

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache Bf, Adresse, vertreten durch Dr. Helene Klaar Dr. Norbert Marschall Rechtsanwälte OG, Prinz-Eugen-Straße 34, 1040 Wien, über die Beschwerde vom 02.09.2013 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 02.08.2013 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird von 8.900,00 Euro auf 6.900,00 Euro herabgesetzt.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Spruches.

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

## Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (kurz: Bf) und seine damalige Ehegatten schlossen anlässlich ihrer Ehescheidung am 16.05.2013 vor dem Bezirksgericht A einen Vergleich mit folgendem, auszugsweise wiedergegebenem Inhalt:

" I.

*Die Ehefrau ..... und der Ehemann ..... (der Bf) verzichten wechselseitig auf jeglichen Unterhalt.....*

II.

*1.) Festgehalten wird, dass die Ehegatten ..... jeweils grundbürgerliche Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 1 Katastralgemeinde B, Bezirksgericht A, ..... sind.*

*2.) Der Ehemann ..... überträgt im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Vermögens den ihm gehörigen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 1 ..... an die Ehefrau .....*

.....

III.

1.) Festgehalten wird, dass die Ehegatten ..... jeweils grundbürgerliche Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ 2 Katastralgemeinde C, Bezirksgericht T, ..... sind.

2.) Die Ehefrau ..... überträgt im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Vermögens den ihm gehörigen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 2 ..... an den Ehemann .....

.....  
IV.

.....  
V.

Der Ehemann ..... verpflichtet sich an die Ehefrau ..... binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des gegenständlichen Vergleiches eine Ausgleichszahlung in der Höhe von € 100.000 (in Worten ..... ) bei sonstiger Exekution zu bezahlen.

.....  
VI.

1.) Soweit in diesem Vergleich nichts Anderes geregelt ist, ist die Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens bereits erfolgt.

2.) Festgehalten wird, dass die Ehegatten ..... übereinstimmend bekannt geben, dass keine gemeinsamen Verbindlichkeiten bestehen.

VII.

.....  
VIII.

1.) Mit Erfüllung dieses Vergleiches sind alle wechselseitigen Ansprüche der Ehegatten ..... auf Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und ehelichen Gebrauchsvermögens, Unterhalts- und sonstige aus dem ehelichen Verhältnis entstandene Ansprüche vollständig bereinigt und verglichen.

2.) ....."

Mit dem angefochtenen Bescheid schrieb das Finanzamt dem Bf ausgehend von der Tauschleistung (geschätzter Verkehrswert des hingegebenen Gründstücksanteils: € 345.000) zuzüglich der Ausgleichszahlung (€ 100.000) eine Grunderwerbsteuer in Höhe von € 8.900 (€ 445.000 x 2 %) vor.

Fristgerecht wurde vom Beschwerdeführer (kurz: Bf) Berufung erhoben und im Wesentlichen eingewendet:

Es sei nicht berücksichtigt worden, dass die Gattin auf Unterhaltsansprüche verzichtet hat (Punkt I.) und es sich bei den Übertragungen der beiden Liegenschaften (Punkt II. und III.) um einen 'Spitzenausgleich' handeln würde, da wie sich aus Punkt VI. entnehmen lässt, noch weitere Vermögenswerte vorhanden waren. Im Zuge der Aufteilung seien

