der Bf. angefochten, da es sich gegenständlich um einen Erwerb im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe - somit im begünstigten Familienkreis - handeln und dieser somit als unentgeltlich gelten würde.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987 würde ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG wäre die Steuer von der Gegenleistung (§ 5), mindestens vom Grundstückswert zu berechnen. Bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c GrEStG wäre die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen.

§ 7 GrEStG würde auszugsweise lauten:

„(1) 1. a) Ein Erwerb gilt als

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30 %
 - teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30 %, aber nicht mehr als 70 %
 - entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70 %
- des Grundstückswertes beträgt.

b) Ein Erwerb gilt als unentgeltlich, wenn er durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruchs, wenn die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gemäß § 14 Abs. 1 Z 1 WEG erfolgt.

c) Ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs. 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis gilt als unentgeltlich.

2. a) Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- für die ersten 250.000 Euro 0,5%
- für die nächsten 150.000 Euro 2 %
- darüber hinaus 3,5 %

des Grundstückswertes.

Dies gilt auch bei teilentgeltlichen Erwerben, insoweit keine Gegenleistung zu erbringen ist; insoweit eine Gegenleistung zu erbringen ist, gilt Z 3.

3. In allen übrigen Fällen beträgt die Steuer 3,5 %

Ein Erwerb unter Lebenden durch den zum Familienverband iS des § 26a GGG zählenden Personenkreis würde gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG als unentgeltlich gelten. Zum Familienverband würden Ehegatten oder eingetragene Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder iZm der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner und Geschwister, Nichten oder Neffen gehören.

Gemäß § 95 EheG beziehungsweise § 38 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz würde der Anspruch auf Aufteilung des (ehelichen) Gebrauchsvermögens erlöschen, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Rechtskraft der Scheidung (Auflösung der eingetragenen Partnerschaft), Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird. Wäre der Anspruch nicht innerhalb der Frist geltend gemacht worden und erfolgt eine Grundstücksübertragung nach Ablauf der Frist, wäre die Übertragung als außerhalb des Familienverbandes liegend zu beurteilen. Bemessungsgrundlage wäre daher - soweit der Erwerb nicht gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a GrEStG als unentgeltlich oder teilentgeltlich gilt - die Gegenleistung, mindestens der Grundstückswert (BMF vom 13.05.2016, 010206/0058-VI/5/2016).

Würde der Erwerb mehr als ein Jahr zurückliegen, müsse jedenfalls nachgewiesen werden, dass der Erwerbsvorgang in Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe oder Partnerschaft steht.

Im zu beurteilenden Fall wäre die eingetragene Partnerschaft mit gerichtlichem Vergleich vom ***4***2022, GZ ***5*** des Bezirksgerichtes ***6*** aufgelöst worden. Im Punkt V der Vereinbarung werde festgehalten, dass sämtliche Fahrnisse bereits im Einvernehmen aufgeteilt worden wären, keine gemeinsamen Verbindlichkeiten und Vermögenswerte bestehen würden und die PKW jeweils bei den bereits innehabenden Zulassungsbesitzerinnen verbleiben würden.

Eine Regelung hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile wäre nicht getroffen worden, die schließlich mit Kaufvertrag vom 10.4.2024 übertragen worden wären.

Da der Erwerb außerhalb der Jahresfrist liegt, wäre die Bf. vom Finanzamt Österreich mit Schreiben vom 6.8.2024 aufgefordert worden, einen geeigneten Nachweis zu erbringen, dass

die Übertragung der Liegenschaftsanteile eine unmittelbare Folge der Auflösung der Ehe beziehungsweise der Partnerschaft ist.

In der am 22.8.2024 übermittelten Stellungnahme wäre mitgeteilt worden, dass abgesehen vom Schreiben der ***X-Bank*** vom 30.5.2023 bezüglich Haftungsentlassung von Frau ***7*** als Mitkreditnehmerin, das bereits im Zuge der Grunderwerbsteueranzeige übermittelt wurde, keine weiteren Nachweise existieren würden.

Da die Begünstigung gemäß § 26a GGG eine von der Allgemeinbesteuerung abweichende Regelung wäre und deswegen Nachweise für die Inanspruchnahme der Begünstigung seitens der Partei zu erbringen wären, könne dem Beschwerdebegehren nicht gefolgt werden, weil keine geeigneten Nachweise erbracht worden wären. Die übermittelte Haftungsentlassung vom 30.5.2023 würde keinen geeigneten Nachweis für einen zeitlichen Nahebereich zwischen Aufhebung der eingetragenen Partnerschaft am ***4***2022 und der Liegenschaftsübertragung am 10.4.2024 darstellen.

