

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache des Herrn BF, ADRESSE, vertreten durch Dr. Leopold Mayerhofer, Hauptplatz 13, 3580 Horn gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 28. September 2012, ErfNr\*\*\*, StNr\*\*\*, 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

### I. Rechtsvorgang

Am 22. Februar 2012 schlossen Herr BF (der nunmehrige Beschwerdeführer, kurz Bf.) und Frau EHEFRAU für den Fall der Ehescheidung einen als "Vereinbarung gemäß § 55a Ehegesetz" bezeichneten Notariatsakt mit auszugsweise folgendem Inhalt ab:

*"Erstens: Herr BF und Frau EHEFRAU haben am .... vor dem Standesamtsverband ... die Ehe geschlossen. Dieser Ehe entstammen keine Kinder.*

*Der letzte gemeinsame gewöhnliche Aufenthalt war ADRESSE ...*

*Die eheliche Lebensgemeinschaft ist seit mehr als sechs Monaten aufgehoben. ....*

*Zweitens: Herr BF und Frau EHEFRAU verzichten wechselseitig für alle Zeiten und auch für den Fall verschuldeter oder unverschuldeter Not, geänderter tatsächlicher oder geänderter rechtlicher Verhältnisse auf Unterhaltsansprüche welcher Art auch immer.*

*Drittens: Grundbuchstand*

*[Es folgen Grundbuchsauszüge jeweils zum Abfragedatum 30.12.2011 der nachstehenden Liegenschaften, mit folgenden Eigentumsverhältnissen*

*A)EZ-1 Grundbuch\*\*\* – je 1/2 BF und EHEFRAU*

*B)EZ-2 Grundbuch\*\*\* – 1/1 BF*

C)EZ-3 Grundbuch\*\*\* – 1/1 EHEFRAU und

D) EZ-4 Grundbuch\*\*\* - 1/1 EHEFRAU].

*Viertens: Mit Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom Jänner/93 ... haben Herr BF und Frau EHEFRAU auf ihren Todesfall die ihnen jeweils gehörenden Hälfteanteile der unter Drittens A) näher bezeichneten Liegenschaft Einlagezahl-1 Grundbuch\*\*\* wechselseitig geschenkt.*

*Herr BF und Frau EHEFRAU heben hiemit einvernehmlich mit sofortiger Wirkung den obzitierten Schenkungsvertrag auf den Todesfall vom Jänner/93 dem vollen Inhalt nach auf, sodass Herr BF und Frau EHEFRAU wieder frei Verfügungsberechtigt sind....*

*Fünftens: Im Rahmen der Aufteilung des Vermögens aus Anlass der Ehescheidung übergibt:*

*1. Herr BF an Frau EHEFRAU und diese übernimmt in ihr alleiniges und unbeschränktes Eigentum vom vorgenannten Übergeber den demselben gehörenden Hälfteanteil der Liegenschaft Einlagezahl-1 Grundbuch\*\*\* mit dem obgenannten Gutsbestand, die Realität samt allem faktischen und rechtlichen Zubehör und allem, was erd-, mauer-, niet- und nagelfest ist.*

*2. Frau EHEFRAU an BF und dieser übernimmt in sein alleiniges und unbeschränktes Eigentum von der vorgenannten Übergeberin das derselben allein gehörende Grundstück 1111 Landw. Genutzt, vorgetragen ob der Liegenschaft Einlagezahl-4 Grundbuch\*\*\*.*

*Die Übergabe und Übernahme der Vertragsobjekte seitens der jeweiligen Übergeber in den physischen Besitz und Genuss des jeweiligen Übernehmers erfolgt mit allen Rechten, mit denen der jeweiliger Übergeber das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, sofort mit rechtskräftiger Scheidung der Ehe zwischen den Vertragsparteien.*

*...*

*Der jeweilige Übergeber haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder eine sonstige bestimmte Beschaffenheit des Vertragsobjektes, wohl aber für die vollkommene satz-, Lasten- und Schuldenfreiheit von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Verbindlichkeiten.*

*Zum Zwecke der Gebühren- beziehungsweise Steuerbemessung wird angegeben, dass der Einheitswert:*

*a) einer Hälfte der Liegenschaft Einlagezahl-1 Grundbuch\*\*\* laut Einheitswertbescheid des Finanzamtes XX, Aktenzeichen\*\*\*\*-1-\*\*\*1, als Landwirtschaftlicher Betrieb nach dem Hektarsatz errechnet anteilig ... € 89,08 (...) zuzüglich eines anteiligen Wohnungswertes von € 1.147,12 (...) und*