den Eheleuten außerdem zahlreiche Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse zugewiesen worden. Schließlich habe der Bf auch eine Liegenschaft an die gemeinsame Tochter übergeben. Gemäß § 84 EheG soll eine Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und Vermögenswerte nämlich so vorgenommen werden, dass sich die Lebensbereiche der geschiedenen Ehegatten künftig möglichst wenig berühren. Bei keiner der im Scheidungsvergleich getroffenen Regelungen über die bislang im Hälfteneigentum beider Ehegatten stehenden Liegenschaften habe die Absicht zu Grunde gelegen, eine Sache gegen eine andere Sache zu überlassen, was das Wesensmerkmal des Tauschs wäre. Die Aufteilung sei ausschließlich unter den Gesichtspunkten der Bestimmungen der §§ 81ff EheG durchgeführt worden, und das eheliche Vermögen unter dem Aspekt der tunlichsten Erhaltung der Vermögenswerte, der geleisteten Beträge, des Bedarfs der vormaligen Ehegatten an den vorhandenen Objekten, ihrer Fähigkeit, diese zu erhalten, etc. aufgeteilt worden. Es handle sich daher bei der vorgenommenen Teilung des ehelichen Vermögens um ein Rechtsgeschäft sui generis und es erscheint unmöglich, der wechselseitigen Übertragung von Liegenschaftsanteilen eine Gegenleistung zuzuordnen. Die Grunderwerbsteuer sei daher nicht von der Gegenleistung, sondern vom dreifachen Einheitswert zu berechnen.

Die Berufung wurde vom Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung vom 17.09.2013 abgewiesen, begründet wurde dies wie folgt:

*"Im gegenständlichen Scheidungsvergleich wird ausschließlich die Aufteilung der im gemeinsamen Besitz befindlichen Liegenschaften geregelt. Eine darüberhinausgehende Aufteilung von ehelichem Gebrauchsvermögen ist diesem nicht zu entnehmen. Die vom Berufungswerber zu erbringenden Leistungen wurden daher ausschließlich für den Liegenschaftserwerb erbracht, sodass die Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb ermittelbar ist. Beim Tausch ist die Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung."*

Innerhalb offener Frist wurde dagegen der Antrag gestellt, die Berufung der Abgabenbehörde II. Instanz zur Entscheidung vorzulegen und ergänzend vorgebracht:

Dass es sich um einen 'Spitzenausgleich' handeln würde, ergebe sich daraus, dass - so die Annahme des Finanzamtes - der Bf an die geschiedene Gattin einen Liegenschaftsanteil im Wert von € 345.000 übertragen und von der Gattin einen mit einem Verkehrswert von € 297.000 erhalten hat. Würde tatsächlich ein Tausch vorliegen, müsste die geschiedene Gattin eine Ausgleichszahlung leisten. Zudem habe der Bf im Zuge der Scheidung eine Liegenschaft an die Tochter übergeben.

Mit Bericht vom 07.10.2013 wurde die Berufung und der entsprechende Verwaltungsakt dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Gemäß § 323 Abs. 38 1. Satz BAO idF FVwGG 2012, BGBI I Nr. 14/2013, sind die am 31. Dezember 2013 bei dem Unabhängigen Finanzsenat anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden iSd Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Auf das vom Bundesfinanzgericht durchgeführte Vorhalteverfahren wird verwiesen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

§ 4 GrEStG idF BGBl. I Nr. 135/2009 hat folgenden Wortlaut:

*"(1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.*

*(2) Die Steuer ist vom Wert des Grundstückes zu berechnen,*

*1. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes,*

*2. ....*

*3. ....*

*4. ....*

*(3) 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."*

#### A) Bemessungsgrundlage

In der Beschwerde wird die Ansicht vertreten, es sei ein 'Pauschalvergleich' geschlossen worden, bei dem eine Zuordnung von Gegenleistungen nicht möglich sei.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstücks (siehe § 4 Abs. 2 Z 1 leg cit) oder von der Gegenleistung (siehe § 4 Abs. 1 iVm Abs. 3 leg cit) zu berechnen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mit dem Erkenntnis vom 7. Oktober 1993, ZI. 92/16/0149, richtungsweisend entschieden, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können (vgl. Erkenntnis vom 25.10.2006, 2006/16/0018).

Der gegenständliche Vergleich gliedert sich in mehrere Abschnitte.

Punkt I. regelt den wechselseitigen Unterhaltsverzicht.

