

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Christian Mathias Themel LL.M. in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 17. Juni 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 16. Mai 2019 betreffend Grunderwerbsteuer 07.11.2018 Steuernummer ***BF1StNr1***, Erfassungsnummer: *** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird insofern abgeändert, als die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von EUR 107.343,95 mit EUR 3.757,03 festgesetzt wird.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Schenkungsvertrag vom 7. November 2018 erwarb der Beschwerdeführer von Frau ***GG*** deren Hälfteanteile an der Liegenschaft ***EZ*** ***KG*** ***L*** (Adresse: ***Bf1-Adr***).

Am 16. Mai 2019 erging ein Grunderwerbsteuerbescheid durch das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel an den Beschwerdeführer, mit dem die Grunderwerbsteuer iHv EUR 4.124,17 festgesetzt wurde. Als Bemessungsgrundlage wurden übernommene Verbindlichkeiten und Leistungen in Summe von EUR 117.833,30 angegeben. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer fristgerecht am 12. Juni 2019 Beschwerde. Begründend wurde ausgeführt, dass die Forderung der ***Bank*** nicht Teil der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer sei, da der Beschwerdeführer bereits im Innenverhältnis alleiniger Personalschuldner dieser Forderung sei und eine Schuldübernahme durch den

Beschwerdeführer nicht erfolgt sei. Im Übrigen wird in der Beschwerde vorgebracht, dass die Übertragung im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe erfolgt sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 28. November 2019 wurde die Bemessungsgrundlage auf EUR 107.343,95 gekürzt (aufgrund der Berücksichtigung der Dauer der Rückzahlung der Kreditraten), sodass die Grunderwerbsteuer mit EUR 3.757,03 festgesetzt wurde.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 17. Dezember 2019 fristgerecht einen Vorlageantrag an das Bundesfinanzgericht. Begründend wurde neuerlich darauf verwiesen, dass lediglich das Innenverhältnis für die Beurteilung maßgeblich sei, ob eine Schuldübernahme stattfindet oder nicht.

Am 3. März 2020 wurde die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Am 7. November 2018 wurde zwischen ***GG*** und ***Bf1*** ein Schenkungsvertrag abgeschlossen.

Gemäß „Erstens“ des Vertrages wird festgestellt, dass die Vertragsparteien seit xx. Oktober 2015 geschieden sind, jedoch eine Aufteilung der gemeinsamen vertragsgegenständlichen Liegenschaft bisher nicht erfolgte.

In „Erstens“ des Vertrages heißt es weiter:

*„Frau ***GG*** ist Hälfteeigentümerin (B-Laufende Nummer 3) der Liegenschaft ***EZ***
KG ***L*** im grundbücherlichen Gesamtflächenausmaß von 2.341 Quadratmetern,
auf welcher Liegenschaft sich das Mehrfamilienhaus mit der Adresse ***Bf1-Adr***, befindet.*

*Der Geschenknnehmer Herr ***Bf1*** ist bereits grundbücherlicher Hälfteeigentümer (B-Laufende Nummer 2) der vorangeführten Liegenschaft.“*

Im Vertrag unter „Erstens“ heißt es ua weiter:

„Hinsichtlich der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft haftenden Lasten wird festgestellt beziehungsweise erklärt

*zu C-Laufende Nummer 20: betreffend das Pfandrecht zugunsten der ***Bank***, dass die diesem Pfandrecht zugrunde liegende Verbindlichkeit den Geschenknnehmer bereits bisher - im Innenverhältnis - als alleinigen Personalschuldner betrifft, dementsprechend findet eine diesbezügliche Schuldübernahme nicht statt und trifft daher lediglich nunmehr auch die*

