



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der R-S, Adr, vom 8. Juni 2010 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 5. Mai 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Am 2. Februar 2010 hat R-S mit ihrem Ehegatten einen **Scheidungsvergleich** mit folgendem entscheidungswesentlichen Inhalt geschlossen:

Punkte 5 und 6: Eheliches Wohnhaus (und die dazugehörigen landwirtschaftlichen Grundstücke) und sonstiges eheliches Grundstück (Waldgrundstück):

*Es wird festgehalten, dass beide Antragsteller jeweils Hälfteigentümer sind. Der Ehegatte überträgt im Zuge der Aufteilung an R-S die ihm gehörigen ideellen Liegenschaftshälften.*

Punkt 7. Ausgleichszahlung

*In Abgeltung des Aufteilungsanspruches, in Hinblick auf die Übertragung der Liegenschaften, verpflichtet sich die Antragstellerin einen Gesamtbetrag in der Höhe von 120.000,00 € an den Antragsteller zu bezahlen.*

Die weiteren Regelungen im Scheidungsvergleich behandeln:

Punkte 1 bis 4: Obsorge, Besuchsrecht, Kindesunterhalt und Ehegattenunterhalt

Punkt 8. Räumung Hausrat, Möbel, Arbeitsmaschinen etc.:

*Der Antragsteller ist noch berechtigt Fahrnisgegenstände und Arbeitsgeräte mit sich zu nehmen (zB Sähmaschine, Sternwalze, Kipper, 2 Werkbänke, div. Bohrmaschinen, Kreissägen, Hobelmaschinen ...).*

Punkt 9. Eheliche Ersparnisse (wurden bereits aufgeteilt)

Punkt 10. Verbindlichkeiten (bestehen keine)

Punkte 11, 12 und 13: Bausparverträge, Lebensversicherungen und PKWs (es finden keine Übertragungen statt)

Punkt 14. Traktoren (gehen in das Alleineigentum der R-S über)

Der Rechtsvertreter der R-S hat den Vergleich mit Abgabenerklärung beim Finanzamt zur Gebührenbemessung angezeigt, wobei er als Gegenleistung die Ausgleichszahlung in Höhe von 120.000,00 € ausgewiesen hat.

Am 5. Mai 2010 hat das Finanzamt betreffend diesen Scheidungsvergleich **zwei Grunderwerbsteuerbescheide** erlassen.

Für die Übertragung der halben Ehewohnung (=übersteigender Wohnungswert) wurde die Grunderwerbsteuer (GrESt) gemäß § 7 Abs. 1 Zif. 2a GrEStG mit 2 % von der anteiligen Gegenleistung in Höhe von 59.220,76 € mit 1.184,42 € festgesetzt.

Für die Übertragung des halben land- und forstwirtschaftlichen Betriebes wurde die GrESt gemäß § 7 Abs. 1 Zif. 3 GrEStG mit 3,5 % von der anteiligen Gegenleistung in Höhe von 60.779,24 € mit 2.127,27 € festgesetzt.

Die Bemessungsgrundlagen hierfür hat das Finanzamt wie folgt ermittelt:

	Einheitswert		Verkehrswert		Gegenleistung
LuF	2.834,24 €	(x 10)	28.342,40 €	50,65 %	60.779,24 €
Wohnungswert	5.523,13 €	(x 5)	27.615,65 €	49,35 %	59.220,76 €
			55.958,05 €	100,00 %	120.000,00 €

Es ist übliche Verwaltungspraxis den Verkehrswert des übertragenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens mit dem zehnfachen Einheitswert und des übersteigenden Wohnungswertes mit dem fünffachen Einheitswert zu schätzen.

