



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des BfAdr, vom 25. Februar 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 26. Jänner 2007 betreffend Grunderwerbsteuer nach der am 16. Juni 2009 in 6800 Feldkirch, Schillerstraße 2, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Der Berufung wird im Umfang der Berufungsvorentscheidung Folge gegeben.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungsführer und Frau A W haben am 17. November 2006 folgenden Scheidungsvergleich abgeschlossen:

*„1.) Obsorge:*

*Die Obsorge hinsichtlich des mj Adoptivsohnes Daniel kommt auch nach der Ehescheidung beiden Elternteilen alleine zu. Der Hauptaufenthaltsort des mj Daniel ist bei der Kindesmutter.*

*2.) Besuchsrecht:*

*Dem Kindesvater und Zweitantragsteller kommt ein Wochenendbesuchsrecht für jedes zweite Wochenende von Samstag 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr bis Sonntag 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr zu. Im Einvernehmen beider Elternteile wird festgehalten, dass es keine Gründe gibt, die gegen einvernehmlich vereinbarte, über die heute getroffene Regelung hinausgehende Besuche sprechen.*

*In den Sommerferien wird ein Ferienbesuchsrecht in der Dauer von zwei Wochen vereinbart, wobei die genaue Lage dieses Besuchsrechtes dem Einvernehmen beider Elternteile vorbehalten bleibt. Dasselbe gilt auch für das Besuchsrecht hinsichtlich der anderen Ferien.*

*Im Übrigen versprechen beide Elternteile, sich hinsichtlich dieser Dinge auf angemessene Art und Weise, in einem angemessenen Ton und auch zeitlich angemessen (rechtzeitig) zu informieren, sodass derartige Planungen möglich sind.*

### *3.) Kindesunterhalt:*

*Der Zweitantragsteller und Kindesvater N W verpflichtet sich zu Unterhaltszahlungen für den mj Daniel in Höhe von EUR 350,00 pro Monat, dies zum 15. eines Monats und beginnend mit dem 15.12.2006 (für den Dezember).*

*Was die Grundlagen dieser Vereinbarung anlangt, so wird festgehalten, dass ein FLAG-Abzug vorgenommen wurde, ein Abzug von der Unterhaltsbemessungsgrundlage auf Seiten des Kindesvaters in Höhe von EUR 250,00 für die Fahrtkosten vorgenommen wird sowie ein unterhaltsrelevantes Einkommen des Zweitantragstellers und Kindesvaters in Höhe von EUR 2.395,00 (inklusive Sonderzahlungen).*

*Kindesunterhaltsrückstände werden einvernehmlich verneint.*

### *4.) Ehegattenunterhalt:*

*Beide Antragsteller verzichten wechselseitig auf möglicherweise bestehende Unterhaltsansprüche und zwar auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage und unverschuldeter Not; ausgenommen ist dieser Verzicht von Seiten der Erstantragstellerin ausdrücklich für den Fall, dass der mj Adoptivsohn Daniel pflegebedürftig wird.*

*Ehegattenunterhaltsrückstände werden ebenfalls einvernehmlich vereint.*

### *5.) Aufteilung:*

*Unter dem Gesichtspunkt der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse sowie gemeinsamer Schulden ist festzuhalten wie folgt:*

*Was die gemeinsamen Ersparnisse anlangt, so behält jeder Antragsteller jene Ersparnisse, die in seiner/ihrer Verfügungsgewalt stehen und auf deren/dessen Namen sie lauten.*

*Was gemeinsame Schulden anlangt, so bestehen im Zusammenhang mit der zwei Kredite und zwar einerseits ein Wohnbauförderungsdarlehen mit der KontoNr [...], weiters ein Krdit bei der RAIBA [...].*

*Bei der Ehwohnung handelt es sich um die in EZ in GB vorgetragene Liegenschaft, an welcher beide Antragsteller jeweils Hälfteigentümer sind (B-LNR 1 und 2).*

*Im Zuge der einvernehmlichen Scheidung überträgt und übergibt nunmehr die Erstantragstellerin A W (25.05.1961) - im Grundbuch eingetragen als A WB - ihren in B-LNR 2 in EZ in GB vorgetragenen Hälfteanteil auf den Zweitantragsteller [Berufungsführer] (02.02.1959), sodass dieser unter Berücksichtigung seines bisherigen Hälfteanteils nunmehr Alleineigentümer an der genannten Liegenschaft wird bzw. werden soll.*

*In Besitz und Genuss des Vertragsobjektes tritt der Zweitantragsteller mit dem Tag der Rechtskraft der Scheidung.*

*Die Erstantragstellerin A W verpflichtet sich ausdrücklich, einen Haustürschlüssel bzw. allenfalls mehrere in ihrem Besitz befindliche Schlüssel binnen 14 Tagen dem Zweitantragsteller [Berufungsführer] zu überreichen.*

*Sodann erteilt A W (25.05.1961) ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass auch über nur einseitiges Ansuchen des [Berufungsführers] und ausdrücklich auf dessen Kosten in EZ in GB ob dem Anteil B-LNR 2 der A W (im Grundbuch eingetragen als A WB) nachfolgende Eintragungen vorgenommen werde:*

*die Einverleibung des Eigentumsrechtes für [den Berufungsführer] (02.02.1959).*

*Die mit der Übertragung des Liegenschaftsanteiles verbundenen Steuern und Gebühren einschließlich Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren und Eingabegebühr werden von N W getragen.*

*Die beiden zuvor genannten Kreditverbindlichkeiten, besichert zu C-LNR 2 und C-LNR 4 in EZ in GB, werden mit Rechtskraft der Scheidung vom Zweitantragsteller N W in seine alleinige Verzinsungs-, Tilgungs- und Rückzahlungsverpflichtung übernommen. Er wird die Erstantragstellerin A W im Falle von deren Inanspruchnahme vollkommen schad- und schadlos halten. Diese behält sich eine Antragstellung nach § 98 EheG für den Fall des Scheiterns außergerichtlicher Freilassungsgespräche ausdrücklich vor. Über die Frist des § 95 EheG wird ausdrücklich belehrt.*

*Der Zweitantragsteller [der Berufungsführer] verpflichtet sich zur Leistung einer Ausgleichszahlung von EUR 100.000,00 an die Erstantragstellerin A W, wobei diese Zahlung bis zum 15.01.2007 zu zahlen und fällig ist.*

*Der Zweitantragsteller ist ausdrücklich zur Erfüllung dieser Ausgleichszahlung in Form von Wertpapieren ermächtigt, andernfalls erfolgt eine treuhänderische Abwicklung im Wege von RA Dr. Lener. Die Treuhänderin wird ausdrücklich erst für den Fall ermächtigt, ein Grundbuchsgesuch einzureichen, nachdem die Ausgleichszahlung erfüllt wurde. Die Treuhänderin verpflichtet sich ausdrücklich, diese Ausgleichszahlung mit Rechtskraft des Grundbucheintragungsbeschlusses bzw. gegen einen allenfalls vorher erfolgten Rechtsmittelverzicht seitens der Erstantragstellerin weiter zu leiten. Mit der Einbringung eines unterfertigten Grundbuchsgesuches gilt diese Bedingung als erfüllt. Eine Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens bzw. des Inventars ist außergerichtlich bereits erfolgt. Diesbezüglich besteht kein weiterer gerichtlicher Regelungsbedarf.*

