

GZ. RV/0788-G/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Karl Nöbauer, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz betreffend Grunderwerbsteuer 1997 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin schloss am 4. September 1997 im Rahmen ihrer Ehescheidung mit ihrem damaligen Ehegatten zu y vor dem BG einen Vergleich, der auszugsweise folgenden Inhalt hat:

3a) Der Mann, A. D. überträgt seinen Hälftenanteil an der EZ. GB O. an die Frau G.D. und nimmt diese die Übertragung an.

3b) Beide Antragsteller vereinbaren im Sinne des § 98 EheG, dass der Mann verpflichtet ist, den Kredit bei der Raiffeisenkasse H. reg. GenmbH mit einem Saldo per 4. September 1997 von rund S 244.255,00 in seine alleinige Rückzahlungspflicht zu übernehmen....

3c) Beide Antragsteller vereinbaren im Sinne des § 98 EheG, dass die Berufungswerberin verpflichtet ist, folgende Kredite in ihre alleinige Rückzahlungspflicht zu übernehmen und verpflichten sich beide Teile, dass die Berufungswerberin als Hauptschuldnerin und A. D. als Ausfallsbürge gegenüber den nachgenannten Kreditgebern haften. Die Hauptschuldnerin verpflichtet sich, den Ausfallsbürgen im Fall einer Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Bausparkasse Wüstenrot Saldo per 4. September 1997 S 125.837,00

Raiffeisen Bausparkasse Saldo per 4. September 1997 S 63.955,00

Land Oberösterreich Saldo per 4. September 1997 S 687.626,00.

3d) Das eheliche Gebrauchsvermögen wurde im Übrigen bereits außergerichtlich aufgeteilt und jeder behält was er hat. Insbesondere verbleiben die PKW's jeweils denjenigen Antragstellern, auf die sie zugelassen sind.

3f) Die Frau G.D. verpflichtet sich als Ausgleichszahlung an den Mann zu bezahlen, S 200.000,00 bis spätestens 30. September 1997 und S 200.000,00 bis spätestens 31. März 1998.

Mit Bescheid vom 22. Dezember 1997 setzte das Finanzamt ausgehend von einer Gegenleistung von S 604.916,16 (übernommene Verbindlichkeiten aushaftend und abgezinst sowie die Ausgleichszahlung im Betrag von S 400.000,00) Grunderwerbsteuer in Höhe von S 12.098,00 fest.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die gegenständliche Berufung mit dem Vorbringen, dass es sich beim zu beurteilenden Rechtsvorgang um einen Scheidungsvergleich im Sinne des § 55 a Abs. 2 EheG handle. Die im Vergleich enthaltene Übernahme von Verbindlichkeiten sowie die Leistung einer Ausgleichszahlung durch die Berufungswerberin stelle keine ausschließlich die Liegenschaftsübertragung betreffende Gegenleistung dar, sondern sei als Pauschalsumme für die globale Bereinigung des ehelichen Aufteilungsanspruches anzusehen. Unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 26. Jänner 1989, ZI 88/16/0107, sei bei ehelichen Aufteilungsvereinbarungen in der Regel eine Gegenleistung für Grundstückstransaktionen nicht anzunehmen. Mangels Feststellbarkeit einer Gegenleistung sei die Grunderwerbsteuer im vorliegenden Fall vom Einheitswert festzusetzen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Februar 1998 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde rechtzeitig der Antrag auf Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Als Ergebnis einer ergänzenden Sachverhaltsermittlung wurde der Abgabenbehörde zweiter Instanz vom geschiedenen Ehegatten der Berufungswerberin mitgeteilt, dass er die

Ausgleichszahlung im Zuge der Vereinbarung gemäß § 55 a EheG in Höhe von S 400.000,00 grundsätzlich für die Übereignung seines Hälftenanteiles an der Liegenschaft von der Berufungswerberin erhalten habe. Dieser Betrag sei teilweise zur Abdeckung einer im Vergleich übernommenen Verbindlichkeit verwendet worden. Der restliche Betrag sei ihm als Entgelt für die Liegenschaftsübertragung verblieben.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz). Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, ist nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert der Gegenleistung, sondern zwingend vom Einheitswert des Grundstückes zu berechnen.

Die Berufungswerberin vertritt gestützt auf das VwGH-Erkenntnis 26.1.1989, 88/16/0107, die Ansicht, bei der Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG sei in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. In dem zu beurteilenden Scheidungsvergleich seien neben der Liegenschaftstransaktion Regelungen betreffend die Übernahme von Krediten, die Aufteilung von Bausparverträgen und Lebensversicherungen und die Aufteilung von Fahrnissen geregelt worden.