Dagegen hat R-S, nunmehrige Berufungswerberin, =Bw, am 8. Juni 2010 **Berufung** erhoben und zwar mit der Begründung, dass der Vergleich eine Globalvereinbarung darstelle und auch

Vereinbarungen über PKW, Traktoren, sonstige Fahrnisgegenstände und Arbeitsgeräte, Bausparverträge, Lebensversicherungen und sonstige eheliche Ersparnisse sowie einen Unterhaltsverzicht beinhalte. Die Ausgleichszahlung sei zur Abgeltung des gesamten Aufteilungsanspruches vereinbart worden und sei daher eine Gegenleistung nicht zu ermitteln, sodass die Steuer vom dreifachen Einheitswert zu berechnen sei. Der Satzteil „in Hinblick auf die Übertragung der Liegenschaft“ in Punkt 7 des Vergleiches stehe im Widerspruch zum übrigen Vergleichstext und sei überflüssig.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 17. Juni 2010 hat das Finanzamt die Berufung als unbegründet abgewiesen. Aus der Gestaltung und Systematik des Vergleiches ergäben sich keine Anhaltspunkte, dass die Ausgleichszahlung auch als Abgeltung für andere Ansprüche als für die Übertragung der Liegenschaftsanteile gedacht gewesen sei. Da das übrige Vermögen bereits aufgeteilt gewesen sei, sei die Ausgleichszahlung als Gegenleistung zu qualifizieren.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2010 hat die Bw sinngemäß die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz begehrt. Die Grunderwerbsteuer solle wie bei Landwirtschaften mit dem Einheitswert berechnet werden. Für sie sei die Steuer eine zusätzliche Belastung. Sie habe schon den Wald verkaufen müssen. Als sie gemeinsam mit ihrem Ex Gatten den Betrieb von den Eltern zu gleichen Teilen übernommen hätte, sei auch vom Einheitswert berechnet worden. Bei der Berechnung der Ausgleichszahlung sei nicht nur die Liegenschaft gerechnet worden, sondern auch alle Maschinen; zB seien gemäß Pkt. 14 auch die beiden Traktoren in ihr Eigentum übergegangen. Deren Wert betrage 52.000,00 €.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 1 Abs. 1 Zif. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, welche den Anspruch auf Übereignung begründen, der GrESt. Unter Grundstücken im Sinne des GrEStG sind gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die GrESt grundsätzlich von der Gegenleistung zu berechnen.

Die Steuer ist jedoch vom Wert des Grundstückes (dreifacher Einheitswert) zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist (Abs. 2 Zif. 1) oder wenn ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück an den Ehegatten, ein Kind oder Schwiegerkind ... des Übergebers zur weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers überlassen wird (Abs. 2 Zif. 2).

Gemäß § 7 Abs. 1 GrEStG beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken:

2a. durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe - 2%

3. durch andere Personen - 3,5%.

Im gegenständlichen Fall ist das Finanzamt gemäß dem Besteuerungsgrundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG bei der Berechnung der GrESt von der Gegenleistung ausgegangen. Die Bw dagegen begehrt die Berechnung vom Einheitswert. Diesbezüglich ist im Sinne des § 4 Abs. 2 Zif. 1 GrEStG zunächst zu beurteilen, ob für die im Scheidungsvergleich vereinbarte Übertragung der Liegenschaftshälften oder nicht.

Hierzu hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) in zahlreichen Erkenntnissen ausgesprochen, dass beim Erwerb im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Diese Grundsatzausage schließt jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen vorhanden und zu ermitteln seien und damit diese Gegenleistung und nicht die Einheitswerte der Liegenschaftsanteile die Bemessungsgrundlage für die GrESt bilde.

Der VwGH geht somit unzweifelhaft davon aus, dass auch bei Scheidungsvergleichen Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können. Hierfür ist lt. VwGH ausschließlich die vermögensmäßige Auseinandersetzung im Vergleich zu betrachten. Enthält die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches (nach Wortlaut und Systematik) ausschließlich Liegenschaften und unmittelbar damit verknüpfte Leistungen, so ist eine GrESt-pflichtige Gegenleistung zu ermitteln.