Nach Punkt II. übergibt der Bf seinen Hälftenanteil an der Liegenschaft EZ 1, KG B, BG A, an die Gattin.

In Punkt III. überträgt die Ehegattin die ihren Hälftenanteil an der Liegenschaft EZ 2, KG C, BG T, an den Bf.

Punkt IV. behandelt die Fahrnisse in den Objekten.

Gemäß Punkt V. hat der Bf eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 100.000 zu leisten.

In Punkt VI. wird festgehalten, dass - soweit in diesem Vergleich nichts Anderes geregelt ist - die Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens bereits erfolgt ist.

Nach Punkt II. und III. des Vergleichs wird eine Übertragung von Liegenschaftsanteilen vom Bf an die Ehegattin und von der Gattin an den Bf vorgenommen. Die beiden Übertragungen stehen in Zusammenhang und können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden.

Diese beiden aufeinanderfolgenden Vergleichspunkte enthalten somit den Tausch von Liegenschaftsanteilen.

Beim Grundstückstausch nach § 4 Abs. 3 GrEStG liegen zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor, wobei unter Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen ist. Tauschgrundstücke, die für die im Tauschwege erworbenen Grundstücke hingegeben werden, sind daher nicht Gegenstand des Erwerbsvorganges, sondern Gegenleistung für den Erwerb (vgl. die bei *Fellner*, Band II., Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 33 zu § 4 GrEStG, wiedergegebene Rechtsprechung).

Die Grunderwerbsteuer ist demnach beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert (§ 10 BewG) des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstückes zuzüglich einer allfälligen Tauschaufgabe zu bemessen (vgl. die bei *Fellner*, aaO, Rz 34 zu § 4 GrEStG, wiedergegebene Rechtsprechung).

Hinsichtlich der Frage der Ermittelbarkeit der Gegenleistung hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 26.03.1992, 90/16/0234, zum Ausdruck gebracht, dass auch die Schätzung der Gegenleistung als eine Art ihrer Ermittlung iSd § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG anzusehen ist (vgl. VwGH 17.02.1994, 93/16/0115 und 92/16/0152).

Die Grunderwerbsteuer wird daher nicht vom (dreifachen) Einheitswert, sondern von der Gegenleistung zu bemessen sein.

## B) Gegenleistung

Die belangte Behörde hat den Verkehrswert des vom Bf hingegebenen Grundstücksanteils durch eine Schätzung ermittelt (€ 345.000).

Die Verkehrswerte der wechselseitig übertragenen Liegenschaftsanteile wurden mit jeweils ca. € 300.000 geschätzt. Eine Rechtswidrigkeit kann darin nicht erblickt werden, zumal vom Bf kein Gutachten vorgelegt wurde.

Die Ausgleichszahlung in Höhe von € 100.000 ist ohne Bezugnahme auf die Liegenschaftsübertragungen in einem gesonderten Vergleichspunkt angeführt.

Die Feststellung des Finanzamtes, diese Leistung sei ausschließlich für den Liegenschaftserwerb erbracht worden, findet im Wortlaut und in der Systematik des Vergleichs keine Deckung. Aus der Fassung des Vergleichspunktes V. kann nicht

zwingend ausgeschlossen werden, dass in der Ausgleichszahlung auch ein Teil der ehelichen Ersparnisse enthalten ist.

Dem Beschwerdevorbringen kommt daher teilweise Berechtigung zu. Der angefochtene Bescheid war sohin abzuändern.

Steuerberechnung:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 2 % von der Gegenleistung (= Verkehrswert des hingegebenen Liegenschaftsanteils) in Höhe von € 345.000, ergibt eine Grunderwerbsteuer von € 6.900.

### **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.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG iVm § 25a Abs. 1 VwGG ist gegen diese Entscheidung eine (ordentliche) Revision unzulässig. Es handelt sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (v.a. Erkenntnis vom 25.10.2006, 2006/16/0018) folgt.

Salzburg-Aigen, am 29. September 2016