*Mit dieser Vereinbarung ist das gesamte eheliche Gebrauchsvermögen, die ehelichen Ersparnisse sowie die gemeinsamen Schulden ein für alle mal aufgeteilt und verzichten beide Antragsteller wechselseitig auf weitere Ansprüche im Sinne der §§ 81 ff EheG.*

#### *6.) Kosten:*

*Die Kosten sowohl des streitigen wie auch des außerstreitigen Scheidungsverfahrens werden wechselseitig aufgehoben, die Kosten der anwaltlichen Vertretung trägt jede Seite selbst.“*

In der Eingabe vom 11. Jänner 2007 brachte die steuerliche Vertreterin des Berufungsführers im Wesentlichen vor:

*„Ihrer Aufforderung gemäß übermittle ich in der Beilage Kontoauszüge von beiden im Zuge der Ehescheidung von meinem Mandanten [dem Berufungsführer] zu alleinigen Verzinsung und Tilgung übernommenen Darlehen wie folgt:*

*Landeswohnbauförderungsdarlehen [...], Saldo 31.12.2006: € 37.455,22*

*Darlehen Raiba Dornbirn, [...], Saldo 31.12.2006: € 149.025,53*

*Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass der am 17.11.2006 abgeschlossene Scheidungsvergleich in seinem Gesamtcharakter zu betrachten ist und eine Generalregelung der gesamten künftigen Lebensverhältnisse der ehemaligen Ehepartner darstellt. Sowohl die Übernahme von Schulden als auch die Ausgleichszahlung stellt keine explizite Gegenleistung für die Übernahme der Liegenschaft dar, sondern berücksichtigt die unterschiedlichen Beiträge der Ehegatten während der gesamten Dauer der Ehe ebenso wie unterhaltsrechtliche Aspekte. Aus diesem Grund vertrete ich den Rechtsstandpunkt, dass im Sinne der Entscheidung des VwGH vom 26.01.1989, 88/16/107, welche ich als gefestigte Judikatur*

*betrachte, für die Bemessung der Grunderwerbsteuer der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Ich lege dazu auch eine Bestätigung des Rechtsvertreters der Gegenpartei Mag. Christian Steurer, bei.“*

Die beigelegte Bestätigung von Mag. Christian Steurer hat folgenden Wortlaut:

*„Ich bestätige als Rechtsvertreter der Frau W, dass der Scheidungsvergleich eine umfassende Scheidungsfolgenregelung gemäß § 81 ff EheG und insbesondere die Ausgleichszahlung eine Generalvereinbarung über das gesamte eheliche Gebrauchsvermögen und alle ehelichen Ersparnisse darstellt, die Beiträge der Ehegatten während der gesamten Ehe und auch unterhaltsrechtliche Belange umfasst.“*

Mit Bescheid vom 26. Jänner 2007 hat das Finanzamt Feldkirch dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.880,93 €, das sind 2% von 194.046,58 €, vorgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage wurden vom Finanzamt die übernommenen aushaftenden Verbindlichkeiten in Höhe von 94.046,58 € sowie die Ausgleichszahlung in Höhe von 100.000,00 € einbezogen.

In der Berufung vom 25. Februar 2007 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor:

*„Ich wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 16.11.2006, [...], gemäß § 55a EheG im Einvernehmen von A W geschieden. Zur Regelung sämtlicher Scheidungsfolgen haben wir am selben Tag einen gerichtlichen Vergleich abgeschlossen, im Zuge dessen ich u.a. den Hälfteanteil der A W an der Liegenschaft EZ GB übernommen habe. Dabei handelt es sich um unsere seinerzeitige Ehwohnung.*

*Der Sachverhalt wurde von mir mit Abgabenerklärung vom 05.12.2006 gebührenrechtlich angezeigt. Ich habe beantragt, die aufgrund dieses Rechtsvorganges anfallende Grunderwerbssteuer gemäß § 4 (2) GrEStG vom Wert der übernommenen ideellen Liegenschaftshälfte zu bemessen, sohin mit zwei Prozent vom dreifachen Einheitswert. Dieser beträgt € 15.915,35 (vgl. Steuernummer 012/5042, Erfassungsnummer 306.315/2000). Die von mir laut Scheidungsvereinbarung endgültig zu tragende Grunderwerbssteuer hätte sohin mit € 954,92 festgesetzt werden müssen.*

*Entgegen meines Antrages wurde die Grunderwerbssteuer in dem bekämpften Bescheid mit € 3.880,93 bestimmt, wobei das Finanzamt Feldkirch gemäß § 7 Z.2 GrEStG eine von mir angeblich erbrachte Gegenleistung von € 194.046,58 zugrunde legte. Diese wurde durch Summenbildung der von mir zu entrichtenden Ausgleichszahlung von € 100.000,00 zuzüglich der zum Stichtag der Ehescheidung aushaftenden anteiligen Kreditverbindlichkeiten, welche auf der übernommenen Liegenschaftshälfte sichergestellt sind, ermittelt.*

*Der erlassene Bescheid ist in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig:*

*1. Bekämpft wird die Rechtsauffassung, dem Rechtsvorgang läge eine Gegenleistung zugrunde:*

*Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 26.01.1989, 88/16/0107, richtungsweisend festgehalten hat, ist bei einer Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Vielmehr handelt es sich um einen Rechtsvorgang sui generis. Ebenso verfehlt wäre es, einen Tausch anzunehmen, weil jeder der Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas erhält. Die Ausgleichszahlung gemäß § 94 EheG ist daher in ihrem Wesen kein Entgelt, sondern ein Spitzenausgleich.*

Die zitierte Entscheidung beruht auf der in den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIV. GP erläuterten Absicht des Gesetzgebers bei Einführung der einvernehmlichen Ehescheidung mit dem Bundesgesetz über eine Änderung des Ehegesetzes 1978. Danach sollen sich trennende Ehegatten die Scheidung so unkompliziert als möglich erreichen können. Insbesondere wurde darauf verwiesen, dass die Gatten zum Zweck der Aufteilung keine langwierigen und aufwendigen Verfahren über die Scheidungsfolgen führen müssen, was auch bedeutet, dass sie nicht gehalten sind, zum Zweck der Aufteilung alle ihre Vermögenswerte dezidiert anzuführen, welche sie einer Regelung anlässlich ihrer Scheidung zuführen wollen. Daher ist eine allfällige Ausgleichszahlung zum Ausgleich von Benachteiligungen auch keine Gegenleistung i. S. des GrEStG, sondern, wie oben bereits ausgeführt, ein Spitzenausgleich, welcher bei Ermittlung der Grunderwerbssteuer im Fall einer Liegenschaftsübertragung nicht zugrunde zu legen ist.

Dem bekämpften Bescheid ist nicht zu entnehmen, weshalb das Finanzamt Feldkirch von dieser gefestigten Rechtsauffassung abweicht. Die Annahme einer Gegenleistung wäre im Sinne oberstgerichtlicher Judikatur allenfalls dann gerechtfertigt, wenn in Anbetracht aller zulässigen Auslegungsmöglichkeiten des zwischen den Scheidungsparteien geschlossenen Vergleiches kein Zweifel daran bestehen bleibt, dass der Vermögensauseinandersetzung kein Globalcharakter zukommt, etwa weil die im Zuge der Ehescheidung übertragene Liegenschaft einziger der Aufteilung unterliegender Vermögenswert ist, oder aufgrund der übrigen Vergleichsbestimmungen zweifelsfrei feststeht, dass die fragliche - für die Steuerbemessung relevante „Gegenleistung“ in einem ausschließlichen sachlichen Zusammenhang mit der Transferierung von Liegenschaftsvermögen steht ( vgl. VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085).