Diesem Vorbringen ist folgendes entgegenzuhalten. Die zitierte Entscheidung stellte nur klar, dass im Zuge von Aufteilungsvereinbarungen im Sinne der § 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. In der späteren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurde dazu aber ausgeführt, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend Scheidungsvergleiche sehr wohl Gegenleistungen ermittelbar sein können (vgl. dazu VwGH 7.10.1993, 92/16/0149, VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188 und VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Insbesondere wenn es sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung nur als Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteiles) gedacht ist, kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden.

Genau dies ist auch im Berufungsfall festzustellen. Während in Punkt 1 des Vergleichs die beiden Antragsteller wechselseitig auf Unterhalt verzichteten und laut Punkt 3 d das eheliche Gebrauchsvermögen bereits außergerichtlich aufgeteilt wurde, sind in den Punkten 3a und 3c der Vergleichsaufstellung gesonderte Vereinbarungen betreffend die im Miteigentum der beiden Antragsteller stehenden Liegenschaft und der auf dieser Liegenschaft grundbürgerlich sichergestellten Schulden getroffen worden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält.

Dies ist jede nur denkbare Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird oder, mit anderen Worten, alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen.

Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 Abs. 1 BAO) zu verstehen. Danach ist für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend (VwGH 26.3.1992, 90/16/0211, 0212 und die dort angeführte weitere Rechtsprechung).

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. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragsschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Im vorliegenden Fall lässt sich aus den Punkten 3a und 3c im Konnex gesehen mit den

Vereinbarungen in den Punkten 1 und 3d schlüssig folgern, dass die Übertragung des Hälftenanteiles an der Liegenschaft durch A.D. an die Berufungswerberin in einem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Schuldübernahme durch die Berufungswerberin stand. Die Übertragung des Hälftenanteiles an der Liegenschaft von A.D. an die Berufungswerberin muss in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Umstand gesehen werden, dass im Punkt 3c vereinbart wurde, dass die Berufungswerberin verpflichtet ist, genau bezeichnete Kredite in ihr alleiniges Rückzahlungsversprechen zu übernehmen.

Beide Teile verpflichten sich, dass die Berufungswerberin als Hauptschuldnerin und A.D. als Ausfallsbürge gegenüber den nachstehend genannten Kreditgebern haften. Die Hauptschuldnerin verpflichtet sich zudem, den Ausfallsbürgen im Fall einer Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Diese vertragliche Schuldübernahme bildete somit die Gegenleistung für die übertragene Liegenschaftshälfte und war keinesfalls als Spitzenausgleich einer umfassenden globalen Auseinandersetzung ähnlich wie in den Fällen der §§ 81 ff EheG anzusehen, lassen sich doch aus dem Wortlaut der Vergleichsaufstellung dafür keine Anhaltspunkte finden. Im Übrigen hat die Berufungswerberin die Feststellung in der Begründung der Berufungsentscheidung, es bestehe ein Zusammenhang zwischen Schuldübernahme und Grundstückserwerb, unwidersprochen gelassen (siehe VwGH 25.10.1990, 88/16/0148 und VwGH 23.5.1996, 94/15/0024).

Für in sogenannten Scheidungsvergleichen vorgenommene Grundstückstransaktionen ist eine Gegenleistung dann ermittelbar, wenn der Scheidungsvergleich nicht den für Vereinbarungen dieser Art üblichen Globalcharakter aufweist, sondern die Übernahme diverser Hypothekarschulden durch den Erwerber in wirtschaftlicher Betrachtungsweise als Gegenleistung für die gleichzeitig vereinbarte Übertragung eines Grundstückes diente (VwGH vom 7.10.1993, 92/16/049).

Die von der Berufungswerberin laut Punkt 3f des Vergleiches zu leistende Ausgleichszahlung ist ebenfalls als Gegenleistung zuzuordnen, da A.D. mit Vorhaltsbeantwortung ausdrücklich erklärte, dass der Betrag von S 400.000,00 an ihn grundsätzlich für seine Übereignung der Liegenschaft geleistet wurde.

Für die Abgabenbehörde zweiter Instanz bestand somit keine Veranlassung in Zweifel zu ziehen, dass nach dem Wortlaut des Vergleiches die Übernahme der auf der gegenständlichen Liegenschaft grünbücherlich sichergestellten Darlehensschulden sowie die geleistete Ausgleichszahlung nur als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung und nicht als Spitzenausgleich anzusehen ist.

Da der gegenständliche Grunderwerbsteuerbescheid voll und ganz den gesetzlichen Bestimmungen, der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, konnte der Berufung kein Erfolg beschieden sein.

Graz, 23. September 2003