

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache des Herrn BF, ADR, über die Beschwerde vom 03.07.2015 gegen den Bescheid gemäß § 201 BAO der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 17.06.2015, ErfNr*** betreffend Grunderwerbsteuer nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf

1. Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer

Am 21. November 2013 führte der Notar NOTAR über FINANZONLINE zu ErfNr.*** eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer für einen zwischen Frau EHEGATTIN als "Veräußerer" und Herrn BF (der nunmehrige Beschwerdeführer, kurz Bf.) als Erwerber durch. Dabei wurde der Titel des Geschäftsfalles mit "Scheidungsvergleich" und das Vertragsdatum mit "10.10.2013" und die Entstehung der Steuerschuld mit "25.10.2013" erklärt. Als Bemessungsgrundlage wurde angegeben: "Grundvermögen 10.650,00" und so durch Anwendung eines Steuersatzes von 2% (gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 GrEStG) die Grunderwerbsteuer mit € 213,00 berechnet.

Die Bekanntgabe des selbstberechnenden Abgabebetrages erfolgte am 13. Jänner 2014 und wurde mit der Übermittlung der Selbstberechnungserklärung dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (kurz Finanzamt) zugleich der Zugriffscode für den im Urkundenarchiv gespeicherten Vergleich bekanntgegeben.

2. Ermittlungen des Finanzamtes

Bei einer im April 2015 erfolgten Überprüfung der von Notar NOTAR durchgeführten Selbstberechnungen durch die Außenprüfung des Finanzamtes wurde ua. der o.a. Vergleich überprüft.

Über Vorhalt vom 13. Mai 2015 teilte der Bf. dem Finanzamt mit Schriftsatz vom 15. Juni 2015 mit, dass Frau EHEGATTIN und er gemeinsam Kreditnehmer des Kredites bei der Sparkasse X zu KtoNr. gewesen seien und übermittelte zur Höhe der aushaftenden Kreditschuld Kopien des Kreditvertrages und mehrerer Kontoauszüge.

3. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit als "Grunderwerbsteuerbescheid – Festsetzung gemäß § 201 BAO" übertitelten Bescheid vom 17. Juni 2015 setzte das Finanzamt gegenüber dem Bf. Grunderwerbsteuer für den Scheidungsvergleich vom 10. Oktober 2013 mit EHEGATTIN iHv € 4.089,66 (2 % der Gegenleistung von € 204.483,11) fest. Zur Begründung führte das Finanzamt Folgendes aus:

<i>Die Gegenleistung wurde wie folgt ermittelt</i>	
<i>Übernommene Verbindlichkeit (aushaftend)</i>	<i>74.483,11 €</i>
<i>Ausgleichszahlung</i>	<i>130.000,00 €</i>
<i>Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987</i>	<i>204.483,11 €</i>

Der Vergleich wurde anlässlich der Prüfung bei NOTAR am 27.04.2015 aufgegriffen. Da eine bewertbare Gegenleistung vorliegt, ist diese der Bemessung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen (vgl. VwGH vom 30.04.1999, ZI. 98/16/0241).

*Gegenleistung: Ausgleichszahlung und halbe, aushaftende Kreditschuld
Dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteieninteresse an der Rechtskraft) einzuräumen.
Auch können die steuerlichen Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie nicht bloß als geringfügig bezeichnet werden.
Daher war dem Gesetzeszweck, mittels einer Erlassung eines rechtmäßigen Sachbescheides ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Steuerergebnis zu erzielen, Rechnung zu tragen"*

4. Beschwerde

In der dagegen eingebrachten Beschwerde wandte der Bf. ein, dass die zur Berechnung heran gezogenen Summen kein Kaufpreis seien. Seine Ex-Gattin verdiene "ein Drittel von mir". Somit habe sie lt. Gesetz einen Anspruch auf eine Unterhaltszahlung für sich. Sein Anwalt habe ihm von der Bezahlung eines Unterhaltes abgeraten, da dieser ein Leben lang zu bezahlen sei und sich bei einer etwaigen Arbeitsunfähigkeit durch Krankheit, oder Arbeitslosigkeit seiner Ex-Gattin exorbitant erhöhen würde. Um einer Unterhaltszahlung zu entgehen, könne man nur eine einmalige Abschlagszahlung anbieten. Sein Anwalt habe in seinem Namen € 100.000,00 und Übernahme des gemeinsamen Kredites angeboten. Der Anwalt seiner Ex-Frau habe für den Unterhaltsverzicht € 150.0000,00 und Übernahme des Kredites gefordert. Geeinigt hätten sie sich dann nach einigen Monaten auf eine Einmalzahlung von € 130.000,00 und Übernahme des gemeinsamen Kredites. Dafür habe die Ex-Gattin auf die Unterhaltsforderung verzichtet und ihm unentgeltlich die Hälfte des