Diese Voraussetzungen liegen in meinem Fall nicht vor. Vielmehr stellt, wie bereits von meiner Rechtsvertreterin mit Schreiben vom 11.01.2007 erläutert und auch vom Anwalt der A W ausdrücklich bestätigt wurde, der Umstand, dass ich im Zuge der Ehescheidung bereit war, die auf der übernommenen Liegenschaft lastenden Darlehen alleine zu übernehmen und darüber hinaus eine Ausgleichszahlung an Frau W zu leisten, eine Generalabgeltung für alle wechselseitigen Aufteilungsansprüche im Sinne der §§ 81 ff EheG dar:

Dafür führe ich ins Treffen:

- Ich habe anlässlich der Ehescheidung nicht nur den Liegenschaftsanteil der A W, sondern auch alle relevanten ehelichen Ersparnisse, insbesondere die während der Ehe gekauften Aktien übernommen (Wert zum Aufteilungsstichtag > 175.000,00 €), ebenso ein Sparbuch und das Guthaben auf meinen Gehaltkonto. Alleine diese im Zuge der Ehescheidung von mir in mein alleiniges Eigentum übernommenen Ersparnisse bilden ein Äquivalent zur vereinbarten Ausgleichszahlung bzw. übersteigen die von mir übernommenen ehelichen Schulden. Es ist daher absurd, die mir im Zuge der Ehescheidung auferlegten Verpflichtungen als zuordenbare Gegenleistung für die von mir neben anderen Vermögenswerten ebenfalls übernommene Liegenschaftshälfte zu qualifizieren!
- Mir fiel im Zuge der Aufteilung der Großteil des Hausrates und der beweglichen Habe zu, weil eine Realteilung aus Platzgründen im Haushalt der A W nicht möglich war. Auch den Pkw sollte ich übernehmen, hatte aber einen Totalschaden, was finanziell bei mir "hängen" blieb.
- Die Höhe der Ausgleichszahlung in Verbindung mit einer Übernahme der Darlehen durch mich wurde ferner unter Bedachtnahme auf den Umstand ausverhandelt, dass A W Eigenmittel in die Ehe eingebracht hatte, die in unsere erste Ehewohnung geflossen sind.
- Insbesondere wurde ich mit A W auch darüber einig, dass sich die Scheidungsvereinbarung auch als Abgeltung für alle sonstigen wie auch immer gearteten ehelichen Beiträge während aufrechter Ehe versteht. Dazu gehörte sparsames Wirtschaften ebenso wie der besondere Einsatz der A W für unser Adoptivkind.

- Schließlich war die Höhe der Ausgleichszahlung *conditio sine qua non* für den von A W abgegebenen Unterhaltsverzicht. Die Frage der wechselseitigen Unterhaltsverpflichtung nach Ehescheidung war Gegenstand langwieriger Verhandlungen auch noch bei Gericht. Rücksichtlich all dieser Fakten kann keine Rede davon sein, dass die von mir zu leistende Ausgleichszahlung und die Übernahme der aushaftenden Darlehen in meine Zahlungsverpflichtung eine zuordenbare Gegenleistung für die Abtretung der Liegenschaftshälfte der A W an mich darstellen.

Verträge und daher auch der Scheidungsvergleich vom 16.11.2006 sind in erster Linie nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien zu interpretieren. Dieser Parteiwille wurde vom Finanzamt Feldkirch als Steuerbehörde erster Instanz entgegen der Äußerungen meiner Anwältin und des Rechtsanwaltes der A W ignoriert. Dies, obwohl sich auch aus der Textierung des gerichtlichen Vergleiches vom 17.11.2006 keine Zuordnung von Ausgleichszahlung und Schuldübernahme zum Liegenschaftstransfer ergibt:

Wir führen in diesem gerichtlichen Vergleich nicht nur mit keinem Wort an, dass die Übernahme der Kreditverbindlichkeiten durch mich sowie die Leistung einer Ausgleichszahlung Gegenleistung für die Übertragung des Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ GB sein soll. Im Gegenteil:

- Wir haben in diesem Vergleich unter demselben Punkt 5. ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eheliche Ersparnisse vorhanden sind, und wie wir darüber verfügen. Wir waren laut Gesetz nicht verpflichtet, diese im Einzelnen anzuführen.

- Wir haben unter demselben Punkt erklärt, dass wir das sonstige eheliche Gebrauchsvermögen und das Hausinventar einvernehmlich aufgeteilt haben. Wir waren auch hinsichtlich dieses Details, allein schon aufgrund unseres Einvernehmens, nicht verpflichtet, alle Gegenstände anzuführen.

- Wir haben, immer noch unter Punkt 5., mittels einer Generalklausel darauf hingewiesen, dass die Regelung sich auf alles bezieht, was wir während unserer Ehe erworben, erspart oder gemeinsam benützt haben.

Vorsorglich wird auch ausgeführt, dass die im Scheidungsvergleich vereinbarte treuhändige Abwicklung ebenfalls keinerlei Indiz darstellt dafür, dass die Ausgleichszahlung als Gegenleistung für den Liegenschaftstransfer gedacht sein sollte. Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 23.11.2006, 2007/16/0017, in einem diesbezüglich gleich gelagerten Fall ausgeführt hat, ist eine derartige Interpretation von Vertragsklauseln unzulässig. Die Junktimierung von Sicherstellung einer Zahlung und Verbücherung des Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft(shälfte) kann durchaus auch dazu dienen, dass der Ehegattin die Ausgleichszahlung umgehend zur Verfügung gestellt wird. Nichts anderes war der Sinn unserer Vereinbarung. Frau W wollte sich darüber hinaus absichern, dass sie den Ausgleichsbetrag ohne Betreibungsrisiko erhält.

Beweis:

meine Vernehmung

ZVA W

ZV Mag. Christian Steurer

ZV Dr. Angelika Lener

ZV Dr. Reinhard Huter

Akt [...] BG Feldkirch

*Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Finanzamt Feldkirch daher gemäß meiner Abgabenerklärung die Grunderwerbssteuer ausschließlich vom dreifachen Einheitswert der übernommenen Liegenschaftshälfte bemessen dürfen.*

*2. Vorsorglich wird auch die Höhe der im bekämpften Bescheid zugrunde gelegten Gegenleistung bestritten. Der Stand der von mir in die künftig alleinige Zahlungsverpflichtung übernommenen Kreditverbindlichkeiten belief sich per 31.12.2006 aktenkundig auf € 186.480,75. Davon ist das Darlehen bei der Raiba D. endfällig, das Landeswohnbauförderungsdarlehen bediene ich mit € 83,27 monatlich. Als Aufteilungsstichtag haben wir den Tag der Rechtskraft der Ehescheidung vereinbart. Dieser war der 17.12.2006. Damit sind die Werte vom 31.12.2006 zugrunde zu legen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Finanzbehörde erster Instanz den Außenstand der Kredite mit einem Betrag von € 188.093,16 zu meinem Nachteil hochrechnet.*

*Nicht untersucht hat die Finanzbehörde ferner den Umstand, ob diesen Darlehen entsprechende Ersparnisse gegenüberstehen, was in der Tat, wie oben ausgeführt wurde, der Fall ist. Diese dienen teilweise zur Sicherstellung des endfälligen Darlehens der Raiba D. Da ich auch diese Ersparnisse übernommen habe, ist es unzulässig, mir den Hälftebetrag der ehelichen Schulden als Gegenleistung anzurechnen. Vielmehr hätten zunächst die Tilgungsträger abgezogen werden müssen. Der allenfalls verbliebene Differenzbetrag ist jedenfalls niedriger als der dreifache Einheitswert der übernommenen Liegenschaftshälfte!*