*b) das Grundstück 1111 Grundbuch\*\*\* laut Einheitswertbescheid des Finanzamtes XX, Aktenzeichen\*\*\*\*-1-\*\*\*2, als landwirtschaftlicher Betrieb nach dem Hektarsatz errechnet € 1.708,60 beträgt.*

*Die Vertragsparteien hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund des gegenständlichen Notariatsaktes ... das Eigentumsrecht .... grundbücherlich einverleibt werden kann...*

*Herr BF und Frau EHEFRAU vereinbaren, dass*

- 1. Die unter Drittens B) näher bezeichnete Liegenschaft Einlagezahl-2 Grundbuch\*\*\* im alleinigen Eigentum des Herrn BF und*
- 2. die unter Drittens C) und D) näher bezeichneten Liegenschaften Einlagezahl-3 und Einlagezahl-4 je Grundbuch\*\*\* mit den Grundstücken 2222 Wald sowie 3333 und 4444 je landw. genutzt im alleinigen Eigentum der Frau EHEFRAU verbleiben.*

*Sechstens: Sämtliche zum Zeitpunkt des Ausspruches der Scheidung im Haus ADRESSE noch befindlichen Einrichtungs- und Hausratsgegenstände verbleiben im Alleineigentum der Frau EHEFRAU beziehungsweise gehen in deren Alleineigentum über.*

*Siebentens: Die ehelichen Ersparnisse im Sinne des § 81 Ehegesetz und das sonstige Vermögen wurden bereits aufgeteilt.*

*Achtens: Die Vertragsteile erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger zu sein.*

*Neuntens: Die mit der Errichtung dieses Übereinkommens verbundenen Kosten und Gebühren ....*

*Zehntens: Die Rechtswirksamkeit dieses Übereinkommens ist bedingt durch die rechtskräftige einvernehmliche Scheidung des Herrn BF und der Frau EHEFRAU.*

*Elftens: Herr BF und Frau EHEFRAU erklären unwiderruflich hinsichtlich der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrausvermögens (§§ 81 ff EheG) und hinsichtlich der Abgeltung der Mitwirkung eines Ehegatten im Betrieb des anderen (§§ 98 ff ABGB) keine weiteren Ansprüche zu haben. Mit dieser Vereinbarung sind alle wechselseitigen Ansprüche der Ehegatten bereinigt und verglichen.“*

## **II. Verfahren vor dem Finanzamt**

### **1. Grunderwerbsteuererklärung**

Mit elektronischer Abgabenerklärung vom 28. Februar 2012 wurde diese Vereinbarung beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel angezeigt. Dabei wurde beim Erwerb durch Herrn BF erklärt: "Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG € 5.125,80" und beim Erwerb durch Frau EHEFRAU „Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG € 4.518,80“ (somit jeweils der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile).

In der Folge übermittelte der Notar dem Finanzamt eine Kopie des Notariatsaktes sowie eine Kopie des seit 12. März 2012 rechtskräftigen Beschlusses über die einvernehmliche Scheidung.

### **2. Vorhalteverfahren des Finanzamtes**

Mit Telefax vom 7. September 2012 ersuchte das Finanzamt den Notar um Bekanntgabe des Verkehrswertes des Hälfteanteiles der EZ-1, Grundbuch\*\*\* und des Grundstückes 1111, Grundbuch\*\*\*.

Dazu teilte der Notar mit Schriftsatz vom 14. September 2012 mit, dass die Verkehrswerte nicht bekannt seien.

In den Punkten „Sechstens“ und „Siebentens“ der Vereinbarung sei vereinbart worden, dass Einrichtungs- und Hausratsgegenstände der Frau EHEFRAU zufallen bzw. festgehalten worden, dass auch die ehelichen Ersparnisse und das sonstige Vermögen aufgeteilt worden sei. Als weiterer Ausgleich sei die wechselseitige Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen erfolgt.

Da wegen des Globalcharakters der gegenständlichen Scheidungsvereinbarung eine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaften bzw. der Liegenschaftsanteile nicht zu ermitteln sei, wäre die Grunderwerbsteuer gem. § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 vom Wert (Einheitswert) des Grundstücks zu berechnen.

Mit weiterem Schriftsatz vom 21. September 2012 teilten der Bf. und Frau EHEFRAU dem Finanzamt mit, dass der Verkehrswert des Grundstücks 1111 im Grundbuch\*\*\* € 47.422,00 betrage. Der Hälfteanteil der Liegenschaft EZ-1 Grundbuch\*\*\* werde im Hinblick darauf, dass das Haus ADR über 200 Jahre alt sei mit € 20.000,00 bewertet.