gemeinsamen Grundstückes übertragen. Somit seien die vom Finanzamt angenommenen Summen kein Kaufpreis, sondern eine einmalige Abschlagszahlung für den Verzicht auf Unterhalt.

5. weitere Ermittlungen des Finanzamtes

Mit Vorhalt vom 23. Juli 2015 forderte das Finanzamt den Bf. auf, bekanntzugeben wie hoch das monatliche Einkommen der Ex-Gattin im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleiches war und ersuchte um Vorlage von Kopien der Korrespondenz des gegnerischen Anwaltes betreffend Unterhaltsverzicht und Übernahme des Kredites.

Zur Beantwortung übermittelte der Bf. dem Finanzamt die Kopie eines E-Mails vom 19. März 2013.

6. Beschwerdeverentscheidung

In der abweisenden Beschwerdeverentscheidung hielt das Finanzamt den Beschwerdeausführungen Folgendes entgegen:

"Da die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches ausschließlich die Transferierung der Liegenschaftshälfte und kein anderes Vermögen zum Gegenstand hat, handelt es sich nicht um eine Globalvereinbarung.

Nach dem Wortlaut und der Systematik des Scheidungsvergleiches stehen die Übernahme des aushaftenden Hypothekendarlehens und die Ausgleichszahlung zweifelsfrei in sachlichem Zusammenhang mit der Übertragung des Liegenschaftsanteiles und sind als Gegenleistung hiefür zu betrachten, jedoch in keinster Weise als bloßer Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung nach §§ 81 ff. EheG. Der Zusammenhang zwischen Ausgleichszahlung und Liegenschaftsübertragung wird auch dadurch untermauert, dass die Zahlung erst nach Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Beschwerdeführers und nach Räumung der Liegenschaft durch die Ehegattin erfolgt.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich daher von dieser Gegenleistung und nicht vom Einheitswert der Anteile. "

7. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht - in dem die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt wurde - betonte der Bf. abermals, dass die zur Berechnung herangezogenen Summen kein Kaufpreis seien. Als Beweismittel übermittelte er eine von Frau EHEGATTIN erstattete eidesstattliche Erklärung vom 9. September 2015.

8. Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht

Mit Vorlagebericht vom 14. Oktober 2015 - der auch dem Bf. übermittelt wurde - legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und gab auszugsweise folgende Stellungnahme zu den Ausführungen des Bf. ab:

"Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Als Gegenleistung sind alle Leistungen des Erwerbers anzusehen, die er für den Erwerb der Liegenschaft aufwenden muss. Im beschwerdegegenständlichen Fall verpflichtet sich der Beschwerdeführer zur Leistung einer Ausgleichszahlung in Höhe von € 130.000.-. Nach Wortlaut und Systematik ist der gegenständliche Vergleich so abgefasst, dass im Punkt 1. des Vergleiches der Verzicht auf Unterhalt, im Punkt 2 die Liegenschaftsübertragung, im Punkt 4 die Ausgleichszahlung und im Punkt 5 die Vereinbarung hinsichtlich Kreditrückzahlung geregelt werden. Im Punkt 6. des Vergleiches erklären die Parteien, dass weiteres eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse nicht vorhanden sind. Die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches erschöpft sich sohin in der Transferierung der Liegenschaft, der Übernahme der Darlehensrückzahlung und der Leistung der Ausgleichszahlung. Von einer Aufteilungsvereinbarung mit Globalcharakter kann daher nicht gesprochen werden. Auch wenn textlich eine Verknüpfung der gegenseitigen Leistungen vermieden wird, reduziert sich inhaltlich der Vergleich auf die Übertragung der Liegenschaft, Übernahme der Kreditverbindlichkeit und Bezahlung der Ausgleichszahlung. Der VwGH hat in seinem Erkenntnis vom 7.8.2003, 2000/16/0591 unter Verweis auf vorangehende Erkenntnisse zum Ausdruck gebracht, dass die im Erkenntnis vom 7.10.1993, 92/16/0149 gemachte Grundsatzaussage, bei einer Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG sei in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln, nicht ausschließe, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem so genannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen ermittelbar seien. Auch im beschwerdegegenständlichen Fall handelt es sich nicht um eine Globalvereinbarung, weil die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur die Grundstücksübertragungen sowie die Ausgleichszahlung betrifft. Dass die Ausgleichszahlung als Abgeltung für den Unterhaltsverzicht geleistet wird, ist dem Vergleich nicht zu entnehmen. Wäre die Ausgleichszahlung als "Abschlagszahlung für den Unterhaltsverzicht" vereinbart worden, hätte dies im Vergleich vereinbart und zum Ausdruck gebracht werden können."

9. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom Bundesfinanzgericht wurde bisher Beweis erhoben durch Einsicht in die vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Teile des Bemessungsaktes ErfNr.***, Abfragen bei FINANZONLINE zu ErfNr.*** und im Grundinformationssystem zu EWAZ*** sowie durch eine Grundbuchsabfrage zu EZ*** KG*** samt Einsicht in die Urkundensammlung (Kaufvertrag vom 14. November 2014 mit Y).

10. Mündliche Verhandlung

In der am 21. Februar 2017 vor dem Bundesfinanzgericht durchgeführten Verhandlung legte der Bf. als Beweismittel noch eine Gehaltsbestätigung für Dezember 2012 betreffend die Exgattin vor und brachte dazu vor, dass daraus ersichtlich sei, dass die Exgattin 949,76 Euro verdient habe und somit nur ca. ein Drittel seines Einkommens und sie daher Anspruch auf Unterhalt gehabt hätte. Weiters legte der Bf. ein Schreiben vom 19. August 2013 des Herrn Rechtsanwalt RA1 gerichtet an Herrn RA2 vor.

Auf die Frage der Richterin, wie es letztendlich zur Festlegung der Ausgleichzahlung mit einem Betrag von € 130.000,00 gekommen ist, antwortete der Bf:

„Ich habe von meinem Anwalt die E-Mail Korrespondenz angefordert. Ich habe sie leider bis dato noch nicht erhalten. Sobald sie mir übermittelt wird, kann ich sie dem Bundesfinanzgericht übermitteln. Daraus lässt sie nachvollziehen, wie es letztendlich zur Einigung im Sinne des Vergleichstextes gekommen ist. Für mich war das Wichtigste der Verzicht auf den Unterhalt. Ich habe von meinem Vater Euro 200.000,-- zu Lebzeiten als Vorschuss für mein Erbe erhalten. Die Auflage meines Vaters war, dass bei der Liegenschaft, die um diesen Betrag erworben wurde bzw. die für die Kosten des Hausbaues verwendet wurden, auch meine Ehegattin zur Hälfte im Grundbuch eingetragen wird. Meine Gattin hat keine finanziellen Mittel für den Ankauf der Liegenschaft und den Hausbau aufgewendet. Sie war zunächst im Haushalt tätig und dann im Betrieb meines Vaters angemeldet. Erst die letzten zwei bis drei Jahre unserer Ehe war sie selber auch berufstätig. Allerdings nur mit 20 bis 25 Stunden und erzielte sie dadurch nur ein Einkommen von rund 900 Euro. Die Scheidung war äußerst strittig. Die Verhandlungen haben sich über einen Zeitraum von elf Monaten erstreckt. Ich habe kein gutes Einvernehmen mit meiner Ex-Gattin. Ich verstehe nicht, weshalb die eidesstaatliche Erklärung meiner Exgattin, dass sie die Ausgleichszahlung für den Unterhaltsverzicht erhalten hat, nicht anerkannt wird. Die Erklärung wurde von meinem Anwalt aufgesetzt, dann ihr übersendet und erst nach Überprüfung durch ihren Anwalt unterschrieben.“