Weder der in der Beschwerde genannte Einwand, dass die Übertragung der Liegenschaftsanteile aus Kostenersparnisgründen nicht sogleich, sondern im Zuge der Realteilung der Liegenschaft nach Vermessung, jedenfalls aber im Zusammenhang mit der Trennung der Ehe erfolgen solle noch die in der Stellungnahme angeführte Behauptung, dass die Bf. und Frau ***7*** in Verkennung der Rechtslage davon ausgegangen seien, dass mit gerichtlichem Beschluss die Übertragung der Liegenschaftshälfte erfolgt sei, wären nachvollziehbar. Die Liegenschaft wäre nicht Gegenstand des Auflösungsbeschlusses gewesen (Vergleich vom ***4***2022).

Aufgrund des Fehlens des zeitlichen Nahebereichs zwischen Auflösung der eingetragenen Partnerschaft und Liegenschaftsübertragung und mangels Erbringung von geeigneten Nachweisen, dass die Übertragung der Liegenschaftsanteile eine unmittelbare Folge der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft ist, würde die Bf. nicht zu den in § 26a GGG angeführtem Personenkreis zählen. Somit würde der gegenständliche Erwerbsvorgang nicht als unentgeltlich gelten.

Diese Beschwerdeverentscheidung wurde an ***Mag. N.*** als Zustellungsbevollmächtigten der Bf. am 30. August 2024 via FinanzOnline übermittelt.

Mit Schreiben vom 5. September 2024 stellte die Bf. fristgerecht einen Vorlageantrag in dem folgendes Vorbringen erstattet wurde:

In Ergänzung bzw. in Abänderung des Vorbringens in der Beschwerde vom 22.7.2024 werde auf die Ausführungen der Bf. in der Stellungnahme an das Finanzamt ***10*** vom 21.8.2024 (Anmerkung: dabei handelt es sich um die Stellungnahme, die dem E-Mail vom 22.8.2024 angeschlossen war) verwiesen und werde nochmals darauf hingewiesen, dass die gegenständliche Übertragung eines halben Mindestanteils im unmittelbaren Zusammenhang

mit der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft der Miteigentümerinnen der Bf. und ***7*** (vormals: ***7***) erfolgt wäre und es sich daher um einen begünstigten Erwerb im Sinne des § 26a GGG handeln würde.

Dazu würden die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, Geschäftszahl BMVRDJ- J18.100TP9/0016-17/2019 ausführen:

„a) Ehegatten, eingetragene Partner und Lebensgefährten (erste Fallgruppe) Zeitpunkt der Übertragung durch Ehegatten oder eingetragenen Partner

15. Die Übertragung der Liegenschaft muss während aufrechter Ehe oder eingetragener Partnerschaft erfolgen oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft stehen. Für die Frage, ob eine Übertragung in einem solchen Zusammenhang steht, kommt es nicht auf eine bestimmte Frist an. Wenn etwa eine Übertragung in einem Vergleich aus Anlass einer Scheidung vereinbart wurde, kann die Verbücherung dieses Scheidungsvergleichs selbst mehrere Jahre später noch immer im Zusammenhang mit der Ehescheidung stehen. “

Nun wäre es gegenständlich unbestritten so, dass die Übertragung des halben Mindestanteils von ***7*** an die Bf. nicht ausdrücklich im Trennungsvergleich geregelt worden wäre, diese Übertragung wäre aber sehr wohl zumindest konkludent zwischen den Parteien vereinbart worden, dies anlässlich der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

