

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der Bf, vertreten durch V über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 24. November 2011, ErfNr., betreffend Grunderwerbsteuer nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 2% von € 78.157,81 sohin (gerundet gemäß § 204 BAO) im Betrag von € 1.563,-- festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

Die Ehe der Beschwerdeführerin (Bf) war mit Urteil des Bezirksgerichtes X zu 4 x vom 11.3.2008 rechtskräftig geschieden worden.

Die Ehegatten waren zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ. Hinsichtlich der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse erging am 4. Februar 2011 ein Beschluss des Bezirksgerichtes X zur Zl. 4 y mit folgendem Spruch:

"1. Der dem Antragsteller A , gehörige Hälftenanteil an der Liegenschaft EZ. samt Inventar wird der Antragsgegnerin Bf. ins Eigentum übertragen samt allen rechtlichen und faktischen Zubehör und mit allen Rechten und Vorleihen, wie sie der Antragsteller A. besessen hat, sodass die Antragsgegnerin BF mit der ihr bereits gehörigen Hälfte Alleineigentümerin dieser Liegenschaft wird.

Der Antragsteller A. ist verpflichtet, alle zur grundbürgerlichen Durchführung der Eigentumsübertragung erforderlichen Erklärungen und Unterschriften Zug um Zug gegen die vollständige Errichtung der im Punkt 2 festgelegten Ausgleichszahlung von EUR 81.000,-- samt aufgelaufenen Verzugszinsen binnen 14 Tagen ab Aufforderung abzugeben.

2. Die Antragsgegnerin BF ist verpflichtet, dem Antragsteller A. eine Ausgleichszahlung in der Höhe von EUR 81.000,-- und zwar in drei Teilbeträgen zu je EUR 27.000,-- der

erste Teilbetrag fällig am 1.3.2012, der zweite Teilbetrag fällig am 1.3.2013 und der dritte Teilbetrag fällig am 1.3.2014, jeweils samt 4% Verzugszinsen per anno für den Fall des Zahlungsverzuges zu bezahlen.

3. Das Mehrbegehren, die Antragsgegnerin BF ist verpflichtet, dem Antragsteller A. weiters einen Betrag von EUR 47.550,-- samt 4% Zinsen ab 9.4.2008 und einen weiteren Betrag von EUR 35.700,-- samt 4 %Zinsen ab 2.6.2008 und einen weiteren Betrag von EUR 2.895,34 samt 4% Zinsen ab 1.3.2009, insgesamt daher EUR 86. 145,34 binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen, sowie EUR 300,-- pro Monat beginnend mit dem Monat April 2008, zahlbar jeweils zum 10. des Monats bei 5tägigen Respiro für den Zeitraum bis zum Eintritt der Rechtskraft des dieses Verfahrens beendigenden Entscheidung, wird abgewiesen.

4. Die Wohnungsverbesserungsdarlehen zu Kto Nr 70-..... 5 sowie 7- 35 je der Raika sind zukünftig von der Antragsgegnerin BF zurück zu zahlen, und ist sie verpflichtet den Antragsteller im Falle seiner Inanspruchnahme schad und klaglos zu halten.

Der Antrag der Antragsgegnerin den Antragsteller auf die Stellung als Ausfallsbürgé zu beschränken, wird zurück gewiesen.

5. Die weiteren Anträge der Antragsgegnerin, ihr das lebenslängliche Benützungsrecht am Hälftenanteil der Liegenschaft des Antragsgegners (richtig Antragsteller) Ez einzuräumen, zur Sicherung dieses Benützungsrechtes den Antragsteller aufzutragen auf Lebenszeit der Antragsgegnerin die Teilung des Miteigentums sowie die Belastung und Veräußerung seiner Liegenschaftshälfte zu unterlassen, den Antragsteller zu Alleinrückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens von rund EUR 20.000,-- zu verpflichten und der Antragsgegnerin aufzutragen als Gegenleistung für die Benützung des Hälftenanteils der Liegenschaft Ez. EZ.. dem Antragstellereinen Mietzins von monatlich EUR 150, --zu bezahlen und die Betriebskosten(§ 21 MRG) zu ersetzen, wird abgewiesen.