*Sachhaftung bezüglich des Vertragsgegenstandes den Geschenknehmer alleine; Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Geschenkgeberin im Außenverhältnis, sohin gegenüber der Gläubigerin, der *Bank* als Rechtsnachfolgerin der ***Bank***, weiterhin haftet wie bisher, der Geschenknehmer sich jedoch bestmöglich dafür verwenden wird, dass die Geschenkgeberin aus der diesbezüglichen Haftung entlassen wird. Die Vertragsparteien haben weiters Kenntnis, dass eine Haftungsentlassung der Geschenkgeberin im Außenverhältnis der Zustimmung durch die der *Bank* als Rechtsnachfolgerin der ***Bank*** bedarf. Diesbezüglich erklärt der Geschenknehmer, dass er mit der Gläubigerin ausverhandelt hat, dass die Geschenknehmerin in einem ersten Schritt - nach Abschluss dieses Schenkungsvertrages - nur mehr als Ausfallsbürgin haften wird; zu einem späteren Zeitpunkt - sobald die aushaftende Verbindlichkeit gegenüber der Gläubigerin sich durch Rückzahlungen des Geschenknehmers auf einen Kreditbetrag in Höhe von € 100.000,-- (einhunderttausend Euro) vermindert hat - ist auch eine vollständige Haftungsentlassung durch die Gläubigerin bereits ausverhandelt.*

zu C-Laufende Nummer 21 und 22: betreffend die dort eingetragenen wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbote, dass diese aufgrund des gegenständlichen Rechtsgeschäftes gegenstandlos und sohin lösungsfähig sind,

zu C-Laufende Nummer 24: betreffend die dort eingetragene Dienstbarkeit, dass der Geschenknehmer in Kenntnis dieser Dienstbarkeit ist und diese in sein weiteres Duldungsversprechen übernimmt,

*zu C-Laufende Nummer 25: betreffend das vollstreckbare Pfandrecht zugunsten des Baumeister ***Baum***, dass die diesem Pfandrecht zugrunde liegende Verbindlichkeit den Geschenknehmer bereits bisher - im Innenverhältnis - als alleinigen Personalschuldner betrifft, dementsprechend findet eine diesbezügliche Schuldübernahme nicht statt und trifft daher lediglich nunmehr auch die Sachhaftung bezüglich des Vertragsgegenstandes den Geschenknehmer alleine.*

*Die Liegenschaft ***EZ*** ***KG*** ***L*** wurde zu Einheitswert-Aktenzeichen *Akt* bewertet und hat einen erhöhten anteiligen (1/2) steuerlichen Einheitswert für das gemischt genutzte Grundstück von € 18.567,91 (achtzehntausendfünfhundertsiebenundsechzig Euro und einundneunzig Cent).*

*Vertragsgegenstand ist der Hälfteanteil der Geschenkgeberin (B-Laufende Nummer 3) der Liegenschaft ***EZ*** ***KG*** ***L*** (**Bf1-Adr**).*

Gemäß „Zweitens“ des Vertrages schenkt Frau ***GG*** hiermit Herrn ***Bf1*** und dieser übernimmt in sein Alleineigentum den im Vertragspunkt Erstens bezeichneten Vertragsgegenstand, samt allem rechtlichen und natürlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Geschenkgeberin diesen Vertragsgegenstand bisher besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wäre.

Gemäß „Drittens“ des Vertrages räumt der Geschenknehmer als teilweise Gegenleistung für die gegenständliche Schenkung und zur vorrübergehenden Sicherstellung der Wohnversorgung des Geschenkgeberin mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im nunmehrigen Alleineigentum der Liegenschaft ***EZ*** ***KG*** ***L*** der Geschenkgeberin zeitlich befristet bis zum 22. April 2022 (zweiundzwanzigsten April zweitausendzweiundzwanzig) das unentgeltliche und höchstpersönliche Wohnungsrecht als Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes an der Wohneinheit im Obergeschoss des Wohnhauses ***1*** 1 (bestehend aus Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer und Speis, Stiegenaufgang; gesamt circa 60 (sechzig) Quadratmeter Wohnfläche) samt Mitnutzung des Hausgartens, ein.