Auf die Frage der Richterin an die Vertreter des Finanzamtes, wann das Finanzamt erstmals Einsicht in den gegenständlichen Vergleich genommen habe, zu dem nach der durchgeführten Abfrage bei Finanzonline der Notar gleich mit Übermittlung der Selbstberechnungserklärung dem Finanzamt den Zugriffscode zum Urkundenarchiv mitgeteilt hat, antwortet die Amtspartei:

„Aus dem Akt ist nicht ersichtlich, wann erstmals eine Kopie bzw. ein Ausdruck dieses Vergleiches vom Finanzamt angefertigt wurde. Üblicherweise ist es bei der Überprüfung von Selbstberechnungsfällen beim Notar so, dass erst bei Beginn der Prüfung eine Vorauslese der Fälle erfolgt und in der Vorbereitung entweder vom Finanzamt selbst die Vergleiche ausgedruckt werden oder den Notaren eine Liste übermittelt wird, welche Fälle vorbereitet werden sollen. Üblicherweise werden die Unterlagen der Selbstberechnungsfälle nicht angeschaut vom Finanzamt. Angeschaut werden die Unterlagen erst dann, wenn ein Antrag des Abgabepflichtigen vorliegt oder im Zuge einer stichprobenartigen Überprüfung der Selbstberechnungsfälle beim Notar oder Rechtsanwalt. Der gegenständliche Fall war ein Standardfall und war der Ablauf sowie wie geschildert, das heißt der Vergleich wurde erst im April 2015 vom Finanzamt angeschaut.“

Abschließend wurde dem Bf. aufgetragen, die Anwaltskorrespondenz bis 31. März 2017 dem Bundesfinanzgericht vorzulegen. Der Bf. erklärte, auf die weitere Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu verzichten und wurde sodann von der Richterin festgehalten, dass dann nach Ablauf der Frist bzw. nach Vorlage der genannten Unterlagen eine schriftliche Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes ergehen wird.

11. Urkundevorlage vom 31.3.2017

Am 31. März 2017 legte der Bf. den Mail-Schriftverkehr vor und führte aus, dass daraus hervorgehe, dass es zu Beginn um eine Unterhaltsforderung und um eine Aufteilung des Grundstückes, aber in weiterer Folge nur mehr um eine Abschlagszahlung für den Unterhaltsverzicht, gegangen sei. Auch sei ersichtlich, dass seine Ex-Frau eigentlich keinen Anspruch auf einen Anteil des Grundstückes gehabt hätte, da er von seinem Vater zum Kauf und der Renovierung des Hauses einen Vorschuss auf sein Erbe erhalten habe.

II. Sachverhalt

Unstrittig ist, dass am 10. Oktober 2013 in der Tagsatzung des Bezirksgerichts BG zu Gz*** zwischen dem Bf. als Erstantragsteller und Frau EHEGATTIN als Zweitantragsteller ein Vergleich mit auszugsweise folgendem Inhalt abgeschlossen wurde:

1. Die Ehegatten verzichten wechselseitig auf Unterhalt, auch für den Fall geänderter Verhältnisse, Not und Krankheit sowie Änderung der Rechtslage so, als ob sie nie miteinander verheiratet gewesen wären. Beide Ehegatten erklären aus dem bewusst nicht geprüften Verschulden keine Unterhaltsansprüche ableiten zu wollen.

*2. Die Ehegatten sind zu gleichen Teilen Miteigentümer an der Liegenschaft EZ***, KG***, Bezirksgericht BG, mit der Grundstücksadresse ADRESSE*

*Die Ehegattin, Frau EHEGATTIN, geb. am ... überträgt ihren Hälfteanteil BLNr. 3 an der Liegenschaft EZ***, KG***, Bezirksgericht BG, dem Ehegatten BF, geb. am ... und dieser nimmt die Übertragung an.*

[...]