6. Die Kosten des Verfahrens werden gegenseitig aufgehoben."

Dieser Beschluss wurde mit Beschluss des Landesgericht Z zur Zl. D teilweise abgeändert.

Es wurde ausgesprochen:

"Der Rekurs der Antragsgegnerin wird hinsichtlich des Begehrens, die Ausgleichszahlung mit € 20.000, -- festzusetzen in Ansehung eines Teilbetrages von € 1.000,- zurückgewiesen.

Im Übrigen wird bei den Rekursen teilweise Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahingehend abgeändert, dass er in Punkt 2., 3. und 6. zu lauten hat:

"2. Die Antragsgegnerin ist verpflichtet, dem Antragsteller eine Ausgleichszahlung in Höhe € 67.200,-- binnen 6 Monaten ab Rechtskraft dieses Beschlusses, zuzüglich 4% Verzugszinsen p. a. für den Fall des Zahlungsverzuges zu bezahlen.

3. Das Mehrbegehren, die Antragsgegnerin sei über Punkt 1. hinausgehend verpflichtet, dem Antragsteller einen Betrag von € 61.350,-- samt 4% Zinsen ab 9.4.2008, € 35.700,-

samt 4% Zinsen seit 2.6.2008 und einen Betrag von € 2.895,34 samt 4% Zinsen ab 1.3.2009 binnen 14 Tagen, sowie € 300,-- monatlich beginnend mit April 2008 bis zum Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung zu bezahlen, wird abgewiesen.

6. Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin zu Handen ihres ausgewiesenen Vertreters die mit € 7.414,06 bestimmten Kosten des Verfahrens (darin enthalten € 1.748,68 Barauslagen und € 944,23 UST) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen."

Im Übrigen wird dem Rekurs nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit € 743,68 bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin enthalten € 61,97 USt) zu Handen des Antragstellervertr特别者 zu ersetzen."

Dazu ist im Beschluss ist auszugsweise ausgeführt:

"Die Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer an der Liegenschaft in E.Z. , dort befand sich auch der letzte gemeinsame Wohnsitz der Streitteile und nunmehrige Aufteilungsgegenstand.

Es herrschte Übereinstimmung darüber, dass das alleinige Eigentumsrecht an der Liegenschaft der Antragsgegnerin zuzuweisen sei, wobei von einem Aufteilungsverhältnis von 50:50 ausgegangen wurde.

Im Verfahren strittig blieb die Höhe der von der Antragsgegnerin zu leistenden Ausgleichszahlung.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag des Antragstellers auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens vom 10.4.2008 bewertete der Antragsteller die aufzuteilende Liegenschaft mit € 170.000,--, wovon er die Hälfte als Ausgleichszahlung begehrte. Er verwies auf zwei aushaltende Wohnungsverbesserungsdarlehen bei der Raiffeisenbank M mit einer Summe von € 20.700,-- und schließlich auf einen Betrag von € 36.200,--, den der Antragsteller der Antragsgegnerin leihweise zur Verfügung gestellt habe, um Schulden ihres Bruders RR zu begleichen. Das Inventar der Ehewohnung wurde vom Antragsteller mit € 2.000,-- geschätzt, zudem ausgeführt, dass er seit nunmehr 23 Jahren für Betriebs- und Erhaltungskosten der im Eigentum der Antragsgegnerin stehenden Wiener Wohnung in Wienstraße aus ehelichen Mitteln im Laufe Jahre € 69.000,-- investiert habe.