*Beweis:*

*Schreiben meiner Rechtsvertreterin vom 11.01.2007 samt Beilagen*

*Akt [...] BG Feldkirch*

*Selbst wenn die Rechtsauffassung des Finanzamtes Feldkirch, die in meine nunmehr alleinige Zahlungsverpflichtung übernommenen Kreditverbindlichkeiten würden eine Gegenleistung für die Übernahme der Liegenschaftshälfte der A W darstellen, zutreffend wäre, hätte diese "Gegenleistung" bei richtiger rechtlicher Beurteilung maximal mit dem dreifachen Einheitswert ermittelt werden dürfen."*

Weiters beantragte der Berufungsführer die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

Mit e-mail vom 19. März 2008 übermittelte das Finanzamt Feldkirch der steuerlichen Vertreterin des Berufungsführers folgenden Vorhalt:

*„Ich habe in obiger Sache um Ihren Rückruf ersucht, worüber Sie wahrscheinlich schon verständigt wurden, möchte Ihnen vorweg aber bereits auf diesem Weg einige Anmerkungen zum Fall zukommen lassen.*

*Grundsätzlich sehe ich die Beurteilung des Falles weiterhin eher in Richtung Gegenleistung, da ohne jetzt ins Detail zu gehen, nach dem Vergleichsinhalt Gegenstand der Übertragung im Wesentlichen nur noch die Grundstücksanteile sind und nach dessen Inhalt vor allem keine anderen Vermögensübertragungen mehr stattzufinden haben, sondern im Wesentlichen jeder das behält, was ihm schon gehört und worüber er bereits verfügt.*

*Sehr wohl bin ich aber der Meinung, dass ein mit den (endfälligen) Schulden mitübernommener Tilgungsträger sich auf die Besteuerung auswirken kann.*

*Unter einem Tilgungsträger in diesem Sinn (der also anstatt einer laufenden Rückzahlung auf das Darlehen vereinbarungsgemäß laufend bespart wird, um damit bei Fälligkeit des Darlehens die Tilgung zu bestreiten und auch entsprechend zur Besicherung des Darlehens*

*verpfändet ist) wäre meines Erachtens aber wohl ein Sparplan/Wertpapier-Depot zu verstehen, das getrennt von anderen Anlagewerten geführt wird und eben diese Widmung und auch als Inhaber die Schuldner des Darlehens ausweist.*

*Lt. vorgelegter Kontomitteilung lautet der CHF-Kredit auf [den Berufungsführer] oder A [N]. Es ist daher davon auszugehen, dass die Schuld den Ehegatten als Solidarschuld und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen (Hälfteigentum an der damit finanzierten Wohnung) intern je zur Hälfte zuzurechnen war.*

*Danach sollte aber auch der Tilgungsträger den beiden Beteiligten je zur Hälfte zuzurechnen sein.*

*Die Aussage "...behält jeder Antragsteller jene Ersparnisse, die In seiner/ihrer Verfügungsgewalt stehen und auf deren/dessen Namen sie lauten." im Vergleich, scheint dem Vorliegen bzw. der behaupteten Mitübertragung mit den Schulden eines solchen Tilgungsträgers zu widersprechen.*

*Auch die in der Berufung angeführten "während der Ehe gekauften Aktien ... (Wert zum Aufteilungsstichtag > € 175.000)" scheinen vorderhand nicht als Tilgungsträger in diesem Sinn zu fungieren, zumal Sie bereits mehr wären als die Schuld und eine Übertragung im Vergleich eben nicht angesprochen ist. Danach dürfte es sich bei diesem Wert um Ersparnisse des [Berufungsführers] handeln, die eben nicht Gegenstand einer Übertragung sind.*

*Ich ersuche Sie daher diesbezüglich um Aufklärung und Nachweis der Verhältnisse.*

*Lag ein solcher Tilgungsträger iZm dem endfälligen Kredit tatsächlich vor?*

*Wem war er wirtschaftlich zuzurechnen, zu welchen Anteilen?*

*Welchen Wert hatte der Tilgungsträger zum Stichtag der Schuldübernahme?*

*Wurde anlässlich der Schuldübernahme auch tatsächlich eine Übernahme eines Anteils am Tilgungsträger, also eine wirtschaftliche Übertragung des Wertes und Übertragung der Verfügungsgewalt vereinbart?*

*Es wird ersucht, die entsprechenden Nachweise (Depotauszug zum Stichtag, Verpfändung für endf. Kredit, Inhaber, Inhaberwechsel) zu erbringen."*

Der Berufungsführer legte Kontoauszüge für die Jahre 2006 und 2007 für das Wohnbauförderungsdarlehen, einen Depotauszug der Constantia Privatbank zum 16.11.2006, eine Bestätigung der Constantia Privatbank, dass das bei ihr eingerichtete Depot seit dem 21.1.2004 zu Gunsten der Raiba D verpfändet ist und dass das Depot seit 16.1.2007 auf den Berufungsführer als alleinigen Depotinhaber lautet, sowie 3 Kontoauszüge betreffend den sFr Kredit bei der Raiba D, vor.

Weiters legte der Berufungsführer eine Bestätigung der Raiba D, dass der Berufungsführer sein Depot bei der Constantia Privatbank verpfändet habe, den Pfandvertrag über dieses Depot sowie die Verpfändungsanzeige an die Constantia Privatbank, vor.

Das Finanzamt Feldkirch hat der Berufung mittels Berufungsvorentscheidung vom 24. September 2008 teilweise stattgegeben und die Grunderwerbsteuer mit 2.659,45 € festgesetzt. Die Gegenleistung wurde folgendermaßen ermittelt:



übernommene Verbindlichkeiten 32.972,74 €

Ausgleichszahlung 100.000,00 €

In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Die Abänderung erfolgt in teilweiser Stattgabe der Berufung, nämlich insoweit eingewendet wird, bei Ansatz einer Gegenleistung wäre ein mitübertragener Tilgungsträger für das endfällige Darlehen in Abzug zu bringen. Zur Neuermittlung der Gegenleistung wird im Übrigen auf die Ausführungen weiter unten verwiesen.*

*In der Berufung wird grundlegend eingewendet, eine Gegenleistung für die im Vergleich geregelte Grundstücksübertragung sei nach der auch auf den gegenständlichen Fall anwendbaren Rechtsprechung regelmäßig nicht feststellbar. Mit den Leistungen seien auch andere Vereinbarungen im Zuge des Vergleichs beeinflusst worden. Es wird daher beantragt, die GrEST vom dreifachen Einheitswert vorzuschreiben.*

*Dem kann nicht gefolgt werden.*

*Die Bemessung nach dem dreifachen Einheitswert kommt nur dann infrage, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht feststellbar ist (Rechtslage vor 1.8.2008).*

*In Bezug auf den Erwerb aus Scheidungsvergleichen hat der VwGH festgestellt, dass zwar im Allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist, im Einzelfall ist dies aber durchaus möglich. Auch im Fall von Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen können somit im Einzelfall Gegenleistungen für die Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen ermittelbar sein (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Bd. II, Grunderwerbsteuer, § 4 Rdz.16b unter Verweis auf VwGH vom 7.10.93, ZI. 92/16/0149, vom 29.1.96, ZI. 95/16/0187, 0188, vom 30.4.99, ZI. 98/16/0241, vom 7.8.03, 2000/16/0591 u.a.).*