Wie in der Stellungnahme an das Finanzamt Österreich vom 21.8.2024 bereits ausgeführt, wären die Parteien rechtsunkundig und wären sie bei Auflösung der eingetragenen Partnerschaft nicht rechtsfreundlich vertreten gewesen. Augenscheinlich wären die Parteien auch im Zuge der Errichtung des Auflösungsvergleichs vor Gericht nicht darauf hingewiesen worden, dass die Übertragung der gemeinsamen Liegenschaft Gegenstand des gerichtlichen Auflösungsvergleichs sein müsse. Dies wäre Voraussetzung für die Zulässigkeit einer einvernehmlichen Auflösung (§ 55a Absatz 2 Ehegesetz iVm § 43 EPG; § 24 EPG), dies zumal die gemeinsame Wohnung zweifellos partnerschaftliches Gebrauchsvermögen im Sinne des § 24 EPG darstellen würde. Wenn diese Regelung auch nicht ausdrücklich in die Auflösungsvereinbarung aufgenommen worden wäre, so hätte zwischen den Parteien jedenfalls diesbezüglich stillschweigendes Einvernehmen bestanden. Es wäre daher im Ergebnis davon auszugehen, dass die Aufteilung der gemeinsamen Ehwohnung im Sinne der Übertragung des halben Mindestanteils von ***7*** an die Bf. anlässlich der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft vereinbart worden wäre, mangels entsprechender Rechtskenntnis aber erst im Zuge der gegenständlichen Liegenschaftsteilung tatsächlich durchgeführt worden wäre.

Der gegenständliche Rechtserwerb würde daher § 26a GGG unterliegen und wäre steuerlich begünstigt, sodass der Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 26.6.2024 rechtswidrig und aufzuheben wäre.

Mit Vorlagebericht vom 12. Juni 2025 legte das Finanzamt die Beschwerde vom 22.7.2024 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor, wobei in der Stellungnahme zur Beschwerde auf das bisherige Vorbringen verwiesen und beantragt wurde, die Beschwerde abzuweisen.

Aufgrund des Beschlusses des Bundesfinanzgerichts vom 1. Juli 2025 legte die Bf. mit Schreiben vom 18. Juli 2025 die Vergleichsausfertigung vom ***4***2022 zu ***16*** des Bezirksgerichts ***6*** betreffend die am ***4***2022 zwischen der Bf. und ***7*** geschlossene Auflösungsvereinbarung sowie den Beschluss des Bezirksgerichts ***6*** vom ***4***2022, ***5***-5, betreffend die Auflösung der zwischen der Bf. und ***7*** am ***11***2013 geschlossene Partnerschaft gemäß § 15 Abs. 5 EPG vor.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf. und ***7*** (vormals: ***7***) haben am ***11*** 2013 vor dem ***12*** eine Partnerschaft gemäß § 2 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz (EPG), BGBl I 2009/135, geschlossen.

Mit Kaufvertrag vom ***13***2017 haben die Bf. und ***7*** das Wohnungseigentum an W 1 und W 2 der EZ ***8*** KG ***9*** mit der Adresse ***15*** erworben. Im Grundbuch wurde das gemeinsame Wohnungseigentum an diesen Wohnungen gemäß § 5 Abs. 3 sowie § 13 Abs. 3 WEG 2002 (jeweils halber Mindestanteil) mit je 86/680-Anteilen (Wohnung W 1) bzw. 92/680-Anteilen (Wohnung W 2) eingetragen.

Ab Dezember 2017 war der Hauptwohnsitz von ***7*** und der Bf. an der Anschrift ***15***.

Mit 20.4.2021 wurde der Hauptwohnsitz von ***7*** an der Anschrift ***15*** abgemeldet.

Am ***4*** 2022 haben die Bf. und ***7*** vor dem Bezirksgericht ***6*** eine Vereinbarung über die Folgen der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft gemäß § 15 Abs. 5 Satz 2 EPG geschlossen, in der unter Punkt V. „Aufteilung des Gebrauchsvermögens, der Ersparnisse und gemeinsamen Schulden“ folgendes geregelt wurde:

„Die Antragstellerinnen stellen einvernehmlich fest, dass sämtliche Fahrnisse bereits im Einvernehmen aufgeteilt wurden.

Es bestehen keine gemeinsamen Verbindlichkeiten und keine gemeinsamen Vermögenswerte.

Die PKW verbleiben jeweils bei der bereits innehabenden Zulassungsbesitzerin.“

In Punkt VI. Generalklausel findet sich in der Auflösungsvereinbarung vom ***4***2022 folgende Regelung:

„Mit diesem Vergleich sind sämtliche wechselseitigen Ansprüche der Antragstellerinnen aus der eingetragenen Partnerschaft bereinigt und verglichen.“

Dieser Vergleich ist am ***4***2022 in Rechtskraft erwachsen.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts ***6*** vom ***4***2022 zu ***5***-5 wurde die Partnerschaft zwischen der Bf. und ***7*** gemäß § 15 Abs. 5 EPG aufgelöst. Dieser Beschluss ist am ***4***2022 in Rechtskraft erwachsen.