Der Antragsteller begehrte daher eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 128.550,--

Mit Schriftsatz vom 4.6.2008 (ON 5) begehrte der Antragsteller die für die Eigentumswohnung der Antragstellerin aufgewendeten Betriebskosten zur Hälfte, also in Höhe von € 34.500,-- und begehrte als Benutzungsentgelt für die Benützung seiner Liegenschaftshälfte weitere € 1.200,--, sodass die begehrte Ausgleichszahlung auf € 164.250,-- ausgedehnt wurde.

Mit Äußerung vom 10.3.2009 (ON 29) brachte der Antragsteller vor, seit der Scheidung an Darlehensrückzahlungen € 2.895,34 bezahlt zu haben, sodass der Antrag auf Ausgleichszahlung um diesen Betrag ausgedehnt wurde.

In Summe begehrte der Antragsteller daher € 167. 145,34 s.A.

Die Antragsgegnerin bestritt stets den vom Antragsteller angenommenen Wert der Liegenschaft und führte aus, dass der Wert des Hauses abzüglich des Wohnbauförderungsdarlehens mit höchstens € 120.000,-- anzusetzen sei. Die Antragsgegnerin sei lediglich bereit, sich zur Alleinzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens von rund € 20.000,-- zu verpflichten und dem Antragsteller einen Betrag von € 21.000, --in Monatsraten zu bezahlen (ON 3).

Für den Fall, dass der Wert ihres Hälftenanteils an der Liegenschaft mit mehr als € 50.000,-- angenommen werde, beantragte sie mit vorbereitendem Schriftsatz vom 30. 7.2010(ON 59) in eventu von der Übertragung der Haushälfte an sie Abstand zu nehmen und ihr stattdessen ein lebenslängliches Benützungsrecht an der Haushälfte des Antragstellers gegen Leistung eines Entgelts von monatlich € 150,-- zuzüglich Betriebskosten einzuräumen.

Von ihr wurde zugestanden, dass ihr vom Antragsteller ein Betrag von € 36.200,- darlehensweise zur Verfügung gestellt worden sei und sie auch eine Darlehensquittung unterschrieben habe. Der Antragsteller habe ihr jedoch die Rückzahlung des Darlehens erlassen und dies auch durch die Geste des Zerreißens der Darlehensquittung unterstrichen.

Im nunmehr angefochtenen Beschluss traf das Erstgericht auf den Seiten 23 bis 29 Feststellungen, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Es wies der Antragsgegnerin den Hälftenanteil an der Liegenschaft in EZ.. zu und verpflichtete im Gegenzug diese dazu, an den Antragsteller einen Betrag von € 81.000,-- als Ausgleichszahlung in drei Raten zu leisten.

In rechtlicher Hinsicht führte es - ausgehend von einem vom Sachverständigen geschätzten Wert der Liegenschaft in Höhe von € 205.900,-- zum Stichtag 1.3.2008 aus, dass unter Hinzurechnung des unstrittigen Werls des Inventars in Höhe von € 3.000,-- von einem zu teilenden Wert von € 208.900,-- auszugehen sei. Da der Wert der Gegenstände zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung ausschlaggebend sei, reduzierte das Erstgericht den Wert um rund 10% auf € 188.000,--.

Aus Gründen der Billigkeit, das Erstgericht verwies auf die Lebensumstände der Verfahrensbeteiligten, nämlich einerseits die Beschäftigung des Antragstellers als Tierarzt und das im Gegensatz dazu doch relativ geringe monatliche Einkommen der Antragsgegnerin in Höhe von € 1.500, --netto, wurde die Ausgleichszahlung um weitere 20% reduziert, sodass sich ein Betrag von € 75.200,-- errechnete. Diesem Betrag wurde die vom Antragsteller seit Auflösung der ehelichen Gemeinschaft geleisteten Rückzahlungen des Wohnungsverbesserungsdarlehens in Höhe von € 5. 791,20

hinzugerechnet, sodass das Erstgericht eine Ausgleichszahlung von € 81.000,-- für angemessen erachtete.

