



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die **Berufung** des Bw., vom 22. Februar 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 9. Februar 2010 betreffend

Grunderwerbsteuer

entschieden:

Der Berufung wird **teilweise stattgegeben**.

Die **Grunderwerbsteuer** wird – ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 58.259,32 – **festgesetzt mit € 1.165,19**.

Bisher war vorgeschrieben € **1.170,00**.

Entscheidungsgründe

Im Zuge der Scheidung im Einvernehmen der kinderlos gebliebenen Ehe schlossen der Berufungswerber (in der Folge auch: Bw.) und seine ehemalige Gattin am 14. Dezember 2009 nachstehenden, auszugsweise und zum Teil wörtlich wiedergegebenen Vergleich:

Zunächst verzichteten die Parteien wechselseitig und auch für den Fall geänderter Verhältnisse auf jegliche Unterhaltsansprüche aus welchem Titel auch immer.

Daran anschließend hielten die Vertragsteile im Punkt 2. der Vereinbarung fest, dass sie jeweils Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 123, Grundbuch 45678 A-Dorf des Bezirksgerichtes B-Stadt, repräsentiert durch das Haus C-Straße-1, E-Dorf, seien. Die

Erstantragstellerin, die geschiedene Gattin des Bw., übertrug und übergab dann aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse ihren Hälftenanteil an der genannten Liegenschaft an den Bw., sodass dieser Alleineigentümer daran werde. Weiters erteilte die Ex-Gattin im Punkt 3. ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Berufungsverwerbers.

Wörtlich heißt es dann in Punkt 4. des Vergleiches:

"Beide Antragsteller sind gemeinsam Schuldner einer Verbindlichkeit bei der A-Bank (...), aushaftend mit einem Betrag von € 117.000,00 mehr oder weniger. Diese Verbindlichkeit ist bei der (oben) angeführten Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellt. Der Zweitantragsteller (Bw.) übernimmt ab sofort diese Verbindlichkeit ins alleinige Rückzahlungsversprechen und verpflichtet sich, die Erstantragstellerin für den Fall der Inanspruchnahme aus dieser Verbindlichkeit heraus schad- und klaglos zu halten. Gleichzeitig wird Beschlussfassung nach § 98 EheG beantragt."

Im Punkt 5. ist festgehalten, dass die Erstantragstellerin aus dem ehemaligen ehelichen Wohnhaus unter der Anschrift C-Straße-1 bereits unter Mitnahme ihrer Fahrnisse ausgezogen war und dieses dem Bw. übergeben hatte.

Der Bw. verpflichtete sich im Punkt 6. noch, seiner geschiedenen Gattin aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse einen Ausgleichsbetrag von € 500,00 Zug um Zug gegen Rückgabe der das Haus betreffenden Schlüsselsätze bis zum 31. Dezember 2009 zu bezahlen.

Im Punkt 8. hielten die Parteien noch ausdrücklich fest, dass weiteres gemeinsames ehelisches Gebrauchsvermögen sowie sonstige gemeinsame Vermögenswerte, Verbindlichkeiten oder Ersparnisse nicht vorhanden wären. Der eheliche Hausrat sei im Einvernehmen aufgeteilt worden, so dass mit der vorliegenden Vereinbarung sämtliche wechselseitigen Ansprüche der Antragsteller aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse verglichen und bereinigt wären.

Mit in Rechtskraft erwachsenem Beschluss des zuständigen Bezirksgerichtes ebenfalls vom 14. Dezember 2009 war dann die Ehe geschieden worden.

Laut einer in dem der Berufungsbehörde vorgelegten Bemessungsakt einliegenden Bankbestätigung hatte die aushaftende – oben angeführte – Verbindlichkeit exakt € 116.518,64 betragen.

Weiters reichte der Bw. einen Beschluss des Gerichtes gemäß § 98 Ehegesetz (EheG) nach, dem zufolge der Berufungswerber hinsichtlich der Bankverbindlichkeit als Hauptschuldner und die Ex-Gattin als Ausfallsbürgin zu haften hätten.

Dieser unstrittig gebliebene und auf dem unbedenklichen Inhalt des Bemessungsaktes basierende Sachverhalt wird vom Unabhängigen Finanzsenat als entscheidungsrelevant erachtet der Beurteilung zugrundegelegt.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt dem Berufungswerber gegenüber für seinen Erwerb Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von € 1.170,00 fest. Begründend dazu führte es aus, die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten im Ausmaß von € 58.500,00 laut Vergleich würden die Gegenleistung darstellen.