3. Die Ehegattin verpflichtet sich, die o.a. Liegenschaft bis spätestens 31.05.2014 geräumt von eigenen Fahrnissen an den Ehegatten zu übergeben. Ab 01.11.2013 ist die Ehegattin verpflichtet, die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen und Betriebskosten, wie Gas, Strom, Wasser, Müllabfuhr, die GIS-Gebühren, Sky selbst zu bezahlen; die Ehegattin ist jedoch nicht verpflichtet Aufwendungen, Reparaturen bzw. sonstige Kosten die Liegenschaft betreffend zu übernehmen. Die Ehegattin ist berechtigt sämtliche Einrichtungsgegenstände aus dem gemeinsamen Haus mit Ausnahme von Küche samt allen Geräten und Bad mitzunehmen; diese gehen hiermit in das Alleineigentum der Ehegattin über. Für den Zustand der Liegenschaft bei Übergabe wird keine Gewähr seitens der Ehegattin geleistet, es sei denn, es kommt zu mutwilligen Beschädigungen durch die Ehegattin während Abschluss des Scheidungsvergleiches bis zur Übergabe der Liegenschaft. Für den Fall einer seitens Frau NAME zu vertretenden verspäteten Räumung der Liegenschaft ist pro angefangenem Monat eine Pönale von EUR 3.000,00 seitens Frau NAME zu leisten.

4. Der Ehegatte verpflichtet sich, an die Ehegattin eine Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 130.000,00 zu leisten.

Als Sicherstellung für die Ausgleichszahlung wird bis spätestens 21.10.2013 eine Bankgarantie einer österreichischen Bank in der Höhe von EUR 130.000,00 im Original

beim Rechtsvertreter der Ehegattin, RA1 hinterlegt. Diese Bankgarantie ist seitens RA1 nur dann zu ziehen, insofern Herr NAME seiner unten angeführten Zahlungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommt. Nach vollständiger Bezahlung der Abschlagszahlung ist die Bankgarantie im Original per Einschreiben an den Rechtsvertreter von Herrn NAME zu retournieren.

Folgende Zahlung ist seitens des Ehegatten zu leisten:

- EUR 130,000,00 nach Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Ehegatten gemäß Punkt 3. dieses Scheidungsvergleiches und unmittelbar nach Räumung der Liegenschaft gemäß Punkt 2 durch die Ehegattin.

...

5. Der Ehegatte verpflichtet sich, den Kredit zu der Sparkasse X weiterhin alleine zurückzubezahlen und die Ehegattin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Diesbezüglich wird vereinbart, dass Frau NAME nur mehr als Ausfallsbürgin zu haften hat.

6. Weiteres eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse sind nicht vorhanden und verzichten die Ehegatten auf eine weitere Antragstellung nach dem §§ 81 ff Ehegesetz.

7. Der gemeinsame Sohn NN, geb. am ..., verbleibt in der gemeinsamen Obsorge der Kindeseltern. Der Minderjährige wird überwiegend bei der Kindesmutter aufhältig sein.

Der Ehegatte verpflichtet sich, zu Handen der Ehegattin ab November 2013 einen monatlichen Unterhaltsbetrag für den mj. NN, geb. ... in Höhe von EUR 565,00 bis auf weiteres, längstens bis zur Selbsterhaltungsfähigkeit, zu leisten. ...

Bei der Unterhaltsbemessung wurde das monatliche Durchschnittseinkommen des Ehegatten von EUR 2.700,00 netto monatlich plus die Weihnachts- und die Urlaubsrenumeration und der Umstand, dass die Kinderbeihilfe von der Kindesmutter bezogen wird, berücksichtigt.

8. Die Gebühren für den Scheidungsantrag sowie den Scheidungsvergleich übernimmt der Ehegatte.

9. Mit diesem Vergleich sind sämtliche Ansprüche der Ehegatten aus dem Eheverhältnis bereinigt und verglichen.“

Am 25. Oktober 2013 bestätigte das Bezirksgericht BG, dass der Vergleich seit 25. Oktober 2013 rechtswirksam und vollstreckbar ist.

*Im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleiches hafteten auf dem Kreditkonto Nr. der Sparkasse X ein Saldo von € 148.966,22 aus. Schuldner dieses Kredites waren der Bf. und Frau EHEGATTIN und wurde dieser Kredit durch ein ob der Liegenschaft EZ*** KG*** einverleibtes Pfandrecht iHv € 155.000,00 sichergestellt. Als weitere Sicherstellung dienten 2 Lebensversicherungsverträge und Gehaltsverpfändungen (sowohl seitens des Bf. als auch von Frau EHEGATTIN).*

Mit Kaufvertrag vom 14. November 2014 verkaufte der Bf. die Liegenschaft lastenfrei um einen Kaufpreis von € 410.000,00.