Mit Schreiben vom 14.9.2012 sei bereits mitgeteilt worden, dass die ehelichen Ersparnisse und das sonstige Vermögen – wie in den Punkten "Sechstens" und "Siebentens" der Scheidungsvereinbarung vom 22.2.2012 festgehalten worden sei – bereits aufgeteilt worden sei. Es sei lediglich als weiterer Ausgleich im Zuge der Vermögensaufteilung eine wechselseitige Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen erfolgt. Dies ergebe sich auch aus den extrem unterschiedlichen Verkehrswerten der Liegenschaften. Sollten daher aus den Verkehrswerten der übertragenen Liegenschaften bzw. der Liegenschaftsanteile eine Gegenleistung konstruiert werden, so würde dies aus reiner fiskalischer Willkür erfolgen. Es würde nämlich die Aufteilung der übrigen Vermögensgegenstände in rechtswidriger Weise völlig ausgeblendet.

Die Grunderwerbsteuer sei jedenfalls mangels Möglichkeit der Ermittlung einer Gegenleistung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 vom Einheitswert der Grundstücke zu berechnen.

### **3. Grunderwerbsteuerbescheid**

Mit Bescheid vom 28. September 2012 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel gegenüber dem Bf. Grunderwerbsteuer in Höhe von € 700,00 (gemäß § 7 Abs. 1 Z. 3 GrEStG 1987 3,5 % von der Tauschleistung gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987 iHv € 20.000,00) fest. Zur Begründung führte das Finanzamt Folgendes aus:

*"Im Vergleich wird ein Hälfteanteil an der Liegenschaft, auf der sich die Ehewohnung befindet, gegen ein landwirtschaftliches Grundstück getauscht. Die Grunderwerbsteuer ist beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert des für das erworbene Grundstück*

*hingegen Tauschgrundstückes zu bemessen (VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018), laut Bekanntgabe € 20.000,00.*

*Da es sich um den Erwerb eines landwirtschaftlichen (und somit betrieblichen) Grundstückes handelt, war der begünstigte Steuersatz gemäß § 7 Zi.2 lit.a) GrEStG nicht anzuwenden."*

#### **4. Berufung**

Die dagegen eingebrachte Berufung richtet sich gegen die Qualifizierung der Vereinbarung als Grundstückstauschvertrag.

Mit Übereinkommen vom 22.2.2012 sei eine Vereinbarung gemäß § 55a EheG im Hinblick auf die Ehescheidung getroffen worden.

In den Punkten "Sechstens" und "Siebentens" der obigen Vereinbarung sei vereinbart worden, dass die Einrichtungs- und Hausratsgegenstände Frau EHEFRAU zufallen bzw. festgehalten worden, dass auch die ehelichen Ersparnisse und das sonstige Vermögen aufgeteilt worden sei. Bloß als weiterer und endgültiger Ausgleich sei unter Berücksichtigung der bereits aufgeteilten Werte die Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen erfolgt.

Da wegen des Globalcharakters der gegenständlichen Scheidungsvereinbarung eine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen nicht zu ermitteln sei, wäre die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 vom Wert (Einheitswert) des Grundstücks zu berechnen gewesen.

Die Finanzbehörde habe aus den Verkehrswerten der übertragenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile in rechtswidriger Weise eine Grundstückstausch konstruiert, indem die Aufteilung der übrigen Vermögenswerte in rechtswidriger Weise völlig ausgeblendet wurden.

Es sei lediglich als weiterer Ausgleich im Zuge der Vermögensaufteilung eine wechselseitige Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen erfolgt. Dass kein Grundstückstausch erfolgt sei, ergebe sich schon aus den extrem unterschiedlichen Verkehrswerten der Liegenschaften.

Die Grunderwerbsteuer sei jedenfalls mangels Möglichkeit der Ermittlung einer Gegenleistung gemäß § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 vom Einheitswert der Grundstücke zu berechnen.

Unangefochten bleibe eine vorgeschriebene Grunderwerbsteuer von € 69,40, angefochten werde sohin ein Teilbetrag von € 630,60. Es werde daher beantragt den Bescheid dahingehend abzuändern, dass die vorgeschriebene Grunderwerbsteuer um € 630,60 verringert und der diesbezügliche Betrag aufgelassen werde.

