



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, geb. X, Adresse, vom 5. November 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr, vertreten durch AD RR Renate Pfändtner, vom 13. Oktober 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

A (= Berufungswerber = Bw) und seine Ehegattin waren je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 91 GB O. Anlässlich einer Scheidung im Einvernehmen nach § 55 a EheG schlossen die beiden Ehegatten vor dem BG K einen Scheidungsvergleich mit auszugsweise folgendem Wortlaut:

I.

*Herr A und Frau B haben am 5. September 1991 vor dem Standesamt Linz die Ehe geschlossen (...)*

*Aus der Ehe stammt die Tochter C, Schülerin, (...)*

II. Obsorge

*Die Obsorge über die mj. C (...) steht alleine der Mutter B zu (...)*

III. Unterhalt gegenüber den Kindern

*Herr A verpflichtet sich, (...) einen Unterhaltsbeitrag von 290,00 € pro Monat zu leisten.*

IV. Unterhalt zwischen den Ehegatten

*Die Ehegatten verzichten wechselseitig auf Unterhalt (...)*

## *V. Liegenschaften*

*Frau B ist grundbürgerliche Hälfteeigentümerin der Liegenschaft EZ 91 des Grundbuchs O (...) und dem darauf befindlichen Gebäude H.*

*Frau B überträgt hiemit ihren Hälftenanteil an der vorgenannten EZ 91 des Grundbuchs O samt allem anteiligen, natürlichen und rechtlichen Zubehör, so wie sie diesen Liegenschaftsanteil bisher besessen und benutzt hat, an Herrn A und erwirbt dieser diesen Liegenschaftsanteil. (...)*

*Bezüglich der Belastungen der Liegenschaft wird festgestellt, dass das grundbürgerlich eingetragene Wohnungsrecht für D infolge Ablebens von Frau D gegenstandslos geworden ist (...)*

*Das wechselseitige Belastungs- und Veräußerungsverbot zwischen den beiden Antragstellern wird durch diesen Vergleich einvernehmlich aufgehoben (...)*

*Sonstige Lasten hinsichtlich der Liegenschaft bestehen nicht.*

*Als Gegenleistung für die Abtretung ihres Miteigentumsanteiles an der vorgenannten Liegenschaft verpflichtet sich Herr A an Frau B bis längstens 15. Mai 2004 auf das ihm von Frau B bekannt zu gebende Konto einen hiemit einvernehmlich vereinbarten und als angemessen befundenen Abfindungsbetrag von 100.000,00 € zu bezahlen (...)*

## *VI. Sonstiges*

*Das gesamte bewegliche Vermögen, insbesondere der eheliche Hausrat und die persönlichen Gegenstände der Ehegatten wurden bereits aufgeteilt (...)*

## *VII. Kosten und Abgaben*

*Sämtliche mit der Errichtung dieses Vergleiches verbundenen Kosten und Gebühren tragen die Parteien je zur Hälfte (...)*

## *VIII. Verbücherungserklärung*

*(...)*

## *IX. Erklärung*

*Herr A und Frau B erklären auf weitere Ansprüche gegeneinander hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§ 81 ff EheG) sowie hinsichtlich der Abgeltung der Mitwirkung eines Ehegatten (§ 98 ff ABGB) zu verzichten.*

## *X. Erklärungen gem. OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994*

*(...)*

## *XI. Bedingungen*

*(...)*

*In der beim Finanzamt am 4. Juni 2004 eingelangten, vom öffentlichen Notar Dr. E unterfertigten Abgabenerklärung wurde unter "Gegenleistung" ein Betrag von 100.000,00 € ausgewiesen.*

*Mit Bescheid vom 13. Oktober 2004 schrieb das Finanzamt dem Bw für diesen Rechtsvorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 2 % der Gegenleistung von 100.000,00 €, somit 2.000,00 €, vor.*