Die Mehr- und Eventualbegehren der Parteien wurden abgewiesen.

Von beiden Parteien wurden Rekurse eingebracht.

Gegen die Höhe der Antragsgegnerin aufgetragenen Ausgleichszahlung in Höhe von € 81.000,-- samt Verzugszinsen sowie die Gewährung von Ratenzahlungen richtet sich der rechtzeitig eingebrachte Rekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den Beschluss dahingehend abzuändern, dass die Antragsgegnerin verpflichtet werde, eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 126.640,35 samt 4% Zinsen ab 9.4.2008 zu bezahlen und er verpflichtet werde, alle zur Durchführung der Eigentumsübertragung Erklärungen und Unterschriften Zug um Zug gegen die vollständige Entrichtung der festgelegten Ausgleichszahlung samt 4% Zinsen seit 9.4.2008 samt aufgelaufener Verzugszinsen binnen 14 Tagen abzugeben.

Soweit der Antragsgegnerin eine den Betrag von € 20.000,-- übersteigende Ausgleichszahlung auferlegt wurde, bekämpft die Antragsgegnerin mit dem rechtzeitig eingebrachten Rekurs den Beschluss mit dem Antrag, den Beschluss dahingehend abzuändern, dass die der Antragsgegnerin auferlegte Ausgleichszahlung auf einen Betrag von € 20.000,--, zahlbar in 3 aufeinander folgenden Jahresraten ab 1.3.2012 gemindert werde, in eventu wurde die Aufhebung des Beschlusses und Einholung eines Sachverständigungsgutachtens aus dem Fachgebiet Immobilienwesens beantragt. Beide Rekurswerber beantragen in den Rekursbeantwortungen, dem Rekurs der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Dem Rekurs des Antragstellers kommt nur hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten Berechtigung zu, dem Rekurs der Antragsgegnerin nur teilweise.

Zum Rekurs des Antragstellers:

Der Wert der als Ehewohnung dienenden Liegenschaft ist daher mit dem von ihm selbst angegebenen Wert von € 170.000,- begrenzt, sodass für die Ausgleichszahlung von der Hälfte, also € 85.000,-- auszugehen ist.

Der Antragsteller wendet sich weiters gegen die Rechtsauffassung des Erstgerichts, die Zahlung von € 36.200,- des Rekurswerbers an die Antragsgegnerin unberücksichtigt zu lassen, weil aufgrund des fehlenden Notariatsaktes zwischen den Ehegatten ein formungsgültiges Rechtsgeschäft vorliege. Er bringt vor, dass die Nichteinhaltung der entsprechenden Form die Antragsgegnerin nicht von ihrer Rückzahlungsverpflichtung befreie und dem Antragsteller zumindest die Hälfte dieses Betrages zustehe.

Dazu ist grundsätzlich auszuführen,

Schulden sind dann in die Aufteilung einzubeziehen, wenn sie mit dem aufzuteilenden Vermögen in einem inneren Zusammenhang stehen, womit die Schulden gemeint sind,

die eingegangen wurden, um Gegenstände des ehelichen Gebrauchsvermögens oder der ehelichen Ersparnisse anzuschaffen (EFSig 46.336).

Den Feststellungen zufolge gewährte der Antragsteller der Antragsgegnerin zu einem nicht feststellbaren Zeitpunkt ein Darlehen über € 36.200,-- womit Schulden des Bruders der Antragsgegnerin, W G., bezahlt wurden. Damit handelt es sich schon definitionsgemäß nicht um Schulden, die in einem inneren Zusammenhang mit dem aufzuteilendem Ehevermögen stehen, sondern um ein Darlehen, das der Antragsteller im Rahmen des allgemeinen Zivilrechts von der Antragstellerin zurückfordern könnte.

Vom Erstgericht wurde daher zutreffend das zwischen den Streitteilen gewährte Darlehen im Aufteilungsverfahren nicht berücksichtigt.