*Insbesondere dann, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung als Gegenleistung für die Übertragung einer bestimmten Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteils gedacht ist, kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden und es ist diese Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen (Fellner, aaO, VwGH vom 30.4.99, ZI. 98/16/0241 und vom 25.11.99, ZI. 99/16/0064). Hinzuweisen ist auch auf das Erk vom 30.6.2005, 2005/16/0085.*

*Nichts anderes liegt aber beim gegenständlich zu beurteilenden Vergleich vor.*

*Unter Punkt 5., der die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse sowie gemeinsamer Schulden regelt und in dem die Übertragung der Liegenschaftshälfte geregelt wird, ist festgestellt:*

*- Was die gemeinsamen Ersparnisse anlangt, so behält jeder Antragsteller jene Ersparnisse, die in seiner/ihrer Verfügungsgewalt stehen und auf deren/dessen Namen sie lauten.*

*- In Bezug auf die gemeinsamen Schulden wird festgestellt, dass diese im Zusammenhang mit der Ehewohnung stehen.*

*Die Ehewohnung wird bezeichnet und die Übertragung der halben Ehewohnung auf den Berufungswerber (idF kurz Bw.) vereinbart, die Einverleibungsbewilligung erteilt und die oben genannten, in Zusammenhang mit der Ehewohnung stehenden Schulden zur alleinigen Rückzahlung durch den Bw. unter Schad- und Klagloshaltung der Übertragenden übernommen. Der Bw. verpflichtet sich weiters zur Leistung einer Ausgleichszahlung von 100.000 €.*

- Festgehalten wird weiters, dass die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens bzw. Inventars bereits außergerichtlich erfolgt ist und diesbezüglich kein weiterer, gerichtlicher Regelungsbedarf besteht.

Danach ist aber einziges in der Vereinbarung übertragenes Vermögen die halbe Ehewohnung, Grundstück EZ GB, wofür der Bw. sich verpflichtet hat, die angeführten Schulden zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen und darüber hinaus die Leistung einer Ausgleichszahlung vereinbart wurde.

Da eine Gegenleistung vorhanden und ermittelbar ist, wozu auch auf die neuere RSpr. des VwGH, u.a. den vergleichbaren Fall des Erk vom 30.6.2005, 2005/16/0085 zu verweisen ist, war dem Grunde nach die Bemessung der Grunderwerbsteuer gem. § 4 Abs 1 GrESt von der Gegenleistung vorzunehmen. Da die vereinbarte Gegenleistung zur Gänze auf den Erwerb der Liegenschaftshälften entfällt, war die gesamte vereinbarte Gegenleistung der Grunderwerbsteuerbemessung zugrunde zu legen.

Im Gegensatz zu den Ausführungen in der Berufung sieht das Finanzamt das o.a. Erk. als durchaus vergleichbar an. Dass der Sachverhalt nicht vollkommen ident ist, hindert diese Betrachtung nicht.

Wenn dagegen aus dem Erk vom 23.11.2006, (richtig wohl) 2006/16/0017 abgeleitet wird, die Beurteilung der Leistung als Gegenleistung (für die Grundstücksanteile) allein aus der Bindung der Einverleibung an die Zahlung sei unzulässig, so ist daraus nichts zu gewinnen. Eine solche Auslegung wird hier nicht ins Treffen geführt.

Wesentlich für die Beurteilung des Erwerbsvorgangs als solchen und zur Ermittlung der Gegenleistung ist, dass nach dem Inhalt des Vertrags eheliche Ersparnisse im Übrigen so behandelt werden, dass jeder das Seine behält und anderes Gebrauchsvermögen nach dem Inhalt des Vergleichs bereits aufgeteilt war.

Einziges Erwerbsgegenstand war daher die Ehewohnung, wofür der Bw. die angeführten Leistungen im Gegenzug zu erbringen hatte. Dem Berufungsbegehren, den dreifachen Einheitswert der erworbenen Grundstücksanteile der Bemessung zugrunde zu legen, konnte daher nicht gefolgt werden.

Was die Höhe der Gegenleistung betrifft, so wird allerdings dem Eventualantrag gefolgt und die Übernahme des Tilgungsträgers für das endfällige Darlehen berücksichtigt. Dies war aus dem Vergleich sowie den bis dahin vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Im Zuge der Vorhaltsbeantwortung hat sich allerdings ergeben, dass nach den vorgelegten Unterlagen

- das Depot mit dem eingewendeten Tilgungsträger vor dessen Umschreibung auf den Bw. alleine auf beide Ehegatten lautete und

- zu Gunsten der Raiba D zur Bedeckung der endfälligen Schulden, die ihrerseits mit der Ehewohnung im Zusammenhang stehen (siehe Vergleich) verpfändet waren (und weiter sind).

- Dieses Depot wurde - ebenso wie der Bw. die Rückzahlung der Schulden allein übernommen hat - auf den Bw. alleine umgeschrieben, weshalb von einer Übertragung des halben Depotwertes im Zusammenhang mit der Schuldübernahme ausgegangen werden kann, die auf den Wert der Schuldübernahme anzurechnen ist.

Im Übrigen ergab sich eine Abweichung zu den mitgeteilten Schuldenständen, wie in der Berufung ebenfalls eingewendet wurde, aus abweichenden Kurswerten in Bezug auf den CHF-Kredit. Mitgeteilt wurde entsprechend dem Kurswert am Kontoauszug ein €-Wert von 149.025. Wie in der Berufung selbst ausgeführt, ist aber nicht der Kurs zum 31.12.2006

maßgeblich, der am Kontoauszug zum 31.12.2006 zugrunde gelegt wird, sondern der zum 17.12.2006. Hier gab es (geringe) Abweichungen.

Der Kurs betrug am 17.12.2006: 1 CHF = 0,62608 €, wozu auf die beiliegende Wechselkursberechnung verwiesen wird.

Daraus ergibt sich eine Neuermittlung der Gegenleistung mit

WBF-Darlehen	37.455,22 €
Raiba Dornbirn [...] CHF 239.469,13 zum Kurs von 0,62608	149.926,83 €
./. Anrechnung Tilgungsträger	- 121.436,57 €
Nettoverbindlichkeiten	65.945,48 €
davon 1/2 Schuldübernahme	32.972,74 €
zuzüglich Ausgleichszahlung	100.000,00 €

Im Vorlageantrag vom 29. September 2008 brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor:

„Dazu wird auf die Ausführungen in der Berufung vom 25.02.2007 verwiesen. Diese werden in allen Punkten aufrechterhalten. Es trifft insbesondere nicht zu, dass Gegenstand der Scheidungsvereinbarung nach § 55 a Ehegesetz ausschließlich die Übertragung eines Liegenschaftsanteiles war. Vielmehr hat diese Vereinbarung den Charakter eines umfassenden Interessenausgleichs, bei dem auch unterhaltsrechtliche Aspekte diskutiert und bereinigt wurden.

Auch für die abgabenrechtliche Beurteilung eines Rechtsgeschäftes kommt es primär auf den Willen der Parteien an. Dem gegenüber muss eine bloße Interpretation aus dem textlichen Zusammenhang heraus, so wie sie in der Berufungsentscheidung vorgenommen wurde, zurück treten.