*In der gegen diesen Bescheid fristgerecht erhobenen Berufung wendete der Bw ein, dass die Ausgleichszahlung von 100.000,00 € zum einen die Auszahlung des Anteiles seiner Exgattin*

am Grund und Gebäude beinhalten sollte, dieser aber auch ein gutes Startkapital für den Aufbau einer neuen Existenz sowie eine Entschädigung dafür, dass sie das Haus und den Wohnort verlassen und sich einen neuen Wohnsitz suchen müsse, bieten sollte. Darüber hinaus hätte das Haus vollständig möbliert bleiben müssen und sei die Ausgleichszahlung auch als Entschädigung für die Zeit, in der sie auf Grund der Betreuung der Tochter kein bzw. nur ein geringes Einkommen erzielen und nichts ansparen habe können, gedacht gewesen.

Beiden Teilen sei eine faire Lösung wichtig gewesen, und so sei diese Ausgleichszahlung zu Stande gekommen. Dass unter dieser Zahlung nur der Wert des Hauses und des Grundstückes verstanden worden sei, sei ihm erst durch einen Anruf im zuständigen Referat klar geworden. Der Wert des Hauses und Grundstückes betrage aber 47.355,00 € (das sei der Grund und Boden im Ausmaß von 1.353 m<sup>2</sup> Grund à 35,00 €) zuzüglich des Wertes des unmöblierten Hauses in Höhe von rund 98.000,00 € (das seien 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einem Baujahr zwischen 1950 und 1960), insgesamt daher rund 145.355,00 €. Die nur das Haus betreffende Ausgleichszahlung betrage daher 72.677,50 €, wonach die Grunderwerbsteuer zu bemessen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 9. November 2004 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Aus der eindeutigen Formulierung des Punktes V. des Vergleiches gehe hervor, dass der Bw sich verpflichtet habe, für die Abtretung des Miteigentumsanteiles an Frau B einen Abfindungsbetrag von 100.000,00 € als Gegenleistung zu bezahlen. Keinesfalls sei diesem Vertragspunkt zu entnehmen, dass die Zahlung auch für andere Zwecke, wie in der Berufung angeführt, erfolgt sei.

Mit Antrag vom 17. November 2004 wurde die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz begehrt und ausgeführt, dass es in Punkt V. des Scheidungsvergleiches um den Abfindungsbetrag für die Abtretung des Miteigentums gehe. So hätten er und seine Exgattin diese Formulierung auch verstanden und deswegen dagegen keine Einwendungen erhoben. Der Abfindungsbetrag für die Abtretung des Miteigentums sei für den Bw nicht mit dem realen Wert des Objektes gleichzusetzen. Mit dem Abfindungsbetrag werde auch der Umstand abgegolten, dass seine Exgattin das Haus verlasse und in weiterer Folge ein gutes Startkapital für eine Existenzgründung haben sollte. Das Haus sei ihm außerdem voll möbliert überlassen worden. Von beiden Parteien sei der rasche und konfliktfreie Ablauf des Scheidungsvergleiches beabsichtigt gewesen. Der Bw und seine Exgattin hätten die vereinbarte Summe von 100.000,00 € als Abfindungsbetrag, der als "Paket" für verschiedene Entschädigungen zu verstehen sei, angesehen. Für ihn sei nicht nachvollziehbar, dass mit der Formulierung "Abfindungsbetrag als Gegenleistung für die Abtretung des Miteigentums" ausschließlich der reale Wert von Haus und Grund verstanden

werde. Um Berechnung der Grunderwerbsteuer wie in der Berufung beantragt werde daher ersucht.