Da zum Stichtag der Auflösung der ehelichen Gemeinschaft bestehende Schulden, die mit dem ehelichen Gebrauchsvermögen in einem Zusammenhang stehen, vom Wert des Gebrauchsvermögens abzuziehen sind, werden die Umbau- und Verbesserungsdarlehen, die per 30.6.2008 in der Höhe von € 19.396,81 aushafteten (Beilage ./e) von diesem Betrag abgezogen € 173.000,--- € 19.396,81 (ergibt) € 153.603,19: 2 € 76.801,59.

Diesem Betrag sind jene Darlehensbeträge, die unstrittig in der Höhe von € 7.239,-- vom Antragssteiler nach Auflösung der ehelichen Gemeinschaft bezahlt wurden, hinzuzurechnen, sodass sich eine Summe von € 84.040,-- ergibt.

Zutreffend wurde vom Erstgericht auf die Billigkeitserwägungen gemäß § 83 Abs. 1 EheG verwiesen. Ziel dieser Überlegungen ist es, ein individuell gerechtes Aufteilungsergebnis herbeizuführen und Zahlungsmodalitäten so festzulegen, dass der ausgleichspflichtige Ehegatte nicht in unzumutbare Bedrängnis kommt. Dabei ist nach Ansicht des Rekursgerichts auch zu berücksichtigen, dass die Antragsgegnerin sich ab Geburt der gemeinsamen Tochter im Jahr 1990 überwiegend um die Kindererziehung und die Haushaltsführung kümmerte, und daher- im Gegensatz zum Antragsteller- nicht in dem Ausmaß ihre Karriere als praktische Ärztin verfolgen konnte, als es dem Antragsteller möglich war.

Unstrittig wurde vom Erstgericht festgestellt, dass die Antragsgegnerin über ein monatliches Einkommen von € 1.500,- netto verfügt. Dass sie damit nicht die laufenden Kosten des Hauses und eine Ausgleichszahlung finanzieren kann, liegt auf der Hand.

Wie vom Erstgericht zutreffend ausgeführt wurde, wird eine Kreditaufnahme kaum vermeidbar sein.

In dem Zusammenhang ist dem Antragsteller darin beizupflichten, dass die im Eigentum der Antragsgegnerinstehende Eigentumswohnung in 1190 (richtigerweise 1234) Wien, Straße 123, nicht gänzlich außer Betracht bleiben kann.

Es ist zwar richtig, dass diese selbst nicht Gegenstand des Aufteilungsverfahrens ist. Um im Rahmen der Billigkeitserwägungen die wirtschaftliche Lage der zahlungspflichtigen Antragsgegnerin einschätzen zu können, spielt die unbelastete Eigentumswohnung in einem attraktiven Wohnbezirk Wiens jedoch durchaus eine Rolle.

Die Argumentation der Antragsgegnerin, die Wohnung solle der gemeinsamen Tochter erhalten bleiben, kann nicht überzeugen. Die mittlerweile 21-jährige B ist zwar als Studentin noch nicht selbsterhaltungsfähig, es ist aber davon auszugehen, dass sie dies, bald sein wird. Zudem könnte durch Veräußerung der Eigentumswohnung und Anmietung einer günstigeren Wohnung das Wohnbedürfnis der Tochter gedeckt werden und hätte die Antragsgegnerin gleichzeitig auch die Möglichkeit, die Ausgleichszahlung zu finanzieren. Eine Kreditaufnahme unter pfandweiser Belastung dieser Wohnung wäre der Antragsgegnerin jedenfalls zumutbar.

Im Aufteilungsverfahrens sollen nicht nur die wechselseitigen Ansprüche nach einer Ehe möglichst endgültig geklärt werden, sondern ist auch danach zu trachten, möglichst rasch getrennte Lebenssituationen herzustellen.