Mit seiner dagegen fristgerecht eingebrachten Berufung wendete sich der Bw. gegen die Bemessung der GrESt nach dem aushaftenden Kapital. Es sei ihm unerklärlich, dass er von einer Hypothek Grunderwerbsteuer zahlen müsse. In seinem Fall wären der Zeitwert des Hauses und der aushaftende Betrag ausgeglichen, eine Anerkennung als Gegenleistung somit nicht zulässig und werde einer "Einheitswertbewertung" zugestimmt, womit offenkundig eine Berechnung der GrESt vom Einheitswert gemeint ist.

Nach Ergehen einer ausführlich begründeten abweisenden Berufungsvorentscheidung stellte der Bw. erkennbar den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch den Unabhängigen Finanzsenat. In Ergänzung seines bisherigen Vorbringens führte der Bw. noch aus, das Gericht habe per Bescheid festgestellt, dass seine geschiedene Gattin als Ausfallsbürgin in der Haftung geblieben sei, womit der Bw. in verständlicher Würdigung auf den von ihm schon zuvor nachgereichten und oben angeführten Gerichtsbeschluss gemäß § 98 EheG Bezug nahm.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden, nicht zu ermitteln oder geringer als der Wert des Grundstückes ist, ist die Steuer entsprechend Abs. 2 Z 1 leg. cit. vom Wert des Grundstückes zu berechnen.

Beim Erwerb von Grundstücken durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe beträgt die Steuer 2 vH (Anm.: der Bemessungsgrundlage).

Der Berufungswerber hatte nun durch den Scheidungsvergleich unzweifelhaft den Anspruch auf Übereignung des vorher im Eigentum seiner Ex-Gattin stehenden ideellen Hälftenanteiles an der hier verfahrensgegenständlichen Liegenschaft erworben. Diese Übertragung des Hälftenanteiles auf den Bw. stellt ein "anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet" im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG und daher einen grundsätzlich dem GrEStG unterliegenden Erwerbsvorgang dar. Der Einwand des Bw., er müsse von einer Hypothek Grunderwerbsteuer zahlen, erweist sich angesichts des hier vorliegenden Erwerbes eines Hälftenanteiles an einer Liegenschaft demnach als unzutreffend.

Die Berechnung der Steuer ist grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen, diese Berechnung ist sohin zum Besteuerungsgrundsatz erhoben. Nur in den vom Gesetzgeber ausdrücklich und im § 4 Abs. 2 GrEStG abschließend normierten Ausnahmen ist eine Besteuerung vom Wert des Grundstückes, also vom (ein- oder dreifachen) Einheitswert, zulässig (*Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 1 zu § 4*, unter Hinweis auf die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) vom 1. Juli 1982, 82/16/0047, und vom 7. März 1991, 90/126/0021).

Eine solche Ausnahme liegt nach dem Gesetzeswortlaut etwa dann vor, wenn eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse können so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (*Fellner, a.a.O., Rz 16b, VwGH vom 30. Juni 2005, 2005/16/0085*). Weist eine Aufteilungsvereinbarung einen Globalcharakter auf, mit dem sämtliche persönlichen und vermögensrechtlichen Belange der Partner geregelt werden, so ist üblicherweise eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (*Fellner, a.a.O., VwGH vom 26. Jänner 1989, 88/16/0107, und vom 30. April 1999, 98/16/0241*).

Davon kann aber im vorliegenden Fall nach Ansicht der Berufungsbehörde nicht gesprochen werden. In der gegenständlichen Vereinbarung haben die Eheleute zunächst wechselseitig auf jeglichen Unterhalt verzichtet. An im Gerichtsverfahren noch aufteilungsfähigem ehelichen Gebrauchsvermögen war nach dem insofern eindeutigen Urkundeninhalt nur die Liegenschaft EZ 123, C-Straße-1, vorhanden sowie allenfalls noch der von der geschiedenen Gattin auszuhändigende Schlüsselsatz. Weitere Vermögenswerte oder eheliche Ersparnisse sind

entsprechend der Ausführung im Punkt 8. nicht vorgelegen und der eheliche Hausrat schon vorweg aufgeteilt worden.