In einem Nachtrag vom 9. Dezember 2004 brachte der Bw vor, er habe in Erfahrung gebracht, dass es unterschiedliche Vorgangsweisen zur Grunderwerbsteuererhebung gebe. Eine gängige Formel bei Scheidungen sei, den dreifachen Einheitswert zu halbieren und davon 3 % zu ermitteln. In seinem Fall betrage der Einheitswert der Liegenschaft laut Feststellungen des Finanzamtes 12.499,73 €. Aus der von ihm dargestellten Formel resultiere eine Steuer von 562,48 %. Er sei auf diese Regelung gestoßen, weil er die Gelegenheit gehabt habe, mit anderen geschiedenen Personen mit ähnlichen Besitzverhältnissen zu sprechen. Er wolle, dass bei ihm genauso verfahren werde bzw. die konkreten Gründe erfahren, warum er nicht in den Genuss dieser Regelung komme. Scheinbar sei auch die Höhe der Zahlungsaufforderung für die Grundbuchseintragung von dieser Berechnung abhängig, sodass es für ihn plausibel wäre, vom Einheitswert der Liegenschaft auszugehen. Eine Steuer sollte neutral, gerecht und nachvollziehbar sein. Sie sollte sich auf das Eigentliche beziehen und nicht von strategischen Formulierungen abhängig sein, damit sie letztlich auch angenommen und akzeptiert werde.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, ist nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des Abs. 2 Z 1 der zitierten Gesetzesstelle die Steuer vom Wert des Grundstückes, das ist der dreifache Einheitswert bzw. der auf einen Liegenschaftsanteil entfallende Teilbetrag des dreifachen Einheitswertes (§ 6 GrEStG), zu berechnen.

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

Nach § 7 Z 2 GrEStG beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch einen Ehegatten vom anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung 2 %.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung zu Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten aus Anlass einer Ehescheidung Folgendes:

Treffen die Ehegatten in einer Vereinbarung im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anlässlich einer Ehescheidung eine Globalvereinbarung und ist eine bestimmte Gegenleistung für eine von dieser Vereinbarung mitumfasste grunderwerbsteuerpflichtige Übertragung nicht entnehmbar, ist eine Gegenleistung im Sinne des § 4 Abs. 1 GrEStG nicht zu ermitteln. Diesfalls bildet der Dreifache des Einheitswertes des (mit)übertragenen Liegenschaftsanteiles die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Kann aber im konkreten Einzelfall bei in Scheidungsvergleichen vorgenommenen Grundstücksübertragungen eine Gegenleistung ermittelt werden und ergibt sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung, dass eine bestimmte Leistung nur als Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteiles gedacht ist, kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden und ist die Grunderwerbsteuer von der für die Grundstücksübertragung vorgesehene Gegenleistung zu bemessen. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Scheidungsvergleich nicht den für Vereinbarungen dieser Art üblichen Globalcharakter aufweist, sondern für die in einem Scheidungsvergleich vorgenommene Grundstücksübertragung eine dieser Transaktion zuordenbare Gegenleistung festlegt.

Im vorliegenden Vergleich wurde in Punkt V eine gesonderte Vereinbarung die Liegenschaft betreffend getroffen. Wie aus den übrigen Vertragspunkten ersichtlich ist, ergab sich sonst kein weiteres, zur Aufteilung anstehendes Vermögen, weil das gesamte bewegliche Vermögen bereits aufgeteilt worden war (Punkt VI. des Scheidungsvergleiches) und die Ehegatten überdies ausdrücklich auf eine Antragstellung gemäß § 81 ff EheG verzichteten (Punkt IX.).

Nach dem Vertragstext verpflichtete sich der Bw ausdrücklich, seiner Ehegattin "als Gegenleistung für die Abtretung ihres Miteigentumsanteiles an der vorgenannten Liegenschaft" einen Betrag von 100.000,00 € zu bezahlen.