Vor Abschluss des Vergleiches war zwischen dem Bf. und Frau EHEGATTIN strittig, ob Frau EHEGATTIN nacheheliche Unterhaltszahlungen vom Bf. erhalten soll. Auf Grund ihres geringen Eigeneinkommens war Frau EHEGATTIN nur dann bereit auf Unterhalt zu verzichten (ihrer Ansicht nach hatte sie einen Anspruch auf monatlich € 500,00), wenn sie eine einmalige Kapitalabfindung erhält und forderte sie zunächst einen Betrag von € 50.000,00. Hinsichtlich der Liegenschaft gab es von ihrer Seite Überlegungen, die Liegenschaft noch gemeinsam zu verkaufen und den Verkaufserlös (nach Abdeckung der Kreditschuld) 50:50 aufzuteilen. Der Bf. hielt dem entgegen, dass er für den Ankauf der Liegenschaft bzw. zur Finanzierung des Hauses € 200.000,00 beigetragen hat, die er von seinem Vater zu Lebzeiten als Vorschuss für sein Erbe erhalten hat. Letztendlich einigten sich die Ehegatten darauf, dass Frau EHEGATTIN ihre Liegenschaftshälfte mit dem darauf errichteten Einfamilienhaus, das den Ehegatten als Ehewohnung gedient hatte, an den Bf. überträgt und schlossen sie den Vergleich mit jenem Inhalt ab, wie er oben zitiert ist. Der schriftliche Vergleichstext entspricht den übereinstimmenden Willenserklärungen der beiden Parteien bei Abschluss des Vergleiches. Bei Festlegung der Ausgleichszahlung mit einem Betrag von € 130.000,00 und der Vereinbarung über die alleinige Rückzahlung der hypothekarisch sichergestellten Darlehen durch den Bf. berücksichtigten die Ehegatten diverse wechselseitigen Ansprüche und war dies Teil einer gesamtheitlichen Lösung und vor allem eine Bedingung für den Unterhaltsverzicht seitens Frau EHEGATTIN.

Für die Liegenschaft EZ*** KG*** und das darauf errichtete Einfamilienhaus wurde unter EWAZ*** der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert zuletzt zum 1.1.2003 mit € 7.100,00 festgestellt und wurde je eine Hälfte Frau EHEGATTIN und dem Bf. zugerechnet. Der 3-fache Einheitswert der übertragenen Liegenschaftshälfte beträgt somit € 10.650,00 ($€ 7.100,00 \cdot 2 \times 3$) und wurde dieser Betrag bei der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer als Bemessungsgrundlage angesetzt.

III. Beweiswürdigung

Diese Sachverhaltsfeststellungen gründen sich im Wesentlichen auf die eingesehen Unterlagen und dem damit im Einklang stehenden Vorbringen des Bf. in seinen schriftlichen Eingaben und bei der mündlichen Verhandlung. Aus den vorgelegten E-Mails ergibt sich deutlich, dass vor Abschluss des Vergleiches diverse Ansprüche zwischen den Ehegatten strittig waren (insbesondere auch betreffend Unterhalt) und es sich um eine gesamtheitliche Lösung gehandelt hat.

IV. Rechtslage und Erwägungen

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 GrEStG 1987 ua. Folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach der im Oktober 2013 maßgeblichen Rechtslage war die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 135/2009) und war nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 135/2009 die Steuer nur dann vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Als Wert des Grundstückes war das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen (§ 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 142/2000).

Gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung ua.

1. bei einem Kauf

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

Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung

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.

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. ua VwGH 15.04.1993, 93/16/0056). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (vgl. ua. VwGH 25.2.1993, 91/16/0031).

Ergeben sich bei einer vereinbarten Gesamtgegenleistung Schwierigkeiten bei der Ermittlung der auf den Grundstückserwerb allein entfallenden Bemessungsgrundlage, so ist diese nach § 184 Abs. 1 BAO zu schätzen. 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).

Beim Erwerb im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe iSd §§ 81 ff EheG ist in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. 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 tauschähnlichen Vorgang anzunehmen, weil jeder der (ehemaligen) Ehegatten aus

der Verteilungsmasse etwas - in möglicherweise gleichem oder annähernd gleichem Umfang - erhält. Die Ausgleichszahlung (§ 94 Abs. 1 EheG) ist keine Gegenleistung, zumal sie ihrem Wesen nach kein Entgelt, sondern einen Spitzenausgleich darstellt (vgl. VwGH 26.1.1989, 88/16/0187).

