



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 7. Februar 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 7. Jänner 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Z 2 GrEStG mit 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 54.259,83 € festgesetzt mit (gerundet gem. § 204 BAO) 1.085,20 €.

### **Entscheidungsgründe**

In dem anlässlich der Ehescheidung abgeschlossenen Vergleich wurde – soweit in diesem Verfahren von Bedeutung – Folgendes vereinbart:

#### **III. Liegenschaft**

Die Antragstellerin (= Berufungserberin) ist Eigentümerin von 67/5453 Miteigentumsanteilen der Liegenschaft EZ 3380, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 34. Diese Wohnung ist derzeit vermietet.

Die Eigentumswohnung in L, nämlich 115/5453 Anteile an der Liegenschaft EZ 3380 verbunden mit Wohnungseigentum an W 11 steht im Alleineigentum des Antragstellers und stellt diese Wohnung die Ehewohnung dar.

Diese Liegenschaftsanteile gehen nach der Scheidung ins Alleineigentum der Antragstellerin über.

Die Berufungswerberin verpflichtete sich zur Erbringung einer Ausgleichszahlung und zur Übernahme eines aushaftenden Darlehens (Punkt IX. des Vergleiches).

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung fest; der begünstigte Steuersatz gemäß § 7 Z 2 wurde mit der Begründung nicht angewendet, weil die gegenständliche Eigentumswohnung kein eheliches Gebrauchsvermögen darstellt, zumal sie in die Ehe eingebracht wurde.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass die Ehewohnung wohl in die Aufteilung einzubeziehen sei, weil die Berufungswerberin auf ihre Weiterbenützung angewiesen sei und auch das gemeinsame Kind einen berücksichtigungswürdigen Bedarf an der Weiterbenützung habe. Eine Aufkündigungsmöglichkeit bezüglich des bestehenden Bestandverhältnisses bestehe nicht.

Über Ersuchen des Finanzamtes legte die Berufungswerberin den Mietvertrag betreffend die Wohnung W 34 (vgl. oben) vor.

Das Finanzamt wies die Berufung unter Hinweis auf § 30 Abs. 2 Z 8 MRG als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird sinngemäß ergänzt: Die Kündigung der Wohnung W 34 wegen Eigenbedarfes sei nicht zulässig, weil ein Notstand, also ein dringender Eigenbedarf nicht gegeben sei. § 82 Abs. 2 EheG stelle nicht auf einen allenfalls eintretenden Bedarf ab, sondern auf einen Bedarf im Zeitpunkt der Scheidung. Ein berücksichtigungswürdiger Bedarf an der Weiterbenützung sei ebenfalls auf Grund der Familienverhältnisse gegeben (die Berufungswerberin habe eine im Jahr 1995 geborene Tochter), das Bewohnen der bisher vermieteten Wohnung im Ausmaß von ca. 54 m<sup>2</sup> sei bei solchen Familienverhältnissen nicht zumutbar.

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

Gemäß § 7 Z 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 Nichtigerklärung der Ehe 2 vH.

Die Begriffe des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse wird in § 81 Abs. 2 EheG gesetzlich definiert. Eheliches Gebrauchsvermögen sind nach § 81 Abs. 2 EheG die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; dazu gehören auch der Hauersatz und die Ehewohnung. Eheliche Ersparnisse sind Wertanlagen, gleich welcher Art, die

die Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft angesammelt haben und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind.

Gemäß § 82 Abs. 1 EheG unterliegen der Aufteilung nicht Sachen, die

1. ein Ehegatte in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat,
2. dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten allen oder der Ausübung seines Berufes dienen,
3. zu einem Unternehmen gehören oder
4. Anteile an einem Unternehmen sind, außer es handelt sich um bloße Wertanlagen.

Zum Begriff der Ehewohnung verweisen die Materialien auf § 81 Abs. 2 EheG. Die Ehewohnung ist demnach jene Wohnung, in der die Ehegatten bis zum Wirksamwerden der Scheidung im gemeinsamen Haushalt leben oder zuletzt gelebt haben (OGH v. 31.1.1996, 7 Ob 644/95).

Aus der Systematik des § 82 EheG ergibt sich also, dass nicht von Bedeutung ist, ob die Ehewohnung von einem Ehegatten in die Ehe eingebracht oder gemeinsam angeschafft wurde, da sie von § 82 Abs. 1 EheG ausgenommen ist.

Die Beurteilung der Frage des dringenden Eigenbedarfes (Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z 8 und Z 9 MRG stellt sich daher nicht. (Nach der ständigen Rechtsprechung des OGH ist der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfes nur dann gegeben, wenn auf Seiten des Vermieters ein Notstand, also die unabweisliche Notwendigkeit, den bestehenden Zustand so bald als möglich zu beseitigen, vorliegt, und dies nur durch die Kündigung des bestehenden Mietvertrages möglich ist, vgl. MietSlg 28312, 26253, 23358 uva).

Die Grunderwerbsteuer ist daher im Sinne des Berufungsbegehrens zu bemessen.

Linz, am 31. Jänner 2011