Aus dieser Überlegung erachtet das Rekursgericht eine Ratenzahlung in drei Jahresraten für nicht sinnvoll, da erst nach 3 Jahren der Antragssteiler verpflichtet wäre, sein Hälfteneigentum an die Antragsgegnerin zu übertragen. Umgekehrt hat der Antragsteller ein Interesse daran und begeht dies auch in seinem Rekurs, einen Einmalbetrag zu erhalten.

Das Rekursgericht erachtet daher eine Reduktion des mit € 84.040,-- berechneten Ausgleichsbetrages um rund 20%, also auf € 67.200,-- für gerechtfertigt, wenn gleichzeitig die Antragsgegnerin zur Zahlung eines Einmalbetrages verpflichtet wird.

Mit der Leistung der Ausgleichszahlung in Höhe von € 67.200,-- wird der Antragsteller verpflichtet die entsprechenden grundbücherlichen Eintragungen vornehmen zu lassen, sodass es für die Antragsgegnerin auch leichter sein sollte, vefügen.

Um als der Alleineigentümerin über die Liegenschaft zu Antragsgegnerin ausreichend Zeit für eine allfällige Kreditbeschaffung zur Vetiigung zu stellen, wurde ausgesprochen, dass die Ausgleichszahlung erst 6 Monate nach Rechtskraft der Entscheidung fällig wird."

Auf Grund dieser Beschlüsse setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Bescheid vom 24. November 2011 die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 1.758,--- ausgehend von der Ausgleichszahlung (€ 67.200,--) und den übernommenen Verbindlichkeiten (€ 20.700,--) fest.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen eingewendet, die Grunderwerbsteuer sei ausgehend vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft zu bemessen, da die Ausgleichszahlung nicht Gegenleistung für die Haushälfte sei sondern sich als Saldogröße aus der Gegenüberstellung der wechselseitigen Ansprüche ergebe.

Eine Gegenleistung für die Übertragung der Grundstückshälfte sei nicht ermittelbar. Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 22. Dezember 2011 wurde dahin begründet, dass hier im konkreten Einzelfall die Gegenleistung sehr wohl ermittelbar und daher als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei.

Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 2011 stellt die Bf den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz und Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

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

Mit Vorhalt vom 1. Juli 20014 brachte das Bundesfinanzgericht den verfahrensbeteiligten Parteien den festgestellten Sachverhalt und Verfahrensablauf sowie die dazu vertretene Rechtsansicht zur Kenntnis.

Die Bf führte in ihrer Stellungnahme vom 16. Juli 2014 dazu im Wesentlichen aus, dass der dem Ehemann zugesprochene Betrag lediglich eine Saldogröße darstelle, welche im Ergebnis dem Übertragungsanspruch des Grundstückes gegenübersteht.

Es sei in diesem Zusammenhang auch nicht von Bedeutung, in welcher Höhe das Gericht im Wege eines Sachverständigengutachtens den Liegenschaftswert festgestellt habe.

Die vom Gericht ermittelte Ausgleichszahlung sei das Ergebnis der Gegenüberstellung verschiedener Einzelpositionen sowie einer aus Billigkeit (§ 83 Abs 1 und 2 EheG) und unter Berücksichtigung der Führung des gemeinsamen Haushalts und der Kinderziehung ermittelte Größe und nicht die Gegenleistung für die Übertragung der Haushälfte.

In der am 9. September 2014 durchgeföhrten mündlichen Verhandlung führte die Parteienvertretung (kurz PV) aus, in dem gerichtlichen Verfahren sei es nicht nur um die Liegenschaft gegangen, sondern es gab zunächst viele Vermögenswerte, die im Zuge des Verfahrens teilweise ausgeschieden wurden. Aufgeteilt wurde letztlich mehr als nur die Liegenschaft, nämlich auch Inventar und die Darlehen.

