

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache des BF, vertreten durch V über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 21. Dezember 2011 ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

Am 6. April 2011 schlossen Bf und BX vor dem BG einen Scheidungsvergleich mit folgenden wesentlichen Regelungen:

*„I. Der Erstantragsteller verpflichtet sich, zum Unterhalt der Zweitantragstellerin beginnend mit 01.05.2011 einen monatlichen Fixunterhalt von € 1.200,00 zu bezahlen. Hinsichtlich des Unterhalts wird die Umstandsklausel ausgeschlossen. Der Betrag von €1.200,00 wird wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2005. Ausgangsbasis für die Berechnung ist die für Jänner 2011 verlautbarte Indexzahl. Änderungen bis 3 % bleiben jeweils unberücksichtigt.*

*II. Die Zweitantragstellerin überträgt aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse an den Erstantragsteller die der Zweitantragstellerin gehörigen 2160/107124 Anteile, der EZ, verbunden mit Wohnungseigentum an W6 sowie die 2220/107124 Anteile der Zweitantragstellerin an der EZ EZ1, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 samt allen Rechten und Vorteilen. Mit denen die Zweitantragstellerin diese Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war.*

*Der Erstantragsteller nimmt diese Rechtsübertragung an.*

*III. Der Erstantragsteller überträgt die ihm gehörigen 50/7213 Anteile der EZ2, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W1 untrennbar verbunden ist, an die Zweitantragstellerin samt allen Rechten und Vorteilen, mit denen der Erstantragsteller*

*diese Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war.*

*Die Zweitantragstellerin nimmt diese Rechtseinräumung an.*

*IV. Hinsichtlich der Liegenschaft EZ3, die im Hälfteigentum der Antragsteller steht, wird vereinbart, dass diese Liegenschaft bestmöglich veräußert wird. Der erzielte Kaufpreis wird im Verhältnis 1:1 zwischen den Antragstellern aufgeteilt.*

*Das Mobiliar des Hauses, wird im Einvernehmen dergestalt geteilt, dass jedem Antragsteller jene Gegenstände zukommen, die in der - beiliegenden Inventarliste dem jeweiligen Antragsteller zugeordnet sind.*

*V. Die anfallenden Grunderwerbsteuern und Einverleibungsgebühren werden von jenem Antragsteller getragen, der die Liegenschaftsanteile erwirbt. Die Gerichtsgebühr für die einvernehmliche Ehescheidung tragen die Antragsteller je zur Hälfte. Jede Partei trägt die eigenen Anwaltskosten selbst.*

*VI. Das sonstige eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse wurden bereits geteilt. Eheliche Verbindlichkeiten bestehen nicht. Es bleibt jeder Antragsteller Eigentümer jener Vermögenswerte, die er im Zeitpunkt der Ehescheidung im faktischen Besitz hat. .*

*VII. Sohin erteilen BF und BX, ihre ausdrückliche Einwilligung, dass nachstehende Eintragungen grundbücherlich vorgenommen werden können:*

*1. Ob den 2160/107124 Anteilen der BX, an der EZ, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W 6 untrennbar verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für BF, und die Zusammenziehung dieser Anteile mit den BF schon bisher gehörigen 2160/107124 Anteilen, sodass BF Eigentümer von 1080/26781 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6, wird.*

*2. Ob den 2220/107124 Anteilen der BX, an der EZ, mit welchen Wohnungseigentum an W 7 untrennbar verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für BF, und die Zusammenziehung dieser Anteile mit den BF schon gehörigen 2220/107124 Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an W 7 untrennbar verbunden ist, sodass BF Eigentümer von 1110/26781 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 wird.*

*3. Ob den 50/7213 Anteilen des BF an der EZ2, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W 1 untrennbar verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für BX , und die Zusammenziehung dieser Anteile mit den BX schon/gehörigen 50/7213 Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an W 1 untrennbar verbunden ist, sodass BX Eigentümerin von 100/7213 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1, der EZ2, wird.*

*VIII. Mit dieser Vereinbarung sind die wechselseitigen Ansprüche zwischen den Antragstellern bis zum heutigen Tag bereinigt und verglichen. Die Antragsteller verzichten auf eine gesonderte Antragstellung nach den §§ 81 ff Ehegesetz.*

*Festgestellt wird, dass bis zum 30.04.2011 keine Unterhaltsrückstände bestehen.“*

Das Finanzamt hat diesen Rechtsvorgang als Grundstückstausch qualifiziert und die Verkehrswerte der getauschten Liegenschaften unter Berücksichtigung der Angaben der Frau BX und tatsächlicher Kaufpreise angenommen, seitens des Bf wurden keine Liegenschaftswerte bekanntgegeben. Aufgrund der so geschätzten Tauschleistung in Höhe von 80.000,00 € hat das Finanzamt mit dem angefochtenen Bescheid dem Bf Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.600,00 € vorgeschrieben.