#### **5. Berufungsvorentscheidung**

In der zur abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt dem Folgendes entgegen:

*"Da die vermögensrechtliche Seite der Vereinbarung vom 22.2.2012 nur Grundstücksübertragungen betrifft, kann von einer Globalvereinbarung nicht ausgegangen werden.*

*Die gegenseitige Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen war als Tausch anzusehen und es war vom Verkehrswert des hingegebenen Grundstückes Grunderwerbsteuer vorzuschreiben (sh. auch UFS-Entscheidung vom 17.1.2006, RV/0312-I/05 - VwGH-Beschwerde ZI 2006/16/0018 wurde abgewiesen)  
Die Berufung war abzuweisen."*

## **6. Vorlageantrag**

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde kein weiteres Vorbringen erstattet, sondern lediglich auf die Ausführungen in der Berufung verwiesen.

## **II. Verfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat und vor dem Bundesfinanzgericht**

### **1. Vorlage der Berufung an den UFS**

Mit Vorlagebericht vom 30. November 2012 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor, in der die Streitpunkte mit

*"Ist bei gegenständlicher Vereinbarung gemäß § 55a Ehegesetz, die – abgesehen von Einrichtungsgegenständen – lediglich der Aufteilung des Liegenschaftsvermögens dient, in der wechselseitigen Übertragung von Liegenschaften ein Tausch zu sehen und die Grunderwerbsteuer vom Verkehrswert des hingegebenen Liegenschaftsvermögens zu berechnen"*

umschrieben wurde.

### **2. Übergang der Zuständigkeit auf das BFG**

Am 31. Dezember 2013 war die gegenständliche Berufung beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

### **3. Ermittlungen seitens des BFG**

Vom Bundesfinanzgericht wurde Beweis erhoben durch Einsicht in den vom Finanzamt vorgelegten Bemessungsakt ErfNr\*\*\* und durch Abfrage im elektronischen Abgabensinformationssystem des Bundes und FinanzOnline zu ErfNr\*\*\*.

## **IV. Rechtslage und Erwägungen**

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung wird somit zum

Besteuerungsgrundsatz erhoben; die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist dagegen nur in den in § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 taxativ aufgezählten Fällen zulässig (vgl. VwGH 19.1.1994, 93/16/0139).

Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes, so ist nach der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes, d. i. der dreifache Einheitswert bzw. der auf einen Liegenschaftsteil entfallende Teilbetrag des dreifachen Einheitswertes (§ 6 GrEStG 1987), zu berechnen.

Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Beim Grundstückstausch ist für die Wertermittlung nicht der Einheitswert, sondern vielmehr der gemeine Wert (Verkehrswert) deshalb maßgebend, weil beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des den Gegenstand des Erwerbsvorganges bildenden Grundstückes, sondern vom Wert des als Gegenleistung abgegebenen Grundstückes zu berechnen ist (vgl. VwGH vom 29.1.1996, 94/16/0039 u.v.a.).

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. 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. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Hinsichtlich der Frage der Ermittelbarkeit der Gegenleistung hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 26.3.1992, 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. Bloße Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Gegenleistung reichen nicht aus, um den Wert der Gegenleistung durch den Wert des Grundstückes zu ersetzen (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108).

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 (vgl. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 unter Hinweis auf Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar Rz 16a ff zu § 4).

Weist die Aufteilungsvereinbarung Globalcharakter auf, so ist in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage schließt jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung - und nicht die Einheitswerte der Liegenschaftsanteile - die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (vgl. ua. VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358; VwGH 25.11.1999, 99/16/0030). In derartigen Fällen handelt es sich dann nicht um eine Globalvereinbarung, wenn die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur die gegenständliche Grundstücksübertragung sowie die Darlehensübernahme bzw. Ausgleichszahlung betrifft; diesfalls ist der Wert der genau bezeichneten Gegenleistung ohne Weiteres ermittelbar (vgl. zB VwGH 29.1.1996, 95/16/0187; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591). Somit können auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden (vgl. VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Betraff die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches nur Grundstücksübertragungen sowie eine Ausgleichszahlung, war also anderes Vermögen nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung, so handelte es sich nicht um eine Globalvereinbarung. Die gegenseitige Übertragung von Liegenschaften war als Tausch anzusehen und die jeweiligen Tauschleistungen eindeutig bezeichnet (VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591).