Die gerichtliche Feststellung gehe von einem Wert aus, indem alle Vermögenswerte zusammengefasst seien, d.h. der Wert der Liegenschaft inkl. Inventar (im Wert von € 3.000,--) abzüglich der Darlehen. Daraus ergebe sich aus Sicht der PV weiters, dass aus wirtschaftlicher Sicht das Darlehen von der Bf. nur zur Hälfte hätte getragen werden sollen. Darüberhinaus werde ein Betrag, den die Antragsgegnerin dem Antragssteller (aus Gründen der nachehelichen Verpflichtungen) geschuldet habe, hinzugerechnet.

Und von der Summe dieses Betrages würden aus Billigkeitserwägungen 20% in Abzug gebracht. Aus Sicht der PV, sei daraus erkennbar, dass das Gericht keine Gegenleistung für das Grundstück errechnen wollte, sondern eine Gesamtbetrachtung nach Billigkeitserwägungen angestellt habe. Das Landesgericht sei darüberhinaus von einer Darlehensaushaftung von 19.396,81 € aus und nicht von € 20.700,-- wie das Bezirksgericht ausgegangen.

Das Finanzamt hielt weiter an der Ansicht, dass im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft ermittelbar sei, fest.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBI 1987/309, idgF, unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf

Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

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

Nach § 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 v. H.

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.

Im Beschwerdefall besteht Streit darüber, ob der Grunderwerbsteuerbemessung entweder der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaftshälfte oder aber nach Ansicht des Finanzamtes eine Gegenleistung, bestehend aus der Ausgleichszahlung zuzüglich der Schuldübernahme, zugrunde zu legen ist.

Beim Erwerb im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe iSd §§ 81 ff EheG ist nach dem Erkenntnis des VwGH vom 30.4.1999, 98/16/0241, zwar in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Der Verwaltungsgerichtshof stellte in dem genannten Erkenntnis zum Einen fest, dass dies bereits im Erkenntnis vom 26.1.1989, 88/16/0107, klargestellt worden sei, wies zum Anderen aber auch darauf hin, dass nach der späteren Judikatur (vgl. zB VwGH 7.10.1993, 92/16/0149; VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188) in konkreten Einzelfällen auch betreffend Scheidungsvergleiche Gegenleistungen sehr wohl ermittelbar sein können (siehe auch VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist eine (vereinbarte) "Ausgleichszahlung" verbunden mit der Übernahme von Hypothekarschulden eindeutig als Gegenleistung für die Eigentumswohnung, keinesfalls jedoch als Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung ähnlich den Fällen der §§ 81 ff EheG anzusehen, wenn die maßgebende Vereinbarung insbesondere bei Anwendung der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise (vgl. VwGH vom 26.3.1992, 90/16/0211 f.) nur der Transferierung einer Eigentumswohnung diente (VwGH 7.10.1993, 92/16/0149).

Zum selben Ergebnis gelangt der VwGH im Erkenntnis vom 30.4.1999, 98/16/0241, wenn er dort weiter ausführt: "Insbesondere, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung nur als (weitere) Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils, zB einer Eigentumswohnung etc.) gedacht ist, kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden.

Betrifft 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).

Im gegenständlichen Beschwerdefall wird sowohl aus dem Beschluss des Bezirksgerichtes als auch des Landesgerichtes deutlich, dass es sich bei der hier vorgenommenen Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse ausschließlich um die Zuteilung des Hälftenanteiles am Haus EZ.. 41, inklusive gerigfügiges Inventar handelte sowie um die damit verbundenen Belastungen, eine Ausgleichszahlung sowie die Regelungen über die Abwicklung der Eigentumsübertragung. Die, aus den Mitteln des früheren Ehegatten der Bf, gedeckten Schulden des Bruders der Bf. fanden bei der Ermittlung der Ausgleichszahlung keine Berücksichtigung. Es gab außer der Liegenschaft und dem Inventar kein weiteres aufzuteilendes Vermögen. Dies wurde durch die Angaben der PV in der mündlichen Verhandlung auch bestätigt, wenn sie ausführt, es gab zunächst viele Vermögenswerte, die im Zuge des Verfahrens teilweise ausgeschieden wurden. Aufgeteilt wurde letztlich mehr als nur die Liegenschaft, nämlich Inventar und die Darlehen.