Festgestellt wird, dass im Zuge der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft zwischen der Bf. und Frau ***7*** keine konkludente Vereinbarung dahingehend getroffen wurde, dass der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. übertragen werden sollen.

Bis zum ***4***2023 wurde weder von der Bf. noch von Frau ***7*** ein Anspruch auf Übertragung der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. in einem Verfahren gemäß §§ 24 ff EPG gerichtlich geltend gemacht noch ist eine Vereinbarung über die Übertragung der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. getroffen worden.

Ende Mai 2023 wurde ***7*** von der ***X-Bank*** aus der Haftung hinsichtlich des gemeinsam mit der Bf. aufgenommenen Kredits betreffend das Kreditkonto ***17*** entlassen und war ab diesem Zeitpunkt die Bf. alleinige Schuldnerin dieses Kredits. Diese Kreditverbindlichkeit war – auch noch im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vom 10.4.2024 - aufgrund einer Pfandurkunde vom 3.10.2019 im Grundbuch auf der EZ ***8*** KG ***9*** mit einer Höchstbetragshypothek von € ***19*** besichert (C-LNr 9).

Weiters hat auf der Liegenschaft EZ ***8*** KG ***9*** ein Pfandrecht über € ***20*** mit 6% Zinsen, 1% Verzugszinsen, 7% Zinseszinsen sowie einer Nebengebührensicherstellung von € ***21*** (C-LNr 6), wobei für den diesem Pfandrecht zugrunde liegenden Kredit sowohl die Bf. als Frau ***7*** solidarisch haftet haben.

Mit Kaufvertrag vom 10.4.2024 hat ***7*** ihre Anteile an den Eigentumswohnungen W 1 und W 2 samt den Mindestanteilen (Miteigentumsanteile) an die Bf. übertragen und zwar 86/680-Anteile (B-LNr 13) und 92/680-Anteile (B-LNr 15). Als Kaufpreis wurde ein Betrag von € 108.551,05 vereinbart.

Unter Punkt Erstens dieses Kaufvertrages ist unter anderem folgende Textpassage enthalten:
„Festgehalten wird, dass der gegenständliche Kaufvertrag im Zusammenhang mit der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft der Vertragsparteien erfolgt.“

Punkt Zweitens dieses Kaufvertrages regelt die Entrichtung des Kaufpreises von € 108.551,05 wie folgt:

[...]

Nach der Pauschalwertmethode der § 2 GrWV ermittelt sich der Grundstückswert der von Frau ***7*** an die Bf. aufgrund des Kaufvertrages vom 20.4.2024 veräußerten Miteigentumsanteile bzw. der Hälfteanteile an den beiden Eigentumswohnungen wie folgt:

1.) Grundwert

[...]

Grundstückswert:

Summe für übertragene Anteile (1/2): € 48.882,66

2. Beweiswürdigung

Dass die Bf. und ***7*** (vormals: ***7****) am ***11*** 2013 vor dem ***12*** eine Partnerschaft gemäß § 2 Eingetragene Partnerschaft-Gesetz (EPG), BGBl I 2009/135, geschlossen haben, ergibt sich aus der vom Bf. mit Schreiben vom 18.7.2025 vorgelegten Beschluss des Bezirksgerichts ***6*** vom ***4***2022, ***5***-5, über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft im Einvernehmen.

Der Umstand, dass die Bf. und ***7*** das Wohnungseigentum an W 1 und W 2 der EZ ***8*** KG ***9*** mit der Adresse ***15*** mit Kaufvertrag vom ***13***2017 erworben haben, ergibt sich genauso wie die Eintragung des gemeinsamen Wohnungseigentums an diesen Wohnungen aus dem Grundbuch.

Dass der Hauptwohnsitz von ***7*** und der Bf. ab Dezember 2017 an der Anschrift ***15*** war, ergibt sich aus dem Zentralen Melderegister. Auch die Abmeldung von ***7*** mit 20.4.2021 ergibt sich aus dem Zentralen Melderegister.

Der festgestellte Inhalt der am ***4*** 2022 von der Bf. und ***7*** vor dem Bezirksgericht ***6*** abgeschlossenen Vereinbarung über die Folgen der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft gemäß § 15 Abs. 5 Satz 2 EPG ergibt sich aus der von der Bf. mit Schreiben vom 18.7.2025 vorgelegten Vereinbarung sowie auch dass dieser Beschluss seit ***4***2022 rechtskräftig ist.