Die Berufsbehörde wird dazu, wie beantragt, nachstehende ergänzende Beweise aufzunehmen haben:

ZVA W

ZV Mag. Christian Steurer, Rechtsanwalt

ZV Dr. Angelika Lener, Rechtsanwalt

ZV Dr. Reinhard Huter, Richter BG Feldkirch

Einholung der Akte GZ BG Feldkirch“

Mit Telefax vom 12. März 2009 übermittelte der UFS der steuerlichen Vertreterin des Berufungsführers folgenden Vorhalt:

„Sie werden ersucht binnen einem Monat nach Erhalt dieses Schreibens dem UFS folgende Fragen zu beantworten:

Wer hat welche Sachen des ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse und Schulden erhalten?

Wie hoch sind die gemeinen Werte dieser Sachen des ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse und Schulden?“

Mit Telefax vom 13. März 2009 übermittelte der UFS der steuerlichen Vertreterin des Berufungsführers folgenden Vorhalt:

*„Im Abgabungsverfahren dürfen auch Beweismittel verwendet werden, die andere Behörden erhoben haben. Eine unmittelbare Beweisaufnahme ist nicht erforderlich. Die Einvernahme des Berufungsführers wird daher unterbleiben, da es ihm freisteht in jedem Stadium des Verfahrens alles vorzubringen, was ihm für die Verfolgung seiner Rechte dienlich scheint. Diese Ausführungen gelten auch für seine steuerliche Vertreterin. Eine Einvernahme der steuerlichen Vertreterin wird daher ebenfalls unterbleiben.“*

*Beweisanträge haben das Beweismittel und das Beweisthema anzugeben. Die gegenständlichen Beweisanträge beinhalten zwar das Beweismittel, enthalten aber kein Beweisthema. Sie werden ersucht für jede beantragte Zeugeneinvernahme die jeweiligen Beweisthemen bekannt zu geben, sowie die Zustelladressen der beantragten Zeugen.“*

In der Vorhaltsbeantwortung vom 30. März 2009 brachte die steuerliche Vertreterin des Berufungsführers im Wesentlichen vor:

*„Zur Aufforderung, Beweisthemen zu den angebotenen Zeugenbeweisen bekannt zu geben, wird ausgeführt, dass Beweisthema in allen Fällen der dem Scheidungsvergleich vom 16.11.2006 zu Grunde liegende Parteiwille ist. Dies in dem Sinn, dass die vereinbarte Ausgleichszahlung eine Generalvereinbarung sämtlicher wechselseitiger Ansprüche auf Ehegattenunterhalt und Aufteilung gem. § 81 ff EheG darstellte. Dazu wird nochmals explizit auf die Ausführungen in der Berufung Seite 4 und 5 verwiesen.“*

Weiters hat sie die Zustelladressen der beantragten Zeugen bekannt gegeben und folgendes Schreiben des Berufungsführers dem UFS vorgelegt:

*„Wie dem Finanzamt vorliegenden Scheidungsurteil und auch der Berufung zu entnehmen ist, stellt sich folgender Sachverhalt dar.*

*Der Wert des Gebrauchsvermögens ist nicht bekannt, wurde jedoch auf Grund der Scheidung in etwa zu gleichen Teilen aufgeteilt.*

*Die Ersparnisse betrugen ca. 150.000,--*

*das Vermögen ca. 300.000,--*

*die Kreditschulden ca. 154.000,--*

*das Landgeld ca. 38.000,--*

*das bei der Eheschließung vom [Berufungsführer] eingebrachte Kapital sowie das mehr an verbleibendem Gebrauchsvermögen wurden ebenfalls abgezogen. [Der Berufungsführer] übernahm die gesamten Schulden, das Haus wurde an [den Berufungsführer] übertragen, und zur Sicherung des Lebensunterhalts von A W, wurde eine Ausgleichszahlung als wirtschaftliches Gehalt vereinbart.*

*Voraussetzung war ein Unterhaltsverzicht (siehe Punkt 4 im Scheidungsurteil) in Form von monatlichen Unterhaltszahlungen.*

*Die Ausgleichszahlung wurde durch einen weiteren Kredit finanziert.“*

Mit Eingabe vom 15. Mai 2009 teilte die steuerliche Vertreterin des Berufungsführers mit, dass sie ihr Mandat zurückgelegt habe.

In der am 16. Juni 2009 abgehaltenen Berufungsverhandlung brachte der Finanzamtsvertreter im Wesentlichen vor:

*Nach dem Inhalt des Vergleichs ist eine Gegenleistung zu ermitteln. Die Grunderwerbsteuer fällt für jeden Grundstücksumsatz an.*

*Die Schulden wurden direkt um den Wert des Tilgungsträgers gekürzt.*

*Bewegliches Vermögen und Girokonten wurden bereits bei der Trennung übernommen.*

*Nach dem Vergleich war die einzige Vermögensübertragung die Übertragung der Liegenschaftshälfte.*

*Dass die Ehegattin unterhaltsberechtigt wäre, wurde im Vergleich nicht festgestellt.*

*Es ist nicht ersichtlich, dass der Ehegattin überhaupt ein Unterhaltsanspruch zugestanden wäre. Die Ausgleichszahlung steht in keinerlei Bezug zum Unterhaltsverzicht. Die Ausgleichszahlung entspricht ziemlich genau dem Wert der übernommenen Liegenschaftshälfte.*

*Ich verweise auf den angefochtenen Bescheid und die Berufungsvorentscheidung und beantrage teilweise Stattgabe im Umfang der Berufungsvorentscheidung.*

In der am 16. Juni 2009 abgehaltenen Berufungsverhandlung brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor:

*Wir haben eine einvernehmliche Scheidung angestrebt. Im Zuge einer Vorbesprechung wurde eine Vermögensaufstellung gemacht. Das Vermögen wurde einvernehmlich bewertet.*

*Das Vermögen bestand aus Haus, Finanzmitteln abzüglich Schulden und Hausstand.*

*Meine Exgattin wäre grundsätzlich unterhaltsberechtigt gewesen. Auf Grund der Höhe der Ausgleichszahlung hat meine Exgattin auf Unterhalt verzichtet. Die Übernahme der Schulden und der Ausgleichszahlung war auf Grund des Unterhaltsverzichts möglich.*

*Hinsichtlich des Vermögens verweise ich auf meine Schriftsätze.*

*Das Vermögen im Schriftsatz vom 19.3.2009 in Höhe von 300.000,00 € ist das Haus.*

*Vom Hausstand hat meine Gattin mitgenommen was ihr gefallen hat. Sie hat ca 50% des Wertes des Hausstandes erhalten.*

*Die im Schreiben vom 19.3.2009 aufgelisteten Vermögenspositionen wurden von mir übernommen. Ich habe im Gegenzug die Ausgleichszahlung geleistet.*

*Meine Exgattin ist im Juli 2005 ausgezogen. Ich habe bis September 2005 für meine Exgattin die Miete und Unterhalt (Ehegatten- und Kindesunterhalt) in Höhe von ca 1.500,00 € monatlich bezahlt. Dies wurde auch bei der Ausgleichszahlung berücksichtigt. Bis ca Juli 2005 hatten wir nur gemeinsame Konten. Ab Juli 2005 hatten wir getrennte Gehaltskonten und Sparbücher.*

*Die in der Berufungsvorentscheidung angeführten Zahlen sind richtig.*

*Meine Rechtsanwältin hat mir mitgeteilt, dass ich der erste Fall bin der ihr, dem Anwalt meiner Exgattin und dem Scheidungsrichter untergekommen ist, wo die Grunderwerbsteuer nicht vom dreifachen Einheitswert bemessen wird.*

*Ich bin mittlerweile arbeitsunfähig. Meine Pension beträgt ca 50% meines früheren Einkommens (ca 1.400,00 € netto).*

*Ich verweise auf meine Schriftsätze und beantrage die Stattgabe der Berufung.*

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

Die Durchführung der vom Berufungsführer geforderten Einvernahmen konnten aus folgenden Gründen unterbleiben:

Im Abgabungsverfahren dürfen auch Beweismittel verwendet werden, die andere Behörden erhoben haben. Eine unmittelbare Beweisaufnahme ist nicht erforderlich. Die Einvernahme des Berufungsführers konnte daher unterbleiben, da es ihm freisteht in jedem Stadium des Verfahrens alles vorzubringen, was ihm für die Verfolgung seiner Rechte dienlich scheint. Diese Ausführungen gelten auch für seine steuerliche Vertreterin.