Gemäß „Achtens“ des Vertrages trägt der Geschenknehmer als Auftraggeber die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten.

In „Achtens“ des Vertrages heißt es ua weiter:

„Auch die für die gegenständliche Eigentumsübertragung anfallenden Grunderwerbsteuern und Grundbuchseintragungsgebühren gehen zu Lasten des Geschenknehmers. Die Vertragsparteien erklären, dass der Geschenknehmer nicht zum ‚begünstigten Personenkreis‘ im Sinne des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG (Paragraph sechsundzwanzig a Absatz eins Ziffer eins des Gerichtsgebührengesetzes) gehört, sodass aufgrund der gegenständlichen Eigentumsübertragung die Grundbuchseintragungsgebühren gemäß § 26 GGG (Paragraph sechsundzwanzig des Gerichtsgebührengesetzes) vom Wert des einzutragenden Rechtes zu bemessen ist.

*Zum Zwecke der Bemessung der Grundbuchseintragungsgebühr wird der Vertragsgegenstand sohin bewertet mit € 73.680,00 (dreisiebzigtausendsechshundertachtzig Euro), dies entspricht dem Wert des einzutragenden Rechtes, welcher sich aus der Wertermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels der Bundesanstalt Statistik Österreich (***Kat.C***) ergibt, wobei der Berechnung laut Parteienangabe eine Wohnfläche von 120 Quadratmetern zugrunde gelegt wurde.*

Zum Zwecke der Bemessung der Grunderwerbssteuer wird die Gegenleistung gemäß Vertragspunkt Drittens (Wohnungsgebrauchsrecht) gemäß den geltenden Bewertungsvorschriften laut Angabe der Vertragsparteien bewertet wie folgt: Wohnungsgebrauchsrecht zugunsten der Geschenkgeberin mit monatlich € 220,00 (zweihundertzwanzig Euro), wobei laut Angabe der Vertragsparteien die Nutzfläche der das Wohnrecht umfassenden Räumlichkeiten rund 60 Quadratmeter beträgt beziehungsweise das Wohnhaus im Jahr 1983 errichtet wurde, sodass sich für die vereinbarten wiederkehrenden Duldungen ein kapitalisierter Wert für den vereinbarten Zeitraum von insgesamt € 9.433,30 (neuntausendvierhundertdreißig Euro und dreißig Cent) ergibt.

*Zum Zwecke der Grunderwerbsteuerbemessung bewerten die Vertragsparteien den Gegenstand dieses Vertrages mit € 52.497,00 (zweihundfünfzigtausendvierhundsiebenundneunzig Euro), dies entspricht gemäß dem Immobilienpreisspiegel der Bundesanstalt Statistik Österreich (***Kat.C***) im Sinne des § 3 Abs 2 GrWV (Paragraph drei Absatz zwei Grundstückswertverordnung) dem anteiligen Grundstückswert.“*

In der Pfandurkunde vom 15. Oktober 2013 wird der Betrag von EUR 260.000,00 ausgewiesen. Der Beschwerdeführer hat bis zum Abschluss des Schenkungsvertrages am 7. November 2018 insgesamt 61 Raten zu je EUR 1.052,11 entrichtet, sohin insgesamt EUR 64.178,71. Somit verbleibt eine aushaftende Summe in Höhe von EUR 195.521,29.

Mit dem Urteil des Bezirksgerichtes Murska Sobota der Republik Slowenien vom xx. Oktober 2015 wurde die Ehe zwischen ***Bf1*** und ***GG*** geschieden.

2. Beweiswürdigung

Der zugrundeliegende Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

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

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

Gemäß § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Gemäß § 7 Abs 1 Z 1 lit. c GrEStG 1987 gilt ein Erwerb unter Lebenden durch den in § 26a Abs 1 Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 in der geltenden Fassung, angeführten Personenkreis als unentgeltlich.