Diese bedungene Zahlung ist unzweifelhaft der übertragenen Liegenschaftshälfte zuzuordnen und nicht als Spitzenausgleich einer umfassenden globalen Auseinandersetzung anzusehen. Dass diese Zahlung nicht nur die Überlassung des Hälftenanteils am Grundstück, sondern auch andere Aspekte (z.B. ein Startkapital zur Gründung einer neuen Existenz für die Exgattin oder eine Entschädigung für die Verlassung des Wohnortes und die Betreuung der Tochter) berücksichtigt und verschiedene Vermögenswerte (z.B. Möbel) abgegolten hätte, ist dem vorliegenden Vergleich auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Vielmehr wurde in Punkt VI. des Vergleiches ausdrücklich vereinbart, dass "das gesamte bewegliche Vermögen, insbesondere der eheliche Haustrat" bereits aufgeteilt worden sei.

Betraf die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches aber nur die Grundstücksübertragung und die Ausgleichszahlung und war anderes Vermögen nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung, so handelte es sich nicht um eine Globalvereinbarung und war die Ausgleichszahlung als nur für die Grundstücksübertragung geleistet anzusehen. Die maßgebliche Vereinbarung diente - neben der Regelung der Obsorge und des Unterhaltes für die gemeinsame Tochter - nur der Übertragung der Liegenschaftshälften.

In diesem Sinne sprach auch der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 30.4.1999, 98/16/0241, aus, dass dann, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergebe, dass eine bestimmte Leistung nur als Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteils gedacht sei, diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden könne.

Mit Erkenntnis vom 15.11.1999, 99/16/0030, erkannte der Verwaltungsgerichtshof gleichfalls, dass dann, wenn der Vergleichstext die zu erbringende Leistung (Zahlung) unzweifelhaft dem Liegenschaftsanteil zuordne, die Grunderwerbsteuer von dieser Gegenleistung und nicht vom (dreifachen) Einheitswert zu bemessen sei.

Entgegen dem Dafürhalten des Bw, der die Zahlung von 100.000,00 € als "Paket" zur Abfindung unterschiedlicher Ansprüche verstanden wissen will, lässt der Vertragstext eine derartige Deutung nicht zu. Vielmehr ist nicht nur aus der Vereinbarung, dass die Eigentumseinverleibung des Bw beim Hälftenanteil seiner Exgattin von der Bezahlung des (gesamten) Abfindungsbetrages abhängig ist, der eindeutige Zusammenhang zwischen Ausgleichszahlung und Übertragung des Hälfteneigentums eindeutig erschließbar, sondern geht auch aus Punkt VI. hervor, dass das gesamte bewegliche Vermögen bereits zuvor aufgeteilt und damit nicht mehr Gegenstand des Vergleiches worden ist.

Es wäre am Bw gelegen gewesen, darzustellen, welche konkreten Vertragspunkte seiner Ansicht nach die Auslegung des in Streit stehenden Vergleiches in seinem Sinne rechtfertigten.

Nicht zu übersehen ist, dass auch auf der eingereichten Abgabenerklärung, welche am 27. Mai 2004 vom vergleichsverfassenden Notar unterfertigt wurde, als Gegenleistung die gesamte Ausgleichszahlung von 100.000,00 € bekannt gegeben worden ist.

Die Berufungseinwendungen des Bw, die den eindeutigen Vertragstext insoweit gegen sich haben, als sich aus dem gesamten Vergleich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vereinbarte Zahlung auch als Abgeltung für die Gründung einer neuen Existenz, als Entschädigung für das Verlassen des Wohnortes und für das geminderte Erwerbseinkommen

---

auf Grund der Erziehung der Tochter oder für die Überlassung der Möbel vorgesehen gewesen wäre, waren daher nicht geeignet, eine vom eindeutigen Vertragsinhalt abweichende Beurteilung vorzunehmen.

Da im konkreten Berufungsfall eine Gegenleistung für die Übertragung des Hälfteneigentums des Grundstückes zu ermitteln war, war die Grunderwerbsteuer von dieser Gegenleistung zu berechnen und blieb für die Bemessung der Grunderwerbsteuer vom dreifachen (halben) Einheitswert kein Raum.

Linz, am 9. Mai 2006