Die Urkundenauslegung gehört nicht zur Beurteilung der Tatfrage, sondern zur rechtlichen Beurteilung, soweit es sich um die Anwendung der Regeln der Sprache, allgemeiner Erkenntnisgrundsätze oder gesetzlicher Auslegungsregeln handelt (vgl OGH vom 21.9.1977, 1 Ob 604/77). Den Anträgen auf Einvernahme von Frau A W, Mag. Christian Steurer und Dr. Reinhard Hutter zum Beweis dafür, dass die Parteien des Scheidungsvergleichs mit der Ausgleichszahlung eine Generalbereinigung sämtlicher wechselseitiger Ansprüche auf Ehegattenunterhalt und Aufteilung gemäß § 81 ff EheG wollten, konnte daher nicht entsprochen werden, da es sich beim vorliegenden Scheidungsvergleich um eine Urkunde handelt. Zudem sind Scheidungsvergleiche nach objektiven Maßstäben auszulegen. Bei der Auslegung von Scheidungsvergleichen kommt es nicht auf einen nicht erklärten Parteiwillen, sondern auf den objektiv erklärten Geschäftszweck an. Die vereinbarte Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme hatten lediglich den objektiven Geschäftszweck einer Gegenleistung für die Übertragung des Hälfteanteils der Exgattin des Berufungsführers an der Ehewohnung an den Berufungsführer. Aus dem Scheidungsvergleich ist keine andere vertretbare Auslegung ableitbar. Die Einvernahme der beantragten Zeugen hatte daher zu unterbleiben.

Der gerichtliche Vergleich nach § 204 ZPO hat den Charakter eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäftes und den einer Prozesshandlung. Der Vergleich ist nach § 1380 ABGB die einverständliche Neufestsetzung strittiger oder zweifelhafter Rechte unter beiderseitigem Nachgeben. Wird durch ihn ein Grundstück erworben, so liegt ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 zweiter Fall GrEStG vor.

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

Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers gemäß § 7 Z 1 GrEStG und durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe gemäß § 7 Z 2 GrEStG 2 v.H.

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass der gegenständliche Scheidungsvergleich der Grunderwerbsteuer unterliegt und dass der Steuersatz 2 v.H. beträgt. Strittig ist lediglich ob die übernommenen Schulden und die Ausgleichzahlung in Höhe von 100.000,00 € in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einzubeziehen ist.

Die Steuer ist gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen können so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht (vgl. Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar Rz 16a ff zu § 4). Die Grunderwerbsteuer ist dann entweder von der Gegenleistung oder - wie der Beschwerdeführer im Beschwerdefall fordert - vom Wert des Grundstücks zu berechnen.

Der im Beschwerdefall zu beurteilende Vergleich ist nach Punkten und Unterpunkten gegliedert. In Punkt 1. wird die Obsorge, in Punkt 2. das Besuchsrecht, in Punkt 3. der Kindesunterhalt, in Punkt 4. der wechselseitige Verzicht auf Unterhalt vereinbart. Im Punkt 5. wird die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens, der Ehewohnung und der ehelichen Ersparnisse und im Punkt 6. die Kostentragung geregelt.

Die Rechtsordnung kennt mehrere Arten von Vergleichen über privatrechtliche Rechtsverhältnisse. Gemeinsam ist allen Formen des Vergleichs, dass sie grundsätzlich der Bereinigung, dh Klärung einer zweifelhaften Rechtssituation dienen. Sie werden daher von den Parteien zur Beseitigung unklarer Rechtsverhältnisse abgeschlossen.

Der gerichtliche Vergleich existiert in zwei Formen: als bereits vor Einleitung eines Prozesses möglicher, gerichtlicher (sog prätorischer) Vergleich nach § 433 ZPO und als in § 204 ZPO vorgesehener Prozessvergleich. Dazu tritt der nach § 55 a EheG abgeschlossene, für die einvernehmliche Scheidung kraft Gesetzes notwendige Vergleich über die Scheidungsfolgen,

der – wenn er erst vor Gericht abgeschlossen wird, wozu das Gericht anzuleiten hat – zwar einen gerichtlichen, daher vollstreckbaren Vergleich darstellt, aber weder Prozessvergleich ist (mangels Prozessbeendigungswirkung), noch prätorischer Vergleich (da er nicht nach § 433 ZPO abgeschlossen wird). Er steht dem prätorischen Vergleich insofern nahe, als er über nicht gerichtsanhängige Ansprüche vor einem Gericht abgeschlossen wird; schließen die Parteien außergerichtlich eine § 55 a EheG entsprechende Scheidungsfolgenvereinbarung, ist dies ein zivilrechtlicher Vergleich.

Nach heute herrschender Meinung ist der gerichtliche Vergleich doppelunktional zu verstehen, dh er richtet sich (auch) nach den Voraussetzungen des materiellen Rechts und äußert die im materiellen Recht vorgesehenen Vergleichswirkungen – auch der gerichtliche Vergleich baut daher auf dem materiellrechtlichen Vergleichsgeschäft des § 1380 ABGB auf. Der gerichtliche Vergleich ist daher sowohl eine Prozesshandlung als auch ein zivilrechtlicher Vertrag.

Für die Prozesshandlungen der Parteien ist im Regelfall kein bestimmter Wortlaut vorgeschrieben. Es bedarf daher sehr häufig der Auslegung dieser Willensbetätigung der Partei, insbesondere ihrer Erklärungen. Diese kann im Prozess nur nach objektiven Maßstäben erfolgen. Eine durch den Inhalt der Erklärung nicht gedeckte Parteiabsicht ist nicht zu berücksichtigen, ebenso wenig der in der Prozesshandlung nicht zum Ausdruck gebrachte Parteiwille, sondern nur der objektive Erklärungswert. Gerichtliche Vergleiche unterliegen aber auf Grund ihres doppelunktionalen Charakters auch den materiellrechtlichen Auslegungsbestimmungen der §§ 914 f ABGB. Bei der Auslegung von gerichtlichen Vergleichen kommt es daher darauf an, wie die Willensbetätigung als Erklärung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung, des Prozesszwecks und der dem Gericht und dem Gegner bekannten Prozess- und Aktenlage objektiv verstanden werden muss.

Gemäß § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Unter Absicht der Parteien im Sinne des § 914 ABGB ist keineswegs etwa die Auffassung einer Partei oder ein nicht erklärter oder nicht kontrollierbarer Parteiwille, sondern nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragsschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muss. Nach § 914 ABGB ist also dann, wenn ein Vertrag oder eine Erklärung ausgelegt wird, nicht zu erforschen, welchen subjektiven, dem Partner nicht erkennbaren Willen die erklärende Partei hatte, sondern nur, wie der andere Vertragsteil die Erklärung verstehen musste.