1. Zur Frage der Bemessungsgrundlage:

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung - etwa im Sinne der §§ 879 Abs 2 Z 4 oder 917 ABGB - hinausgeht (vgl zB

VwGH vom 11. September 2014, 2012/16/0108). Für die Beurteilung der Gegenleistung kommt es nicht auf die äußere Form der Verträge, sondern auf den wahren wirtschaftlichen Gehalt an, der nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist (vgl zB VwGH vom 29. August 2013, 2012/16/0159). Unter einer Gegenleistung ist daher jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes - in den Fällen der Abs 2 und 3 des § 5 GrEStG auch nur mittelbar - zu entrichten ist (vgl zB VwGH vom 24. November 2011, Zl. 2010/16/0246). Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (vgl zB VwGH vom 23. Februar 2006, 2005/16/0276).

Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vgl zB VwGH vom 23. Februar 2006, 2005/16/0276).

Ausfallsbürgschaft liegt bei der Einschränkung der Bürgschaft auf den Fall der Uneinbringlichkeit der Hauptschuld vor. Der Gläubiger kann – von den Ausnahmen in § 1356 abgesehen – erst dann auf den Bürgen greifen, wenn er gegen den Hauptschuldner geklagt und vergeblich Exekution geführt hat oder eine Vollstreckung von vorneherein aussichtslos ist (G. Reichinger/Th. Rabl in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.06} § 1356 Rz 9).

Demzufolge hat also die Geschenkgeberin nur für den Fall einer fehlgeschlagenen gerichtlichen Exekution für die offenen Schuldsigkeiten zu bürgen. Selbst in diesem Fall müsste sie aber dafür nicht endgültig aufkommen, weil sie gemäß § 1358 ABGB einen Regressanspruch gegen den Beschwerdeführer hätte: Wer eine fremde Schuld bezahlt, für die er persönlich oder mit bestimmten Vermögensstücken haftet, tritt gemäß § 1358 ABGB in die Rechte des Gläubigers und ist befugt, von dem Schuldner den Ersatz der bezahlten Schuld zu fordern.

Pfandrechtlich auf dem erworbenen Grundstück sichergestellte Forderungen werden in die Gegenleistung einbezogen, wenn sich der Erwerber der Liegenschaft vertraglich verpflichtet hat, den bisherigen Eigentümer bezüglich der hypothekarisch sichergestellten Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten, wobei das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgebend ist (vgl VwGH vom 26. Februar 2004, 2003/16/0146 und vom 28. Juni 2007, 2007/16/0028). Zur Gegenleistung gehört also auch die Übernahme von Schulden durch den Erwerber, die sich im Vermögen des bisherigen Eigentümers zu dessen Gunsten auswirken (vgl zB VwGH vom 24. November 2011, 2010/16/0246).

Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist demnach die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird (VwGH vom 11. September 2014, 2012/16/0108).

Indem die Vertragsparteien im Innenverhältnis vereinbaren, dass die Geschenknehmerin nur mehr als Ausfallsbürgin haften wird, verpflichtet sich der Beschwerdeführer, die bisherige

Eigentümerin schad- und klaglos zu halten, sodass die Schuldübernahme eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG darstellt (vgl auch BFG vom 3. Juni 2020, RV/7102776/2014 und BFG vom 18. Mai 2022, RV/2100517/2018).

2. Zur Frage der Übertragung im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe:

§ 26a Abs 1 Z 1 GGG lautet:

„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;“

Das Grunderwerbsteuergesetz 1955 sowie § 7 GrEStG 1987 bis zur Fassung BGBl I 118/2015 sahen bereits einen begünstigten Steuersatz unter anderem 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“ vor (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer [15. Lfg 2016] § 7 Rz 1). Diese steuerliche Begünstigung sollte ursprünglich den Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe nach den §§ 81 ff EheG zukommen, um die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse nicht zu erschweren (vgl AB 916 BlgNR XIV. GP 35).