Dagegen wurde rechtzeitig Berufung erhoben und begehrt, die Grunderwerbsteuer vom 3-fachen Einheitswert zu bemessen.

Die Berufung wurde dem Unabhängigen Finanzsenat ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung zur Entscheidung vorgelegt.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Gemäß § 1 Abs. 1 Z1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, welche den Anspruch auf Übereignung begründen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz). Nach der Ausnahmeregelung des Abs. 2 Zif. 1 dieser Bestimmung ist die Steuer jedoch vom Wert des Grundstückes (dreifacher Einheitswert) zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen (§ 4 Abs. 3 GrEStG).

Im § 5 Abs. 1 Zif 2 GrEStG ist der Umfang der Gegenleistung beim Tauschvorgang weiters in der Weise definiert, dass Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung ist.

Beim Grundstückstausch ist die Tauschleistung in Form des vom Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegebenen Grundstückes als Gegenleistung mit dem gemeinen Wert nach § 10 BewG bzw. dem Verkehrswert zu bewerten. Für die Wertermittlung ist nicht der Einheitswert, sondern der gemeine Wert maßgebend, weil beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des den Gegenstand des Erwerbsvorganges bildenden Grundstückes, sondern vom Wert des als Gegenleistung hingegebenen Grundstückes zu berechnen ist. Daneben zählen auch zusätzliche

Leistungen, die in Barbeträgen oder Schuldübernahmen bestehen können, zur Gegenleistung.

Nach § 7 Zif. 2 GrEStG beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeit der Ehe 2 v H.

Mit dem gegenständlichen Scheidungsvergleich wurde für jeden Vertragsteil der Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, sodass jedenfalls zwei steuerpflichtige Rechtsvorgänge vorliegen.

Zu der im gegenständlichen Fall zu lösenden Streitfrage, ob für die vereinbarten Übertragungen von Liegenschaften eine Gegenleistung ermittelbar ist oder nicht, hat der Verwaltungsgerichtshof in zahlreichen Erkenntnissen bereits 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 zwar in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Diese Grundsatzaussage schließe jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem so genannten Scheidungsvergleich vorgenommenen Grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen vorhanden und zu ermitteln seien und damit diese Gegenleistung und nicht die Einheitswerte der Liegenschaftsanteile die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bilde.

In seinem Erkenntnis vom 7. August 2003, 2000/16/0591, hat der VwGH hiezu im Wesentlichen ausgeführt: *„Ein Tausch ist gemäß § 1045 ABGB ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird. Wenn sich die Bf. bei der beschwerdegegenständlichen Aufteilung auf einen Rechtsvorgang sui generis beruft, wonach kein Tausch vorliege und deshalb die Steuer vom Einheitswert zu berechnen sei, so verweist der VwGH auf die Erkenntnisse vom 7. Oktober 1993, 92/16/0149, und vom 30. April 1999, 98/16/0241. Demnach könne im konkreten Einzelfall auch bei Scheidungsvergleichen hinsichtlich der vorgenommenen Grundstückstransaktionen sehr wohl eine Gegenleistung ermittelbar sein, wenn eine bestimmte Leistung nur als Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft gedacht ist.“*

Gut vergleichbar ist auch der dem Erkenntnis vom 29. Jänner 1996, 95/16/0187, zugrunde liegende Fall, bei dem sich die Partner des Scheidungsvergleiches wechselseitig Liegenschaftsanteile übertragen und eine Darlehensübernahme bzw. Ausgleichszahlung vereinbart haben. Der VwGH ist dabei von einem Tauschvertrag ausgegangen, wobei die jeweiligen Tauschleistungen eindeutig bezeichnet waren. Der Wert der Gegenleistung war sohin, ohne weiteres ermittelbar. In derartigen Fällen handle es sich nicht - wie eingewendet - um eine Globalvereinbarung, weil die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur die gegenständlichen Grundstücksübertragungen sowie die Darlehensübernahme bzw. Ausgleichszahlung betrifft. Anderes Vermögen ist nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung.

Laut Verwaltungsgerichtshof ist daher ausschließlich die vermögensmäßige Auseinandersetzung im Vergleich zu betrachten. Aus einem Vergleich wird aber jeder Teil berechtigt und verpflichtet, sodass aus den gegenseitigen Vermögenstransfers jedenfalls Leistung und Gegenleistung entspringen.