In Punkt 5. des Scheidungsvergleiches wurde ausgeführt:



*„Was die gemeinsamen Ersparnisse anlangt, so behält jeder Antragsteller jene Ersparnisse, die in seiner/ihrer Verfügungsgewalt stehen und auf deren/dessen Namen sie lauten.*

*[...]*

*Eine Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens bzw des Inventars ist außergerichtlich bereits erfolgt. Diesbezüglich besteht kein weiterer gerichtlicher Regelungsbedarf.*

*Mit dieser Vereinbarung ist das gesamte eheliche Gebrauchsvermögen, die ehelichen Ersparnisse sowie die gemeinsamen Schulden ein für alle mal aufgeteilt und verzichten beide Antragsteller wechselseitig auf weitere Ansprüche im Sinne der §§ 81 ff EheG.“*

Aus diesen Formulierungen geht eindeutig hervor, dass der berufungsgegenständliche Scheidungsvergleich in Punkt 5. ausschließlich die Übertragung des Eigentums an der Ehewohnung sowie sämtlicher damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Schulden und Ersparnisse zum Gegenstand hatte. Die Ausgleichszahlung die ebenfalls in Punkt 5. dieses Vergleichs geregelt wurde ist daher ausschließlich als Gegenleistung für die Übertragung des Hälfteanteils an der Ehewohnung anzusehen.

Aus dem Scheidungsvergleich geht hervor, dass die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens bzw Inventars bereits außergerichtlich vor der Erstellung des Vergleichs erfolgt ist und dass diesbezüglich kein weiterer gerichtlicher Regelungsbedarf besteht. Der UFS geht daher davon aus, dass die Ausgleichszahlung nicht für die Aufteilung des Inventars und des ehelichen Gebrauchsvermögens erfolgte, zumal in diesem Fall nicht erwähnt worden wäre, dass diesbezüglich kein gerichtlicher Regelungsbedarf besteht. Zudem hat der Berufungsführer in der mündlichen Berufungsverhandlung eingeräumt, dass seine Exgattin bereits im Juli 2005 ausgezogen ist und damals wertmäßig ca 50% des Hausstandes übernommen hat. Des Weiteren wurden ab Juli 2005 getrennte Konten geführt.

Wenn der Berufungsführer in der Berufung vorbringt, dass die Höhe der Ausgleichszahlung in Verbindung mit der Übernahme der Darlehen unter Bedachtnahme auf den Umstand ausverhandelt worden sei, dass A W Eigenmittel in die Ehe eingebracht habe, die in die erste Ehewohnung geflossen seien, so ist er darauf aufmerksam zu machen, dass dies aus dem Scheidungsvergleich nicht hervorgeht. Der UFS hält diese Aussage daher für eine bloße Schutzbehauptung. Dies gilt auch für die Behauptung in der Berufung, dass der Berufungsführer mit Frau A W darüber einig geworden sei, dass sich die Scheidungsvereinbarung auch als Abgeltung für alle sonstigen wie auch immer gearteten ehelichen Beiträge während aufrechter Ehe verstehe, wozu auch sparsames Wirtschaften ebenso wie der besondere Einsatz der A W für das Adoptivkind gelte. Zudem drückt sich das sparsame Wirtschaften auch in höheren ehelichen Ersparnissen aus. Die ehelichen Ersparnisse wurden aber wie bereits oben ausgeführt so aufgeteilt, dass jeder seine Ersparnisse behalten

hat und sohin Punkt 5. der Scheidungsvereinbarung, wie bereits oben ausgeführt, lediglich den Eigentümerwechsel an der Ehwohnung regelte.

Aus dem Scheidungsvergleich ist nicht erkennbar, dass die Ausgleichszahlung auch für den Unterhaltsverzicht der A W geleistet wurde. Vielmehr geht der UFS – wie bereits oben ausgeführt – davon aus, dass die Ausgleichszahlung lediglich für die Übertragung des Anteils an der Ehwohnung erfolgte. Zudem ist der Unterhaltsverzicht ein wechselseitiger.

Ausgenommen ist nur der Fall, dass die Exgattin ihre Arbeit aufgeben muss, weil der Adoptivsohn pflegebedürftig wird. Für diesen Fall wurde aber keine Reduktion der Ausgleichszahlung vereinbart, was wiederum dafür spricht, dass die Ausgleichszahlung nicht auch den Unterhaltsverzicht der Exgattin abgegolten hat.

In Punkt 5. wird ua vereinbart:

*„Was gemeinsame Schulden anlangt, so **bestehen im Zusammenhang mit der Ehwohnung** zwei Kredite und zwar einerseits ein Wohnbauförderungsdarlehen mit der Konto Nr [...], weiters ein Kredit bei der Raiba D mit der Konto Nr [...].“*

In der Folge wurde die Übertragung des Hälfteanteils der A W an der Ehwohnung an den Berufungsführer sowie die Übernahme der alleinigen Rückzahlungsverpflichtung der Kredite durch den Berufungsführer vereinbart. Daraus geht aber klar hervor, dass die beiden Kreditverbindlichkeiten nur als Entgelt für die Übernahme des Hälfteanteils an der Ehwohnung, nicht aber als Teil eines globalen Spitzenausgleichs, erfolgt sind (arg: bestehen im Zusammenhang mit der Ehwohnung zwei Kredite).

Wenn der Berufungsführer vorbringt, dass er nicht nur den Liegenschaftsanteil der A W an der Ehwohnung übernommen habe, sondern auch alle relevanten ehelichen Ersparnisse, insbesondere die während der Ehe gekauften Aktien, übernommen habe, so ist er darauf hinzuweisen, dass diese Aktien zu Gunsten der kreditgewährenden Bank verpfändet waren um den endfälligen Kredit zu besichern. Diese Aktien stehen daher in einem untrennbaren Zusammenhang mit den übernommenen Schulden und haben eine direkte Auswirkung auf die Höhe der übernommenen Schulden. Die Übertragung des halben Depotwertes im Zusammenhang mit der Schuldübernahme ist daher auf den Wert der Schuldübernahme anzurechnen.

Verpflichtet sich also der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber, eine Schuld zu übernehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, so ist die Schuldübernahme eine sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG, wenn sie ohne Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht wird. So bilden übernommene Darlehen als sonstige (zusätzliche) Leistung die Gegenleistung bzw einen Teil derselben (vgl VwGH vom 26. November 1981, 81/16/0031, und vom 12. April 1984, 83/16/0083). Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende

Innenverhältnis maßgeblich, das heißt, die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen, wenn sich der Käufer vertraglich verpflichtet hat, den Verkäufer bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos zu halten. Hinsichtlich der vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung ermittelten Höhe der Schuldübernahme wurde seitens des Berufungsführers nichts vorgebracht. Vielmehr wurde in der mündlichen Berufungsverhandlung die Richtigkeit dieser Zahlen bestätigt. Da diese Ermittlung der Höhe der Schuldübernahme schlüssig und nachvollziehbar ist, wird sie vom UFS der Berufungsentscheidung zu Grunde gelegt.

Da eine Gegenleistung vorhanden und ermittelbar ist, war die Bemessung der Grunderwerbsteuer gem. § 4 Abs 1 GrESt von der Gegenleistung vorzunehmen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung verwiesen.

Feldkirch, am 22. Juni 2009