

## IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache X, Adr, vertreten durch Dr. Helmut Klikovits, Hauptplatz 47, 7100 Neusiedl am See gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 28.02.2012, ErfNr. 123, 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) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 1. Juli 2011 errichteten der Beschwerdeführer (Bf.) und Frau Y eine Vereinbarung über die Auflösung ihrer Lebensgemeinschaft, die auszugsweise folgenden Inhalt hat:

***"Zweitens: Aufteilung des gemeinsamen Liegenschaftsvermögens sowie beweglichen Vermögens***

*Die Lebensgefährten haben mit Kaufvertrag vom 26. 11. 2010 gleichteilig Eigentum an den nachstehenden Liegenschaften erworben:... (= Wohnungseigentum an Reihenhaus mit Straßenanlage).*

*Nunmehr überträgt Frau Y an Herrn X und dieser übernimmt von der Ersteren deren Liegenschaftsanteile an den vorbezogenen Liegenschaften mit allen Rechten, mit welchen die Übergeberin diese Anteile bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benutzen berechtigt war. Als Gegenleistung für diese Vermögensübertragung verpflichtet sich der Übernehmer der Übergeberin gegenüber zu nachstehenden Leistungen:*

*a) Die Übergeberin erhält Zug um Zug mit Unterfertigung dieser Vereinbarung den Bargeldebetrag von € 35.000,00 (fünfunddreißigtausend Euro); -*

*b) X übernimmt mit sofortiger Wirksamkeit zur Alleinvertretung und Bezahlung die bei der Raiffeisenlandesbank Burgenland aushaftende anteilige Darlehensrestschuld der Übergeberin im Betrag von € 75.000,00 (fünfundsiebzigtausend Euro) und er verpflichtet sich, diesbezüglich die Übergeberin vollkommen schad- und klaglos zu halten, sowie*

*die Haftungsentlassung von Y beim genannten Kreditinstitut zu bewirken und das entsprechende Pfandrecht in seine weitere Duldungsverpflichtung zu übernehmen.*

*Festgehalten wird, dass X alleiniger Eigentümer der Vermögenswerte gemäß beiliegender Aufstellung Beilage./A ist.*

*Festgehalten wird, dass Y alleinige Eigentümerin der Vermögenswerte gemäß beiliegender Aufstellung Beilage./B ist.*

*Diese Vermögensgegenstände verbleiben im jeweiligen Alleineigentum der Vertragspartner.*

....

#### **Drittens: Kindesunterhalt**

*Die Lebensgefährten vereinbaren ab sofort getrennte Wohnsitze zu nehmen, wobei das gemeinsame Kind ..... im Haushalt der Kindesmutter den überwiegenden Aufenthalt hat. Über die Besuchsrechtsregelung besteht grundsätzlich Einigung.*

*X verpflichtet sich, ab 1. 03. 2011 bis zur Selbsterhaltungsfähigkeit der Tochter einen Unterhaltsbeitrag von € 320,00 (dreihundertzwanzig Euro) monatlich am Ersten eines jeden Monats mit einem 5 tägigen Respiro im Voraus zu Handen der Kindesmutter zu bezahlen.*

#### **Viertens: Übergabe und Übernahme**

....

#### **Fünftens: Kosten und Gebühren**

.... "

Mit Bescheid vom 28. Februar 2012 setzte das Finanzamt für diesen Erwerbsvorgang, ausgehend von der übernommenen Gegenleistung von 110.000 Euro, Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.850 Euro fest.

Gegen diese Festsetzung wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass die Ausgleichszahlung durch die Aufteilung des Inventars und durch die großzügige Festsetzung des Kindesunterhaltes beeinflusst worden sei. Die Vereinbarung enthalte außerdem neben den vereinbarten Grundstücksübertragungen auch eine Bereinigung anderer Ansprüche. Da sich die Vereinbarung über die Auflösung einer Lebensgemeinschaft nicht in der bloßen Transferierung der Liegenschaftsanteile erschöpfe, läge eine unmittelbare Verknüpfung der Ausgleichszahlung und der übernommenen Verbindlichkeiten mit der Grundstücksübertragung nicht vor. Eine Gegenleistung sei nicht feststellbar, weshalb als Bemessungsgrundlage der dreifache Einheitswert heranzuziehen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 13. April 2012 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Daraufhin wurde ein Vorlageantrag gestellt und weiterführend festgestellt, dass nach § 914 ABGB bei der Auslegung von Verträgen nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften sei, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und damit der Vertrag so zu verstehen sei, wie es der Übung des redlichen Verkehrs

entspräche. Unter Absicht der Parteien im Sinne des § 914 ABGB sei der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen müsse. Die von der Behörde auszugsweise und verkürzt wiedergegebene Vertragsbestimmung sei daher unter Berücksichtigung des Restvertrages auszulegen. Im Punkt Zweitens sei neben der Verpflichtung des Bf. zur Leistung eines Barbetrages und der Übernahme der anteiligen Darlehensschuld insbesondere auch die Aufteilung des beweglichen Gebrauchsvermögens geregelt. Diese Aufteilung habe die Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme ebenso beeinflusst, wie die großzügige Festsetzung des unter Punkt Drittens geregelten Kindesunterhaltes.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

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 bzw. alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen. Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichem Sinne (§ 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). Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt.