Die Auflösung der Partnerschaft zwischen der Bf. und ***7*** mit Beschluss des Bezirksgerichts ***6*** vom ***4***2022 ergibt sich aus dem mit Schreiben vom 18.7.2025 vorgelegten Beschluss zu ***5***-5 woraus sich auch der Eintritt der Rechtskraft mit ***4***2022 ergibt.

Die Feststellung, dass im Zuge der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft zwischen der Bf. und Frau ***7*** keine konkludente Vereinbarung dahingehend getroffen wurde, dass der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. übertragen werden sollen, ergibt sich zum einen daraus, dass in der Auflösungsvereinbarung vom ***4***2022 keine Regelung betreffend die Übertragung der Anteile an der EZ ***8*** KG ***9*** von ***7*** enthalten ist, woraus folgt, dass zwischen der Bf. und ***7*** zu diesem Zeitpunkt keine Änderung der Eigentumsverhältnisse beabsichtigt gewesen ist. Überdies ist in Punkt VI. dieser Auflösungsvereinbarung ausdrücklich festgehalten, dass mit der in Punkt V. dieser Auflösungsvereinbarung getroffenen Regelung betreffend die Aufteilung des Gebrauchsvermögens, der Ersparnisse und gemeinsamen Schulden alle wechselseitigen Ansprüche der Antragstellerinnen aus der eingetragenen Partnerschaft bereinigt und verglichen sind.

Überdies liegen keinerlei Ermittlungsergebnisse für die im Vorlageantrag vorgebrachte konkludente Vereinbarung einer Übertragung vor zumal bloßes Schweigen gar keinen Erklärungswert hat (vgl. zB Rummel in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 863 Rz 27 mwN) und kann sich ein schlüssiger rechtsgeschäftlicher Wille nur aus konkreten Begleitumständen ergeben (vgl. Rummel, aaO, § 863 ABGB Rz 17). Aus der Auflösungsvereinbarung vom ***4***2022 ergeben sich aber keinerlei Anhaltspunkte, dass eine Übertragung der Anteile von Frau ***7*** auf die Bf. vereinbart worden wäre. Überdies ist festzuhalten, dass es keinen beidseitig unbewussten Vertragsabschluss gibt (vgl. Rummel, aaO, § 863 ABGB Rz 14 mwN) weswegen die im Vorlageantrag vorgebrachte mangelnde Rechtskenntnis der Bf. und ***7*** nicht dazu führen kann, dass eine tatsächlich nicht getroffene Vereinbarung als getroffen fingiert wird. Daher spricht auch das im Schriftsatz vom 22.8.2024 erstattete Vorbringen, dass die Bf. und Frau ***7*** wären offenkundig in Verkennung der Rechtslage davon ausgegangen wären, dass durch den gerichtlichen Beschluss auch die Übertragung der Liegenschaftshälfte von Frau ***7*** an die Bf. erfolgen würde und die Angelegenheit erledigt sei, nicht für eine konkludente Vereinbarung anlässlich der Auflösung der Partnerschaft und ist auch nicht erklärlich wieso trotz gleichbleibenden Grundbuchsstandes nicht in der Folge eine Urgenz bei Gericht durch die Bf. bzw. Frau ***7*** erfolgt ist. Überdies ist dieses Vorbringen auch inhaltlich nicht nachvollziehbar, weil ja die Konditionen der Übertragung (Zeitpunkt; zu leistendes Entgelt; Übertragung an wen) im Vergleich hätten geregelt werden müssen. Überdies ist festzuhalten, dass seit dem WEG 2002 jede natürliche Person als Eigentümerpartner in Frage kommt, ohne dass verwandtschaftliche, schuld- oder vermögensrechtliche Bindungen irgendwelcher Art zwischen den Partnern vorliegen müssen (vgl. zB Pittl, Wohnungseigentumsrecht², 3. Kapitel: Eigentümerpartnerschaft, Rz 3.1) und führt

die Auflösung der Partnerschaft nicht dazu, dass die Eigentümerpartnerschaft gemäß § 2 Abs. 10 WEG 2002 wegfällt (vgl. Pittl, aaO, Rz 3.8 sowie § 43 Abs. 1 Z 24 EPG). Unzutreffend ist auch, dass die Übertragung der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. Gegenstand des gerichtlichen Auflösungsvergleiches hätte sein müssen (Stabentheiner/Pierer in Rummel/Lukas, ABGB⁴, Rz 7 zu § 87 EheG sowie Stabentheiner/L. Klobitsch in Rummel/Lukas, ABGB⁴, Rz 1 zu § 30 EPG).

