



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Adr, vertreten durch MMag. Dr. Manfred Schnetzer, Rechtsanwalt, 6850 Dornbirn, Lustenauerstraße 64, vom 18. Februar 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 9. Februar 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe betragen

Entscheidungsgründe

Im Zuge ihrer Ehescheidung gemäß § 55a EheG schlossen die Berufungswerberin und PHG am 26.11.2008 einen Vergleich. In diesem wurde unter Punkt *II, Vermögensaufteilung*, Unterpunkt *2, Aufteilung der Liegenschaft*, festgelegt, dass PHG seinen Hälftenanteil an der Liegenschaft XY an die Berufungswerberin übertrage, diese den Hälftenanteil in ihr Eigentum übernehme und hinkünftig – da schon bisher Hälfteneigentümerin - Alleineigentümerin der Liegenschaft sei.

Die Übernahme der Liegenschaftsanteile durch die Berufungswerberin werde mit 30.11.2008 erfolgen. Den beiden im Lastenblatt des Grundbuchs aufscheinenden Pfandrechten lägen zum 30.11.2008 aushaftende Forderungen in Höhe 20.545,90 € und von 144.088,52 € zugrunde. Zur Rückzahlung dieser zugunsten der Raiffeisenbank FS reg. Gen. und des Landes V sichergestellten Verbindlichkeiten verpflichtete sich die Berufungswerberin allein.

Im Unterpunkt 3, *Eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse*, wurde festgehalten, diese Posten seien bereits verteilt und es behalte jeder, was er habe. Aus dem Titel der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse leiste die Berufungswerberin eine Ausgleichszahlung in Höhe von 80.000 € an PHG.

Der in der Folge ergehende Grunderwerbsteuerbescheid setzte die Grunderwerbsteuer, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 162.317,21 € (= anteilige übernommene Verbindlichkeiten aushaftend 82.317,21 € plus Ausgleichszahlung 80.000 €), gemäß § 7 Z 2 GrEStG mit 3.246,34 € fest.

Die Berufungswerberin führte in ihrer dagegen eingebrachten Berufung aus: Die Ausgleichszahlung in Höhe von 80.000 € stehe nicht im Zusammenhang mit der grunderwerbsteuerpflichtigen Liegenschaftsübertragung. Vielmehr sei sie – dies gehe auch aus der Vergleichsvereinbarung, Punkt 3, hervor – für die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse geleistet worden. Da diese Aufteilung zwischen den Ehegatten nicht strittig gewesen sei, habe man auf Auflistung der einzelnen Gegenstände in der Scheidungsvereinbarung verzichtet. Beispielsweise habe die Berufungswerberin von ihrem (Ex-)Gatten übernommen: Citroen Picasso, Swimming-Pool, komplette Einrichtung Küche, Bad, Schlafzimmer, Möbel, Perserteppiche, antike Schränke, Elektronikgeräte wie PC, Notebook, Drucker, Videokamera...., Haushaltsgeräte wie Staubsauger-Roboter, Waschmaschine, Trockner, Herd, Mikrowelle, Kühlschrank, Dampfreiniger....., Trainingsgeräte wie Laufband, Hometrainer, Bauchtrainer, Gartenmöbel etc. Die im Sinne des § 4 Abs. 1 GrEStG für die Steuerbemessung heranzuziehende Gegenleistung belaute sich auf die von der Berufungswerberin übernommenen, auf der Liegenschaft haftenden Belastungen in Höhe von 82.317,21 € (= 1/2 der insgesamt mit 164.634,42 € aushaftenden Verbindlichkeiten). Die mit 2% zu veranschlagende Grunderwerbsteuer errechne sich daher mit 1.647,00 €.

In eventu müsse, falls eine Gegenleistung als nicht ermittelbar festgestellt werden sollte, gemäß § 4 Abs. 2 GrEStG der Wert des Grundstückes, das ist der dreifache Einheitswert, als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Dieser betrage 101.160,60 €.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung direkt dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde II. Instanz zur Erledigung vorgelegt. In einer Stellungnahme zur Berufungsvorlage wurde seitens des Finanzamtes – neben dem Antrag auf Abweisung der Berufung - erläutert, es liege eine ermittelbare Gegenleistung vor. Einzig übetragenes Vermögen laut Vergleich sei die Liegenschaft. Die gesamte Gegenleistung der Berufungswerberin könne nur auf diese bezogen werden. Betreffend die in der Berufung

angeführten Vermögensgegenstände sei nicht klargestellt worden, ob zur Gänze oder etwa anteilig Eigentum übertragen worden sei. Einige der angeführten Posten seien ohnehin Zubehör der Liegenschaft, wie etwa der Swimming-Pool sowie Küchen- und Badeinbauten, weshalb eine darauf entfallende Gegenleistung wiederum der Liegenschaft zuzurechnen wäre. Für den Fall der – seitens des Finanzamtes ausdrücklich bestrittenen – Annahme einer unter dem Steuerwert (dreifachen Einheitswert) liegenden Gegenleistung, müsse § 4 Abs. 2 Z 1 GrESTG zum Tragen kommen.