Daraus erhellt aber, dass die Übernahme der pfandrechtlich auf der Liegenschaft sichergestellten Verbindlichkeit tatsächlich nur im Zusammenhang mit der Übertragung des Hälftenanteiles der Ex-Gattin gestanden ist. Indizien dafür, dass mit dieser Schuldübernahme etwa eine Globalregelung sämtlicher offenen persönlichen und vermögenswerten Fragen getroffen werden sollte, lassen sich indes nirgends finden. Damit ist klargestellt, dass eine Gegenleistung vorhanden und auch zu ermitteln war.

Die Anwendbarkeit des letzten im § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG normierten Ausnahmetatbestandes, nämlich dass die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes, hat der Bw. mit seinem Vorbringen, der (Zeit-) Wert des Hauses und der aushaftende Betrag wären ausgeglichen, selbst ausgeschlossen.

Unter einer Gegenleistung ist jede geldwerte entgeltliche Leistung zu verstehen, die für den Erwerb des Grundstückes zu entrichten ist. Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und zu ermitteln ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird bzw. von diesem eingesetzt werden muss, Teil der Bemessungsgrundlage (*Fellner*, a.a.O., Rzln 5 und 6 zu § 5, mit umfangreichen Judikaturhinweisen).

Zur Gegenleistung gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken (*Fellner*, a.a.O., Rz 69). Dazu gehört auch die Übernahme von Schulden durch den Erwerber, wobei das zwischen den Vertragsparteien bestehende Innenverhältnis maßgeblich ist. Wenn sich also der Erwerber vertraglich verpflichtet, den Veräußerer bezüglich der übernommenen Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten, dann ist diese Schuldübernahme bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen (*Fellner*, a.a.O., VwGH vom 26. Februar 2004, 2003/16/0146, und vom 28. Juni 2007, 2007/16/0028), was auch bei pfandrechtlich auf der Übergabsliegenschaft sichergestellten Forderungen Geltung hat (*Fellner*, a.a.O., Rz 71). Der Vermögensvorteil des Veräußerers liegt in diesem Fall darin, dass er durch die Schuldübernahme verbunden mit der vereinbarten Schad- und Klagloshaltung von der wirtschaftlichen Belastung durch eine mögliche Inanspruchnahme seitens des Gläubigers entlastet ist.

Im gegenständlichen Fall hat nun der Bw. die Rückzahlung der gesamten – und somit auch den Hälftenanteil der Ex-Gattin – auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Bankverbindlichkeit in sein alleiniges Zahlungsversprechen übernommen und sich gleichzeitig

verpflichtet, die Ex-Gattin im Falle der Inanspruchnahme daraus schad- und klaglos zu halten. Dadurch ist gewährleistet, dass die geschiedene Gattin jedenfalls wirtschaftlich aus dieser Verbindlichkeit heraus nicht mehr belastet werden kann.

Im Lichte der obigen Ausführungen stellt daher die Übernahme des ursprünglich die geschiedene Gattin betreffenden und vom Berufungswerber ins Zahlungsversprechen übernommenen Hälftenanteiles an der im Scheidungszeitpunkt aushaltenden Verbindlichkeit im Ausmaß von € 58.259,32 die Gegenleistung dar. Der weiters zur Zahlung vereinbarte Betrag von € 500,00 steht erkennbar mit der fristgerechten Rückgabe der Hausschlüssel und zur Abdeckung allfälliger sonstiger Ansprüche, nicht aber mit dem Erwerb des Hälftenanteiles am Grundstück, in Zusammenhang und war daher bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage außer Ansatz zu belassen.

Zum Vorbringen des Bw., seine Ex-Gattin würde laut Gerichtsbeschluss weiterhin als Ausfallsbürgin haften, wird noch bemerkt, dass selbst für eine aus diesem Titel erfolgende Inanspruchnahme durch die vereinbarte Schad- und Klagloshaltung eine wirtschaftliche Entlastung bzw. Nichtbelastung der geschiedenen Gattin sichergestellt ist. Auch mit diesem Einwand konnte der Berufung daher nicht zum Erfolg verholfen werden.

Die sich aus der oben dargestellten Bemessungsgrundlage ergebende und festzusetzende Grunderwerbsteuer beträgt gemäß § 7 Abs. 2 GrEStG € 1.165,1864, gerundet nach § 204 Bundesabgabenordnung € 1.1.65,19.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 22. Juni 2010