Eine Einschränkung der Begünstigung ergab sich aus § 95 EheG in zeitlicher Hinsicht. Gemäß dieser Bestimmung erlischt der Anspruch auf Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse, wenn dieser nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird (materiell-rechtliche Präklusivfrist; vgl *Stabentheiner/Pierer* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 95 EheG [Stand 1.7.2021, rdb.at]). Erfolgt keine fristgerechte Geltendmachung, war der ermäßigte Steuersatz nicht anwendbar (vgl *Arnold* in *Arnold/Bodis* [Hrsg], Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 [17. Lfg 2020] § 7 Rz 29).

Seit der am 1.1.2016 in Kraft getretenen Novellierung des GrEStG 1987 durch das StRefG 2015/2016 (BGBl I 118/2015) wird der zum Familienverband zählende Personenkreis 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. September 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.

Sofern nunmehr in § 7 GrEStG 1987 nicht mehr der begünstigte Personenkreis regelt wird, sondern diesbezüglich auf § 26a Abs 1 Z 1 GGG verweist, ist darauf hinzuweisen, dass auch § 26a Abs 1 Z 1 GGG auf den Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft) tatbestandmäßig abstellt.

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 (zB in einem Aufteilungsverfahren nach den §§ 81 ff EheG) begünstigte Erwerbsvorgänge sind.“

Den Gesetzesmaterialien zufolge unterliegt einem Aufteilungsverfahren nach den §§ 81 ff EheG unterliegendes Gebrauchsvermögen unzweifelhaft der 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 118/2015 liegt nach der Ansicht des Bundesfinanzgerichts auch der Formulierung des § 26a Abs 1 Z 1 GGG („*im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe*“) die Jahresfrist des § 95 EheG zugrunde (vgl BFG 11.03.2020, RV/7100406/2020, BFG 16.03.2021, RV/6100010/2020; BFG vom 13.03.2023, RV/6100499/2020).

Schließlich erklären die Vertragsparteien unter „Achtens“ des Vertrages selbst, dass der Geschenknehmer nicht zum „begünstigten Personenkreis“ im Sinne des § 26a Abs 1 Z 1 GGG gehört.

Die Übertragung des Hälfteanteils an den Beschwerdeführer mehr als drei Jahre nach der Scheidung erfolgt daher nach Ansicht des erkennenden Gerichts nicht mehr „*im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe*“.

Da somit keine Übertragung eines Grundstückes an den in § 26a Abs 1 Z 1 GGG angeführten Personenkreis vorliegt, ist die Grunderwerbsteuer im gegenständlichen Fall gemäß § 4 Abs 1 iVm § 7 Abs 1 Z 3 GrEStG 1987 von der Gegenleistung zu berechnen.

Die belangte Behörde ist in der Beschwerdeentscheidung für das Bundesfinanzgericht nachvollziehbar von bisherigen Ratenzahlungen iHv EUR 64.178,71 für 61 Monate ausgegangen und zog diesen Betrag von dem in der Pfandurkunde ausgewiesenen Betrag iHv EUR 260.000,-- ab (EUR 195.521,29). Somit errechnet sich eine übernommene Verbindlichkeit iHv EUR 97.910,65 für den Anteil der Geschenkgeberin.

Das Wohnrecht wurde mit EUR 9.433,30 bewertet (vgl „Achtens“ des Vertrages), sodass in Summe von einer Bemessungsgrundlage von EUR 107.343,95 auszugehen ist. Unter Anwendung des Steuersatzes von 3,5 % ergibt dies eine Grunderwerbsteuer iHv EUR 3.757,03.

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.

Zu der Frage, ob der Formulierung des § 26a Abs 1 Z 1 GGG („*im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe*“) die Jahresfrist des § 95 EheG zugrunde liegt, fehlt Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, weswegen die Revision zulässig ist.

Wien, am 27. August 2025