Die Feststellung, dass bis zum ***4***2023 weder von der Bf. noch von Frau ***7*** ein Anspruch auf Übertragung der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. in einem Verfahren gemäß §§ 24 ff EPG gerichtlich geltend gemacht wurde noch eine Vereinbarung über die Übertragung der Anteile von Frau ***7*** an der EZ ***8*** KG ***9*** auf die Bf. getroffen worden ist, folgt daraus, dass diesbezüglich keinerlei Ermittlungsergebnisse vorliegen und in diese Richtung nicht einmal ein Vorbringen der Bf. erstattet wurde. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass derjenige der eine steuerliche Begünstigung wie § 7 Abs. 1 Z 1 lit. c GrEStG 1987 in Verbindung mit § 26a GGG in Anspruch nimmt, eine erhöhte Mitwirkungsverpflichtung trifft, die zur Folge hat, dass der eine solche Begünstigung in Anspruch nehmende Abgabepflichtige selbst einwandfrei und unter Ausschluss jeden Zweifels das Vorliegen all jener Umstände darzulegen und nachzuweisen hat, auf die die abgabenrechtliche Begünstigung gestützt werden kann (vgl. zB VwGH 30.4.2003, 99/13/0222).

Dass Ende Mai 2023 ***7*** von der ***X-Bank*** aus der Haftung hinsichtlich des gemeinsam mit der Bf. aufgenommenen Kredits betreffend das Kreditkonto ***17*** entlassen wurde und ab diesem Zeitpunkt die Bf. alleinige Schuldnerin dieses Kredits war, ergibt sich aus dem von der Bf. vorgelegten Schreiben der ***X-Bank*** vom 30.5.2023 an ***7***.

Der festgestellte Inhalt des Kaufvertrages vom 10.4.2024 zwischen ***7*** als Verkäuferin und der Bf. als Käuferin ergibt sich aus diesem.

Der Grundstückswert der von ***7*** an die Bf. veräußerten Anteile an der EZ ***8*** KG ***9*** ergibt sich aus den vom steuerlichen Vertreter der Bf. mit der Abgabenerklärung vom 4.6.2024 übermittelten Unterlagen (Grundstückswertberechnung vom 29.5.2024; Berechnungsblatt Gebäudewert; Informationen zum Einheitswert)

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 4 GrEStG 1987 ist die Steuer zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5 GrEStG 1987), mindestens vom Grundstückswert. Bei Vorgängen gemäß § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG 1987, bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz sowie bei Erwerben gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. b und c GrEStG 1987 ist die Steuer immer vom Grundstückswert zu berechnen. (...)

§ 7 GrEStG 1987 idF BGBl I 62/2018 lautet - soweit für den Beschwerdefall relevant - wie folgt:

"(1) 1. a) Ein Erwerb gilt als

- unentgeltlich, wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%,
 - teilentgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber nicht mehr als 70%,
 - entgeltlich, wenn die Gegenleistung mehr als 70%
- des Grundstückswertes beträgt.

b) ...

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.

d) ...

2. a) Die Steuer beträgt beim unentgeltlichen Erwerb von Grundstücken

- für die ersten 250 000 Euro 0,5%,
 - für die nächsten 150 000 Euro 2%,
 - darüber hinaus 3,5%
- des Grundstückswertes.

...

§ 26a Abs 1 Z 1 GGG idF BGBl. I Nr 61/2022 lautet – sofern für den Beschwerdefall relevant – auszugsweise:

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

1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers;

2. bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund eines Vorgangs nach dem Umgründungssteuergesetz, BGBl. Nr. 699/1991, aufgrund eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft;

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften. Für die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, ist

auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Eine begünstigte Übertragung liegt im Fall der Z 1 auch dann vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzungen für eine begünstigte Übertragung vorlägen.