Im gegenständlichen Fall hat das positive eheliche Vermögen, über das im Vergleich verfügt wurde, im Wesentlichen aus den Liegenschaften (gemäß Punkte 5 und 6 des Scheidungsvergleiches) bestanden. Punkt 7 des Scheidungsvergleiches besagt ausdrücklich, dass die Ausgleichszahlung in Hinblick auf die Übertragung der Liegenschaften zu bezahlen ist, was die rechtlich notwendige Verknüpfung der beiden Leistungen darstellt. Demnach hat die Bw eindeutig die Hingabe der Ausgleichszahlung als Gegenleistung für den Erhalt der Liegenschaftshälften versprochen. Die Punkte 1 bis 4 behandeln familienrechtliche Vereinbarungen bzw. den Ehegattenunterhalt. Gemäß der Punkte 9 und 10 sind die ehelichen Ersparnisse bereits aufgeteilt worden und haben keine Verbindlichkeiten bestanden. Die übrigen Vermögensgegenstände (Bausparguthaben, Lebensversicherung und PKW's) verbleiben den jeweiligen Berechtigten. Die vermögensrechtliche Seite des von der Bw eingegangenen Scheidungsver-

gleiches erschöpft sich damit im Wesentlichen in der Transferierung der Liegenschaftshälften gegen Leistung der Ausgleichszahlung in Höhe von 120.000,00 €.

Auf Basis der oben dargestellten VwGH-Judikatur sieht daher der UFS – wie übrigens in vielen vergleichbaren Fällen – auch im konkreten Fall eine Gegenleistung als ermittelbar an, sodass die Voraussetzungen für die Berechnung der GrESt nach der Gegenleistung gegeben sind.

Der Einwand der Bw, die Ausgleichszahlung hätte auch zwei Traktoren umfasst (Punkt 14), kann der Berufung nicht zum Erfolg verhelfen, weil einerseits quasi als korrespondierende Leistung für die Zulassung der Traktoren auf die Bw im Punkt 8 des Scheidungsvergleiches auch an den Ehegatten wesentliche Fahrnisse gegangen sind. Andererseits handelt es sich bei den von der Bw erworbenen Liegenschaften um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Bei der Landwirtschaft gelten aber das Vieh, die Wirtschaftsgeräte und die sonstigen Betriebsmittel einschließlich der landwirtschaftlichen Maschinen und auch die Traktoren als Zugehör (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II GrESt, § 2 Rz. 18).

Das weitere Vorbringen der Bw. bei der Betriebsübernahme von den Eltern sei die Steuer lediglich vom Einheitswert berechnet worden, ist im konkreten Fall ebenfalls nicht zielführend, weil damals offenkundig § 4 Abs. 2 Zif. 2 GrEStG zur Anwendung gekommen ist, was mit der nunmehrigen Situation nicht zu vergleichen ist (keine Sicherung des Lebensunterhaltes des Ehegatten).

Das Finanzamt ist daher bei seiner Berechnung der GrESt zutreffend von der Gegenleistung, deren Höhe unstrittig ist, ausgegangen. Die Art der Berechnung wird von der Bw nicht beanstandet; hinsichtlich des Steuersatzes wird allerdings ergänzend ausgeführt: Die Bestimmung des § 7 Zif. 2a GrEStG (begünstigter Steuersatz von 2%) ist auf den Erwerb bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Sinne der §§ 81 ff. EheG eingeschränkt. Unter ehelichem Gebrauchsvermögen sind die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen zu verstehen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; hierzu gehören insbesondere der Hausrat und die Ehewohnung. Der Teil der Ausgleichszahlung, welcher dem Wohnungswert entspricht, ist daher zu Recht der 2 %-igen Steuer unterzogen worden. Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb hingegen ist von der Aufteilung ausgenommen. Die Übertragung dieser Grundstücke fällt damit nicht unter die Begünstigungsbestimmung des § 7 Zif. 2 GrEStG, sondern ist unter dem allgemeinen Steuersatz nach § 7 Zif. 3 GrEStG einzureihen. Aus diesem Grund ist im Gegenstandsfalle richtigerweise die Ausgleichszahlung mit ihrem auf die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke entfallenden Anteil dem höheren Steuersatz von 3,5 % unterzogen worden.

Der bekämpfte Bescheid erweist sich daher insgesamt als richtig und ist die Berufung somit als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 14. März 2013