Die gegenständliche Vereinbarung ist nach Punkten gegliedert. Vermögensrechtliche Transaktionen werden nur in den Punkten Fünftens und Sechstens hinsichtlich der im gemeinsamen Eigentum stehenden Liegenschaft (EZ-1 Grundbuch\*\*\*), auf der sich die Ehewohnung befand, sowie der in der (ehemaligen) Ehewohnung befindlichen Einrichtungs- und Hausratsgegenstände sowie eines im Alleineigentum des Bf. stehenden - zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden - Grundstückes (Grundstück1111 Grundbuch\*\*\*)) getroffen. Die ehelichen Ersparnisse und das sonstige Vermögen war, wie im Punkt Siebentens ausdrücklich festgehalten wurde, im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits aufgeteilt. Es liegt auch kein Anhaltspunkt dafür vor, dass die Liegenschaftsübertragungen im Zusammenhang mit dem in Punkt Zweitens abgegebenen Unterhaltsverzicht steht.

Selbst wenn bei Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung noch andere Vermögensgegenstände eine Rolle gespielt hätten, so wäre dies durch eine



entsprechende Aliquotierung der Gegenleistung zu berücksichtigen, nicht aber durch Ansatz des (dreifachen) Einheitswertes (siehe dazu etwa UFS 31.01.2007, RV/0564-I/06). Es wurden im Verfahren vom Bf. keinerlei Wertangaben über das sonstige Vermögen getätigt und auch die in der ehemaligen Ehewohnung verbleibenden Einrichtungsgegenständen nicht näher beschrieben (zB Alter der Einrichtungsgegenstände etc.). Die auf Liegenschaftszubehör (wie zB Kücheneinrichtung) entfallende Gegenleistung ist jedenfalls nicht aus der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer auszuscheiden.

Zentraler Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung ist der Austausch des Hälfteanteiles an jener Liegenschaft, auf der sich die Ehewohnung befand, gegen ein zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörendes Grundstück (das nach § 82 Abs. 1 Z. 3 EheG nicht der Aufteilung unterliegt). Die gegenständliche Vereinbarung weist somit keinen Globalcharakter auf und hat das Finanzamt daher zu Recht den Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage angesetzt.

Als Gegenleistung ist beim Tausch nicht wie in der Grunderwerbsteuererklärung angegeben der dreifache Einheitswert des vom Bf. erworbenen Grundstückes von € 5.125,80, sondern der Verkehrswert der vom Bf. abgegebenen Liegenschaftsanteile anzusetzen. Hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes folgte das Finanzamt den Parteienangaben und besteht kein Hinweis darauf, dass der bekanntgegebene Wert von € 20.000,00 zu hoch angesetzt wäre.

Gemäß § 7 GrEStG 1987 beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken:

1. durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2 vH,
2. a) durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe 2 vH,  
b) durch einen eingetragenen Partner von dem anderen eingetragenen Partner bei Aufteilung partnerschaftlichen Gebrauchsvermögens und partnerschaftlicher Ersparnisse anlässlich der Auflösung oder Nichtigerklärung der eingetragenen Partnerschaft 2 vH,
3. durch andere Personen 3,5 vH.

Die Steuerschuld entsteht gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG 1987 sobald ein nach diesem Bundesgesetz steuerpflichtiger Erwerbsvorgang verwirklicht ist.

Ist die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges von Eintritt einer Bedingung oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig, so entsteht gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG 1987 die Steuerschuld mit dem Eintritt der Bedingung oder mit der Genehmigung.

Die gegenständlichen Vereinbarung wurde erst mit Rechtskraft der Scheidung rechtswirksam (siehe Punkt Zehntens) und hat daher kein Erwerb zwischen Ehegatten stattgefunden.

Die Anwendung des begünstigten Steuersatzes im Sinne des § 7 Z 2 GrEStG ist auf den Erwerb bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der

ehelichen Ersparnisse eingeschränkt. Werden von den (ehemaligen) Ehegatten in die Vermögensauseinandersetzung andere Vermögensgegenstände als eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse einbezogen (zB Betriebsgrundstücke, landwirtschaftliche Grundstücke) so ist die Übertragung dieser Grundstücke nicht nach § 7 Abs. 1 Z 2 GrEStG begünstigt, sondern ist nach dem allgemeinen Steuersatz des § 7 Abs. 1 Z 3 GrEStG zu besteuern (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band II, Rz 24a zu § 7 GrEStG).

Bei der Festsetzung der Grunderwerbsteuer für den Erwerb des zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Grundstücks<sup>1111</sup> Grundbuch 10205 Elsern durch den Bf. hat das Finanzamt daher zu Recht einen Steuersatz von € 3,5% angewandt.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

## **V. Zur Zulässigkeit der Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht 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. Im gegenständlichen Fall war keine Rechtsfrage zu lösen, sondern die im konkreten Einzelfall getroffene Vereinbarung zu beurteilen. Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse so gestaltet sein können, 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 (vgl. ua. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 mit weiteren Nachweisen).

Wien, am 26. Mai 2014