...“

Strittig ist im gegenständlichen Beschwerdefall, ob die Übertragung der Liegenschaftsanteile der EZ ***8*** KG ***9*** mit Kaufvertrag vom 10.4.2024 an eine Person erfolgt ist, die dem in § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreis angehört bzw. ob eine Übertragung der Liegenschaft „im Zusammenhang mit der Auflösung der Partnerschaft“ vorliegt, da es sich nach Ansicht der Bf. beim gegenständlichen Rechtsgeschäft (Kaufvertrag vom 10. April 2024) um ein solches handle, das noch in unmittelbarem Zusammenhang mit der Regelung der Verhältnisse nach Auflösung der Partnerschaft stehen würde.

§ 7 Abs 1 Z 2 lit b GrEStG 1987 sah bis zur Fassung BGBl I 36/2014 einen begünstigten Steuersatz unter anderem für den Grundstückserwerb „durch einen eingetragenen Partner von dem anderen eingetragenen Partner bei Aufteilung partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und partnerschaftlicher Ersparnisse anlässlich der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft“ vor.

Eine Einschränkung der oa Begünstigung ergab sich aus § 38 EPG in zeitlicher Hinsicht. Gemäß dieser Bestimmung erlischt der Anspruch auf Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird. Diese Regelung entspricht dem § 95 EheG. Es handelt sich dabei um eine materiellrechtliche Präklusivfrist deren Versäumung zum Anspruchsverlust führt vgl. Stabentheiner/Pierer in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 95 EheG Rz 2 mwN). Erfolgt keine fristgerechte Geltendmachung, war der ermäßigte Steuersatz des § 7 Abs 1 Z 2 lit a (bzw b) GrEStG aF nicht anwendbar (vgl Arnold in Arnold/Bodis [Hrsg], Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 [17. Lfg 2020] § 7 Rz 29 und 31a).

Seit der am 1.1.2016 in Kraft getretenen Novellierung des GrEStG 1987 ua durch das SteuerreformG 2015/16 (BGBl I 118/2015) wird der zum Familienverband zählende Personenkreis in Zusammenhang mit Bestimmungen, die an Grundstücksübertragungen innerhalb dieses Personenkreises Rechtsfolgen knüpfen (zB § 7 GrEStG 1987), durch einen Verweis auf § 26a GGG definiert (vgl ErläutRV 684 der Beilagen XXV. GP 37 f).

§ 26a Abs 1 Z 1 GGG erhielt seine bezüglich Z 1 auch im Beschwerdefall anzuwendende Fassung mit BGBl I 1/2013, im Zuge einer Neuregelung der gerichtlichen Eintragungsgebühr, da der VfGH mit seinem Erkenntnis vom 21.9.2011, G 34/2011 ua, die Anknüpfung des

Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlagen des Grunderwerbsteuergesetzes für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt hatte.

Zum Inhalt der Neuregelung wird in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage wie folgt ausgeführt (ErläutRV 1984 BlgNR XXIV. GP 7): „§ 26a findet unabhängig von der Art der Übertragung Anwendung, das heißt sowohl bei unentgeltlichen wie auch entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen. Eine Ungleichbehandlung der unterschiedlichen Erwerbsarten ist nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs, G 34, 35/2011, nicht zulässig. Sehr wohl zulässig ist es jedoch, einzelne Transaktionen zu begünstigen, sofern dafür eine sachliche Rechtfertigung besteht. Mit den vorgeschlagenen Regelungen soll eine verfassungsrechtlich zulässige Begünstigung einzelner Liegenschaftstransaktionen (engerer Familienkreis sowie Strukturänderungen bei Gesellschaften) erzielt werden. [...] 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.“

Im Bericht des Justizausschusses wird zu § 26a GGG wie folgt ausgeführt (AB 2036 BlgNR XXIV. GP 1): „Mit der Änderung 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 (z. B. in einem Aufteilungsverfahren nach den §§ 81 ff. EheG) begünstigte Erwerbsvorgänge sind.“

Den Gesetzesmaterialen zufolge fällt einem Aufteilungsverfahren nach den §§ 24 ff EPG unterliegendes partnerschaftliches Gebrauchsvermögen bzw. Ersparnisse unzweifelhaft unter die Begünstigung (vgl. AB 2036 BlgNr XXIV. GP 1).