Auf Basis dieser VwGH-Judikatur sah auch der Unabhängigen Finanzsenat in ähnlichen Fällen (UFS RV/0312-I/05, UFS RV/0277-L/07) die Voraussetzungen für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach der Gegenleistung als gegeben an: Umfasst die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches (nach Wortlaut und Systematik) ausschließlich Liegenschaften als wesentlichsten Teil des ehelichen Gebrauchsvermögens ist diese wechselseitige Übertragung von Liegenschaften - auf Grund unmittelbarer Verknüpfung der gegenseitigen Leistungen im Scheidungsvergleich - als Tausch anzusehen.

Im gegenständlichen Fall hat das positive eheliche Vermögen, über das im Vergleich verfügt wurde, im Wesentlichen Liegenschaftsvermögen betroffen und zwar die beiden getauschten Liegenschaften (gemäß Punkte II und III des Scheidungsvergleiches) und eine 3., deren gemeinsamer Verkauf und die Aufteilung des daraus resultierenden Kaufpreises in Punkt IV vereinbart wurde. Punkt I umfasst den Ehegattenunterhalt. Mobilien wurden einvernehmlich geteilt und sonstiges Gebrauchsvermögen sowie die ehelichen Ersparnisse waren lt. Punkt VI des Vergleiches bereits geteilt und es kommt zu keinem Vermögenstransfer. Punkt V regelt die Kostentragung. Im Punkt VII wird die Einwilligung zur grundbücherlichen Eintragung der von den Vergleichspartnern jeweils erworbenen Liegenschaft bzw Liegenschaftsanteilen erteilt.

Die vermögensrechtliche Seite des vom Bf eingegangenen Scheidungsvergleiches erschöpft sich damit im Wesentlichen in der Aufteilung der Liegenschaften, wobei der gemeinsame Verkauf einer der 3 Liegenschaften und die Aufteilung des daraus entspringenden Kaufpreises vereinbart ist.

Übrig bleibt letztlich nur noch die Transferierung zweier Liegenschaften und es reduziert sich im Scheidungsvergleich aus grunderwerbsteuerlicher Sicht die Übertragung der Wohnungen W6 und W7 Wieden gegen die Übertragung der Wohnung W1 Jakomini.

In einem solchen Fall, in dem der jeweilige Leistungsgegenstand ein Grundstück ist, kann man annehmen, dass der Wille der Parteien auf Sachaustausch gerichtet ist (siehe auch Rummel, Anmerkung zu § 1055 ABGB). Da die gegenseitigen Leistungspflichten mittels Scheidungsvergleich voneinander abhängen und wohl die eine Leistung ohne die andere nicht erfolgen sollte, richtet sich daher der Parteiwille im Ergebnis eindeutig auf einen wechselseitigen Leistungsaustausch und ist die eine Liegenschaft sehr wohl als Gegenleistung für die Übertragung der anderen Liegenschaftshälfte gedacht gewesen. Es kann somit angenommen werden, dass ein Tauschvertrag iSd. Bestimmungen nach § 1045 ABGB und § 4 Abs. 3 GrEStG vorliegt.

Der VwGH geht unzweifelhaft davon aus, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise Global- oder Pauschalcharakter haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können. Für die hier zu

lösende Frage, ob für den konkreten, der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerb der Liegenschaftsanteile eine Gegenleistung vorhanden ist, nach der Rechtsansicht des VwGH, wie bereits oben ausgeführt, ausschließlich die vermögensmäßige Auseinandersetzung zu betrachten. In diesem Sinn hat der Bf für den Erhalt der Wohnungen W6 und W7 in Wieden eindeutig zumindest die Hingabe der Wohnung W1 Jakomini als Gegenleistung versprochen. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Vergleich kein Anhaltspunkt, dass etwa der Unterhaltsanspruch mit der Vermögensaufteilung in der Weise verknüpft war, dass er als Gegenleistung zu erbringen gewesen wäre.

Im Zuge der Scheidung wurden an vorhandenem, positivem Vermögen nahezu ausschließlich Grundstücke übertragen, sodass nach der Betrachtungsweise des VwGH jedenfalls ein Tausch von Liegenschaften vorliegt, für den die Gegenleistung ermittelbar und gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG vom Wert der Leistung des anderen zu berechnen ist.

Der schätzungsweise ermittelte gemeine Wert der Liegenschaften wurde vom Bf nicht in Streit gezogen.

In Anbetracht dieser Sach- und Rechtslage konnte daher der Beschwerde kein Erfolg beschieden sein.

### **Zulässigkeit einer 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.

Auf die oa. Erkenntnisde des Verwaltungsgerichtshofes (insbesondere VwGH 30. April 1999, 98/16/0241 und vom 29. Jänner 1996, 95/16/0187) wird verwiesen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 12. Juli 2018