In der späteren Judikatur bestätigte der Verwaltungsgerichtshof zwar einerseits jeweils die eben zitierte Grundsatzaussage. Andererseits sprach er aus, dass die Grundsatzaussage nicht ausschließt, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind (vgl. ua. VwGH 7.10.1993, 92/16/0149, VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188, VwGH 30.4.1999, 98/16/0241 und VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591).

Weist die Aufteilungsvereinbarung Globalcharakter auf, so ist in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage schließt jedoch 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).

Im gegenständlichen Fall waren vor Abschluss des Vergleiches noch Ansprüche auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse vorhanden und wurde erst durch den vorliegenden Vergleich eine umfassende vermögensrechtliche Regelung zwischen den beiden Ehegatten getroffen, bei der die Liegenschaftsübertragung nicht isoliert von den übrigen Vertragspunkten gesehen werden kann.

Die Begriffe des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse wird in § 81 Abs. 2 und Abs. 3 EheG gesetzlich definiert. Eheliches Gebrauchsvermögen sind nach § 81 Abs. 2 EheG die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; dazu gehören auch der Hausrat und die Ehewohnung. Eheliche Ersparnisse sind gemäß § 81 Abs. 3 EheG Wertanlagen, gleich welcher Art, die die Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft angesammelt haben und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind.

Gemäß § 82 Abs. 1 EheG unterliegen der Aufteilung nicht Sachen, die 1. ein Ehegatten in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat, 2. dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten allen oder der Ausübung seines Berufes dienen, 3. zu einem Unternehmen gehören oder 4. Anteile an einem Unternehmen sind, außer es handelt sich um bloße Wertanlagen.

Die Ehewohnung sowie Hausrat, auf dessen Weiterbenützung ein Ehegatte zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist, sind nach § 82 Abs. 2 EheG in die Aufteilung auch dann einzubeziehen, wenn sie ein Ehegatte in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat.

§ 83 Abs. 1 EheG bestimmt, dass die Aufteilung nach Billigkeit vorzunehmen ist und dabei insbesondere auf Gewicht und Umfang des Beitrags jedes Ehegatten zur Anschaffung des ehelichen Gebrauchsvermögens und zur Ansammlung der ehelichen Ersparnisse sowie auf das Wohl der Kinder Bedacht zu nehmen ist; weiter auf Schulden, die mit dem ehelichen Lebensaufwand zusammenhängen, soweit sie nicht ohnedies nach § 81 leg. cit. in Anschlag zu bringen sind. Aus den §§ 84 und 90 EheG ergeben sich als weitere Aufteilungsprinzipien die Trennung der Lebensbereiche der Ehegatten sowie der Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs. Die Aufteilung ist nicht streng rechnerisch vorzunehmen. Insbesondere folgt die Rechtsprechung nicht etwa einem Aufteilungskonzept, nach dem zunächst die Summe der in die Aufteilung einzubeziehenden wirtschaftlichen Werte zu erheben, dann die Quote der Teilhabe eines jeden Ehegatten festzulegen sowie schließlich jedem Ehegatten Sachen aus der Aufteilungsmasse bis zur Erfüllung dieser Quoten zuzuteilen und allfällige Differenzen durch eine Ausgleichszahlung auszugleichen sind. Bei der Aufteilung nach Billigkeit geht es vielmehr darum, die vermögensrechtlichen Folgen der Scheidung an die besondere Lage des Einzelfalles anzupassen, damit die durch die Vielschichtigkeit der Lebensverhältnisse notwendige Differenzierung vorgenommen und eine dem natürlichen Gerechtigkeitsempfinden entsprechende Regelung herbeigeführt wird (siehe Hopf-Kathrein, EheG, § 83 EheG, Anm 3). Aus dem Gebot des § 84 EheG, wonach die Aufteilung so vorgenommen werden soll, dass sich die Lebensbereiche der geschiedenen Ehegatten künftig möglichst wenig berühren, folgt etwa, dass eine Eigentumsgemeinschaft möglichst aufgehoben werden soll (siehe Hopf-Kathrein, EheG, § 90 EheG, Anm 2).