Ebenso wie dem § 7 Abs. 1 Z 2 lit a GrEStG 1987 in seiner Fassung bis BGBl I Nr. 36/2014 liegt nach der Ansicht des Bundesfinanzgerichts auch der Formulierung des § 26a Abs 1 Z 1 GGG in der im Beschwerdefall anzuwendenden Fassung („im Zusammenhang mit der Auflösung der Partnerschaft“) die Jahresfrist des § 38 EPG zugrunde (vgl. BFG 11.3.2020, RV/7100406/2020, BFG 16.3.2021, RV/6100010/2020). Da gemäß § 38 EPG der Anspruch auf Aufteilung des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und partnerschaftlicher Ersparnisse, wenn dieser nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird, erlischt, wobei es sich dabei um eine materiellrechtliche Präklusivfrist handelt, und laut festgestelltem Sachverhalt keine fristgerechte Vereinbarung bzw. gerichtliche Geltendmachung innerhalb der Jahresfrist erfolgt ist, steht die nach Ablauf der Frist durchgeführte Grundstücksübertragung mit Kaufvertrag vom 10.4.2024 nicht mehr iSd § 26a Abs 1 Z 1 GGG „im Zusammenhang mit der Auflösung der Partnerschaft“ (vgl. auch Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern Band II: Grunderwerbsteuer [15. Lfg September 2016] zu § 7 GrEStG 1987 Rz 7).

Sofern nunmehr § 7 GrEStG 1987 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 Partnerschaft tatbestandmäßig abstellt.

Hinsichtlich des in der Beschwerde erstatteten Vorbringens, dass bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens dem Gesetz keine konkrete Befristung zu entnehmen wäre, sodass auch dann ein unentgeltlicher Erwerb vorliegen würde, wenn die Grundstücksübertragung nicht innerhalb eines Jahres nach Aufhebung, Scheidung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe erfolgt und zur Stützung dieser Ansicht auf das BFG-Erkenntnis vom 28.5.2018 (BFG 28.5.2018, RV/5101333/2017), verwiesen wird, ist festzuhalten, dass diese BFG-Entscheidung nicht einschlägig ist, weil sie zur Auflösung einer Lebensgemeinschaft ergangen ist.

Soweit im Vorlageantrag auf die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, GZ BMVRDJ-J18.100TP9/0016-I7/2019 verwiesen wird, ist zunächst festzuhalten, dass Richtlinien eines Ministeriums für das Bundesfinanzgericht mangels Rechtsquellencharakters keine Bindung entfalten können. Überdies ergibt sich aus der Zitierung lediglich, dass ein Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft auch dann gegeben ist, wenn die Verbücherung eines Scheidungsvergleichs mehrere Jahre später erfolgt. Daraus folgt aber, dass der Anspruch auf Aufteilung des Gebrauchsvermögens selbst fristgerecht geltend gemacht werden musste und nur der Vollzug der Vereinbarung selbst auch außerhalb der Jahresfrist die

Begünstigung unberührt lässt. Im gegenständlichen Fall wurde aber weder in der Auflösungsvereinbarung vom 28.2.2022 noch innerhalb eines Jahres nach Auflösung der Partnerschaft eine entsprechende Vereinbarung getroffen, sondern erst mit dem Kaufvertrag vom 10.4.2024.

Im Vorlageantrag wird ferner vorgebracht, dass anlässlich der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft eine Übertragung der Liegenschaftsanteile der EZ ***8*** KG ***9*** konkludent vereinbart worden wäre. Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, konnte keine solche konkludente Vereinbarung zwischen Frau ***7*** und der Bf. festgestellt werden. Überdies ist festzuhalten, dass gemäß § 15 Abs. 5 EPG eine Vereinbarung über die Aufteilung der partnerschaftlichen Ersparnisse und des partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens nur in schriftlicher Form wirksam ist und muss das Gericht überdies in den Abschluss dieser Vereinbarung eingebunden sein (vgl. Stabentheiner/L. Kolbitsch in Rummel/Lukas, ABGB⁴, Rz 16 zu § 55a EheG).

Es war daher die Beschwerde als unbegründet abzuweisen, wobei als Bemessungsgrundlage der vereinbarte Kaufpreis von € 108.551,05 anzusetzen ist, weil dieser den Grundstückswert um weit mehr als 70% übersteigt und daher gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. dritter Teilstrich GrEStG 1987 von einem entgeltlichen Erwerb auszugehen ist.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Eine Revision war nicht zulässig, da es sich im Wesentlichen um die Beantwortung von Tatfragen handelt.

Linz, am 31. Juli 2025