Seitens der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates wurde die steuerliche Vertretung der Berufungswerberin ersucht, jene Beträge zu beziffern, die auf Swimming-Pool sowie Küchen- und Badeinbauten entfielen. Da diese rechtlich als Zubehör der Liegenschaft anzusehen seien, wären darauf entfallende Gegenleistungen jedenfalls ihr zuzurechnen. In ihrem Antwortschreiben teilte die steuerliche Vertreterin mit, eine konkrete Zuteilung und eine Bewertung seien nicht möglich, da im Laufe der 20-jährigen Ehe "ständig zwischendurch Zahlungen getätigt wurden" und sich die Ehegatten auf die in Streit stehende Ausgleichszahlung geeinigt hätten.

Diese Verantwortung der Berufungswerberin wurde dem Vertreter der Amtspartei zwecks Stellungnahme zur Kenntnis gebracht. Er gab seiner Meinung Ausdruck, auch die "Ausgleichszahlung" von 80.000,00-€ beziehe sich auf die Liegenschaft. Einzig diese sei nämlich Gegenstand des Vergleiches gewesen. Betreffend anderes Vermögen enthalte der Vergleich ja die Aussage, dieses sei bereits verteilt worden und jeder behalte, was er habe. Der Vergleich nenne keinerlei konkret übertragene Gegenstände mit ihnen zuordenbaren Gegenleistungen. Für die Anerkennung der Zahlung wäre eine realistisch bewertete Aufstellung von Gegenständen erforderlich gewesen. Die erst in der Berufung aufgezählten, aber nicht bewerteten Gegenstände stellten keine wirklichen Werte dar. Bezuglich des Fahrzeuges Citroen Picasso wäre eine Bekanntgabe des Zulassungsbesitzers nötig gewesen. Dass nicht einmal der eingeschränkten Nachfrage seitens der Referentin des unabhängigen Finanzsenates betreffend Bewertung von Swimming-Pool und fester Einbauten Rechnung getragen wurde, zeige deutlich, dass die 80.000,00 € tatsächlich für die Liegenschaftsübertragung hingegeben worden seien.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 1 GrESTG 1987 idF BGBl. I Nr. 85/2008 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 85/2008 ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

§ 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 85/2008 bestimmt, dass als Wert des Grundstückes das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen ist.

Wird eine Ehe geschieden, aufgehoben oder für nichtig erklärt, so sind das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse unter die Ehegatten aufzuteilen (§ 81 Abs. 1, erster Satz EheG).

Eheliches Gebrauchsvermögen sind die beweglichen oder unbeweglichen Körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; hiezu gehören auch der Haustrat und die Ehewohnung (§ 81 Abs. 2 EheG).

Eheliche Ersparnisse sind Wertanlagen, gleich welcher Art, die die Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft angesammelt haben und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind (§ 81 Abs. 3 EheG).

Die Aufteilung ist gemäß § 83 Abs. 1 EheG nach Billigkeit vorzunehmen.

Strittig ist:

- Liegt eine ermittelbare Gegenleistung vor?
- Falls ja, wie hoch ist diese?

Ist bei einer Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG – wegen des in solchen Fällen häufigen Globalcharakters von Vereinbarungen – eine Gegenleistung nicht festzustellen, so liegt eine Ausnahme vom Besteuerungsgrundsatz des § 4 Abs. 1 GrEStG vor, weshalb die Grunderwerbsteuer aus dem Einheitswert des Grundstückes zu berechnen ist. Lässt sich jedoch im konkreten Einzelfall aus den der Grunderwerbsteuer unterliegenden Transaktionen eine Gegenleistung ermitteln, die keinen reinen Spitzenausgleich darstellt, so ist diese grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage (vgl. UFS, 3. März 2004, RV/0288-I/02 und die darin enthaltenen Hinweise auf die Rechtsprechung des VwGH).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dafür zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen, oder, wie auch gesagt wird, "inneren" Zusammenhang mit

der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen.

Die streitgegenständliche Vergleichsvereinbarung ist untergliedert in

I.Unterhalt der Ehegatten,

- 1. Ehegattenunterhalt,

II.Vermögensaufteilung,

- 2. Aufteilung der Liegenschaft,
- 3. Eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse,

II. (gemeint ist wohl III.) Schlussklauseln,

- 4. Kosten und
- 5. Generalklausel.

Der Punkt **II., 2.** beschreibt die Liegenschaft und beinhaltet einen Grundbuchsatz mit Lastenblatt sowie eine Aufsandungserklärung. Weiters enthält er die Verpflichtung der Übernahme der grundbürgerlich sichergestellten Verbindlichkeiten durch die Berufungswerberin zur alleinigen Rückzahlung. Festgehalten wird auch, dass sich die aushaftenden Beträge zum Übergabestichtag 30.11.2008 auf 20.545,90 € bzw. 144.088,52 € belaufen.

Unter Punkt **II., 3.** wird erklärt, das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse seien bereits aufgeteilt und jeder behalte, was er habe. Es werde aber aus dem Titel der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse von der Berufungswerberin eine Ausgleichszahlung in Höhe von 80.000 € an PHG geleistet.