Die gegenständliche Liegenschaft wurde von den Ehegatten während aufrichter Ehe angeschafft und diente als Ehewohnung, weshalb sie jedenfalls der Aufteilung unterlag. Strittig war, welche Beiträge (nicht nur finanzieller Natur) von jedem der Ehegatten beim Hausbau geleistet wurden und in welchen Ausmaß Zuwendungen Dritter zur Vermögensschaffung gedient hatten. Daneben war der Hauptstreitpunkt die Frage des Unterhaltes.

Ein Unterhaltsverzicht auch für den Fall unverschuldeter Not, geänderter Rechtslage oder geänderter Verhältnisse wirkt sich selbst dann, wenn nach den derzeitigen Einkommensverhältnissen der beiden Ehegatten kein gegenseitiger Unterhaltsanspruch bestehen würde, sich künftighin - zB bei Eintritt einer Erwerbsunfähigkeit bei einem

der Ehegatten - im Vermögen der Ehegatten auswirken kann. Es schafft auch ein derartiger Unterhaltsverzicht für beide Ehegatten Sicherheit darüber, nicht in Zukunft mit Unterhaltsansprüchen des Expartners konfrontiert zu werden. Damit berührt der gegenseitige Unterhaltsverzicht - unabhängig davon, inwieweit bei Durchführung einer strittigen Scheidung nach §§ 49 bis 55 EheG unter Klärung der "Verschuldensfrage" ein Unterhaltsanspruch vorhanden gewesen wäre - konkret die gegenseitigen finanziellen Ansprüche der Ehegatten und stellt daher auch der gegenseitige Unterhaltsverzicht einen wesentlichen Teil der umfassenden Regelungen der beiden Vertragspartner dar (vgl. UFS 08.01.2013, RV/2138-W/12).

Im gegenständlichen Fall ist der Bf. mit konkreten Unterhaltsforderungen seiner Ehegattin iHv monatlich € 500,00 konfrontiert worden und stand auch eine Scheidung aus seinem Alleinverschulden im Raum. Eine strittige Scheidung und einen Rechtsstreit, ob dem Grunde nach Unterhaltsansprüche bestehen und sodann - bei jeder Änderung der Verhältnisse erneut - über die Höhe des Unterhaltsanspruches konnte durch den Bf. nur durch das Anbieten einer Abschlagszahlung verhindert werden.

Die Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme dienten hier nicht nur als Äquivalent für die Liegenschaftsübertragung, sondern war dies auch Bedingung für den abgegebenen Unterhaltsverzicht. Es liegt daher hier ein "Regelfall" eines Scheidungsvergleiches mit Globalcharakter vor, bei dem infolge der Vielschichtigkeit des Rechtsgeschäftes eine Trennung oder Aufschlüsselung der auf die einzelnen Leistungen entfallenden Gegenleistungen nicht möglich ist.

Es ist daher für den Erwerb der Liegenschaftshälfte durch den Bf. gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 iVm § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG der anteilige dreifache Einheitswert von € 10.650,00 als (Mindest-)Bemessungsgrundlage anzusetzen.

Der bei der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer als Bemessungsgrundlage angesetzte Betrag iHv € 10.650,00 und der gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 GrEStG mit einem Steuersatz von 2% selbstberechnete Grunderwerbsteuerbetrag iHv € 213,00 erweist sich daher als richtig, weshalb die Voraussetzungen für eine bescheidmäßige Festsetzung der Grunderwerbsteuer nach den Bestimmungen des § 201 BAO nicht vorliegen.

Es kann daher dahin gestellt bleiben, wann der Inhalt des Vergleiches (der dem FA auf Grund der Mitteilung des Zugangscode zum Urkundearchiv bereits seit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer zugänglich war) tatsächlich bekannt wurde und ob die Leistung einer Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme überhaupt als „neue Tatsache“ für die Festsetzung nach § 201 BAO herangezogen werden können.

Der Bescheidbeschwerde ist daher Folge zu geben und der angefochtene Bescheid aufzuheben. Damit treten wieder die Rechtsfolgen der Selbstberechnung ein.

V. Zur Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche

Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall war keine Rechtsfrage, sondern die im konkreten Einzelfall getroffene Vereinbarung zu beurteilen. 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).

Wien, am 10. April 2017