Aufteilungsvereinbarungen des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse können einen Globalcharakter aufweisen. D.h. sie können so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung nicht ermittelt werden kann. Eine Ausgleichszahlung (§ 94 Abs. 1 EheG) ist keine Gegenleistung, zumal sie ihrem Wesen nach kein Entgelt, sondern einen Spitzenausgleich darstellt (VwGH 26.1.1989, 88/16/0107; VwGH 20.4.1989, 88/16/0031). Die Grunderwerbsteuer ist dann vom Einheitswert zu berechnen.

Im Einzelfall kann die Gegenleistung für eine Liegenschaftsübertragung aber durchaus ermittelbar sein (VwGH 25.11.1999, 99/16/0030; VwGH 25.11.1999, 99/16/0064; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591). In diesen Fällen ist die Gegenleistung der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde zu legen. Das gleiche hat auch bei der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung zwischen Lebensgefährten anlässlich der Beendigung einer Lebensgemeinschaft zu gelten (vgl. VwGH 30.4.1999, 98/16/0241; VwGH 7.10.1993, 92/16/0149).

Betrachtet man die vorliegende Vereinbarung so ist Folgendes festzustellen:  
Punkt Erstens beinhaltet neben allgemeinen Feststellungen die Auflösung der Lebensgemeinschaft. Punkt Zweitens regelt die Aufteilung des gemeinsamen Liegenschaftsvermögens sowie beweglichen Vermögens. Punkt Drittens setzt den monatlichen Unterhaltsbeitrag für das gemeinsame Kind fest. Punkt Viertens enthält Übergabe und Übernahmebestimmungen. Punkt Fünftens bestimmt die Kosten- und Gebührentragung. Punkt Sechstens weist die Staatsbürgerschaft aus. Punkt Siebentens enthält die Aufsandungserklärung, Punkt Achtens beschäftigt sich mit der Aufnahme der Urkunde in das Elektronische Urkundenarchiv und Punkt Neuntens regelt die Ausfertigungen.

Punkt Zweitens regelt somit ausschließlich die Übergabe der der Frau Y gehörigen Liegenschaftsanteile an den Bf. Andere Vermögensübergänge werden nicht vereinbart, weil jeder der Partner alleiniger Eigentümer seiner in einer Beilage verzeichneten beweglichen Gegenstände bleibt. Nach der ausdrücklichen Textierung in diesem Punkt ("Als Gegenleistung für diese Vermögensübertragung verpflichtet sich der Übernehmer der Übergeberin gegenüber zu nachstehenden Leistungen...), der Systematik der Vereinbarung mit der gesonderten Regelung der Liegenschaftsübertragung in Punkt Zweitens und der fehlenden Bezugnahme auf eine Abgeltung von anderen Ansprüchen der Partner ist davon auszugehen, dass die Zahlung des Betrages und die Übernahme der Kreditverbindlichkeit keinen "Spitzenausgleich" darstellt, der auch andere Ansprüche abdecken sollte.

Damit erschöpfte sich die vermögensrechtliche Auseinandersetzung zwischen den Partnern ausschließlich in der Übertragung der Liegenschaften und kann nicht von einem Globalcharakter der Vereinbarung wie in den Fällen der §§ 81 ff EheG gesprochen werden. Auch die in einem anderen Vertragspunkt vereinbarte Regelung des Kindesunterhaltes, bei dem es sich nicht um den Anspruch der Partnerin, sondern um einen Anspruch des Kindes handelt, ist nicht geeignet, den auf Grund der eindeutigen Parteienerklärung sich ergebenden sachlichen Zusammenhang der vereinbarten Gegenleistungen von der Liegenschaftsübertragung zu lösen.

Welche Überlegungen bei der Bildung des Übernahme preises der Liegenschaft eine Rolle gespielt haben, ist nicht von Bedeutung, wenn der klare und unmissverständliche Vertragsinhalt keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Bezahlung eines Barbetrages und die Übernahme eines aushaftenden Darlehens auch als Abgeltung für andere Rechte und Vermögensteile als die Liegenschaftsanteile vereinbart war (vgl. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085; VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018). Bei einem genügend deutlichen Vertragstext ist kein Raum für eine Vertragsauslegung oder Vertragsergänzung (Dittrich - Tades, ABGB<sup>32</sup>, Manz, § 914, E 10).

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist eine Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt,

insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des VwGH abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des VwGH nicht einheitlich beantwortet wird (Art. 133 Abs. 4 B-VG). Eine Revision ist unzulässig, da das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes in seiner rechtlichen Würdigung des vorliegenden Sachverhaltes nicht von der diesbezüglichen Rechtsprechung des VwGH abweicht.

Graz, am 5. Mai 2014