Wenn auch die Untergliederung der Vergleichsvereinbarung auf den ersten Blick auf eine klare Trennung zwischen Liegenschaft und anderem Vermögen hindeutet, verschwindet diese Klarheit bei näherer Untersuchung des Sachverhaltes. So wird nicht auf den Umstand Bedacht genommen, dass grundsätzlich auch die Ehewohnung zum ehelichen Gebrauchsvermögen gehört. Im Vergleich selbst wird als Titel für die Ausgleichszahlung von 80.000,00 € die Aufteilung der "ehelichen Ersparnisse" genannt, ohne dass solche für die Verwertung bestimmten Anlagen konkret angeführt würden. Unter "Ersparnissen" werden nach Lehre und Rechtsprechung beispielsweise verstanden: Bargeld, Spareinlagen, Wertpapiere, Edelmetalle, nicht für den Gebrauch bestimmte Kunstgegenstände, Briefmarkensammlungen, aber auch Rechte (vgl. *Stabentheiner in Rummel*³, *EheG § 81 Rz 10*). Im Streitfall werden keine solchen Vermögenswerte erwähnt.

Die Berufung wiederum unterscheidet nicht näher und führt aus, die Ausgleichszahlung beziehe sich auf "eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse". Die beliebig anmutende, angeschlossene Liste umfasst vom Fahrzeug Citroen Picasso über den Swimming-Pool bis zu Haushaltsgeräten einen nicht erschöpfenden Katalog. Bezüglich des Fahrzeugs wäre klarzustellen gewesen, ob dieses etwa von einem Ehegatten allein benutzt wurde. Die Legaldefinition des Gebrauchsvermögens stellt nämlich auf die Tatsache des Gebrauchs durch beide Ehegatten ab. Gebrauch setzt kein Eigentum an der Sache voraus, es genügen dingliche oder obligatorische Rechte daran. Ausschließlich von einem Ehegatten gebrauchte Sachen gehören nicht zum Gebrauchsvermögen (vgl. *Stabentheiner in Rummel*³, *EheG § 81, Rz 6*).

Auf Swimming-Pool und feste Einbauten entfallende Werte wären wegen der Zubehörigkeit jedenfalls der Hauptsache (=Liegenschaft) zuzurechnen gewesen. Selbst nach Nachfrage seitens der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates wurde aber ausweichend geantwortet und nicht einmal eine Bewertung hinsichtlich der festen Zubehörteile nachgereicht. Es ist daher insgesamt nicht glaubhaft, dass sich die in Streit stehende Zahlung von 80.000,00 € auf ein bereits aufgeteiltes, nicht strittiges und daher im Vergleich nicht näher umschriebenes bewegliches Vermögen bezog. Selbst bei wohlwollender Beurteilung des Sachverhaltes ist es im Übrigen kaum realistisch, dass die erwähnten, vielfach dem Hauptssektor zuzählenden Gegenstände, die sich im Laufe einer 20-Jährigen Ehe und sehr wahrscheinlich langdauernden Nutzung angesammelt haben, einen Wert von 80.000,00 € verkörpern sollen.

Aus der vorliegenden Vergleichsvereinbarung lässt sich zusammenfassend in unstrittiger Weise schließen, dass die **Schuldübernahme** in einem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der anteiligen Liegenschaftsübertragung stand. Es lässt sich darüber hinaus schlüssig folgern, dass auch die unter Punkt **II., 3.** angeführte Zahlung von 80.000,00 € zumindest großteils eine Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung darstellt. Hierfür sprechen die oben dargelegten Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit der seitens der Berufungswerberin behaupteten Unmöglichkeit, eine bewertete Liste konkreter Aufteilungsgegenstände einzureichen. Es gelang ihr somit nicht, zu beweisen, dass die 80.000,00 € ausschließlich auf eheliches Gebrauchsvermögen (ohne Ehewohnung) und/oder eheliche Ersparnisse zu beziehen sind.

Seitens der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates wird es im Hinblick auf Erfahrungswerte für realistisch gehalten, dass ein Teilbetrag von 15.000,00 € zur Herstellung einer Ausgewogenheit im Zuge der Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens (ohne Ehewohnung) und ehelicher Ersparnisse aufgewendet wurde.

Die **ermittelbare Gegenleistung** iS des § 4 Abs. 1 GrEStG beträgt daher 82.317,21 € (übernommene Verbindlichkeiten) plus 65.000,00 € (wie oben abgeleitet), das sind zusammen 147.317,21 €. Die gemäß § 7 Z 2 GrEStG in Höhe von 2% errechnete Grunderwerbsteuer beläuft sich auf 2.946,35 €.

Hingewiesen wird darauf, dass der **anteilige dreifache Einheitswert** der Liegenschaft im Streitfall 50.580,30- beträgt (es wurde nur ein Hälftenanteil übertragen). Die ermittelbare Gegenleistung liegt daher jedenfalls über dem Steuerwert, weshalb § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG nicht zum Tragen kommt.

Insgesamt war wie im Spruch zu entscheiden.

Feldkirch, am 1. Dezember 2009