Aus dem Beschluss des Bezirksgerichtes geht hervor, dass an Schulden zwei Wohnungsverbesserungsdarlehen bei der Raiffeisenbank aushaftend waren, die mit insgesamt € 20.700,- (€ 3.300,- und € 17.400,-) beziffert wurden und hinsichtlich derer festgehalten war, dass diese alleine auf den früheren Ehemann der Bf. lauteten. Die letztlich relevante Berechnung der Ausgleichszahlung durch das Landesgericht (im Rekursverfahren) basiert auf folgenden Überlegungen und Werten (so führt das Landesgericht aus):

"Da zum Stichtag der Auflösung der ehelichen Gemeinschaft bestehende Schulden, die mit dem ehelichen Gebrauchsvermögen in einem Zusammenhang stehen, vom Wert des

Gebrauchsvermögens abzuziehen sind, werden die Umbau- und Verbesserungsdarlehen, die per 30.6.2008 in der Höhe von € 19.396,81 aushafteten (Beilage ./C) von diesem Betrag abgezogen:

€ 173.000,-- (Anm.: dabei handelte es sich um den vom früheren Ehemann der Bf. angegebenen Wert des Hauses inkl des Wertes für das Inventar von € 3.000,--)

- € 19.396,81

ergibt

€ 153.603,19 : 2 = € 76.801,59.

Diesem Betrag sind jene Darlehensbeträge, die unstrittig in der Höhe von € 7.239,-- vom Antragssteller nach Auflösung der ehelichen Gemeinschaft bezahlt wurden, hinzuzurechnen, sodass sich eine Summe von € 84.040,-- ergibt."

Weiters verweist das Landesgericht dann, auf die vom Bezirksgericht zutreffenen Billigkeitserwägungen und kommt zu dem Schluss, dass der Betrag von 84.040,- aus Billigkeitserwägungen um 20% zu kürzen sei und errechnet demnach die von der Bf zu leistende Ausgleichszahlung mit € 67.200,-.

Daraus wird deutlich, dass auch für das Gericht, für die Ermittlung der Ausgleichszahlung ausschließlich der Wert des Hauses inklusive eines Inventars in Höhe von € 3.000,- und der mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden aushaftenden Belastungen maßgeblich war.

Insgesamt ist eindeutig zu erkennen, dass sich die Leistung der Ausgleichzahlung ausschließlich aus der Übertragung der halben Liegenschaft, des anteiligen Wertes des Inventars (sohin im Betrag von € 1.500,-) und der damit verknüpften Schulden ergibt.

Die vermögensrechtliche Seite erschöpft sich allein in der Transferierung des Hälftenanteiles der Liegenschaft; allen anderen Forderungen der Antragsgegner wurde nicht entsprochen.

Lediglich aus Billigkeitserwägungen wurde bei der Bestimmung des Betrages auf die finanzielle Situation der Bf. Rücksicht genommen.

Dies mindert zwar die Gegenleistung, die die Bf. für den Erwerb der Liegenschaftshälfte zu erbringen hatte, führt aber nicht dazu, dass die Gegenleistung für das Grundstück nicht ermittelbar wäre. Es ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Bf. die Zahlung des Betrages und die Übernahme des aushaftenden Darlehens als Abgeltung auch für andere Rechte und Vermögensteile als dem Liegenschaftsanteil zu leisten hatte.

Es konnte das Finanzamt daher zu Recht zu dem Ergebnis kommen, dass die Ausgleichszahlung sowie die Übernahme der Belastung Entgelt für den Erwerb des Liegenschaftsanteiles waren (VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085; siehe auch Arnold/Arnold, Kommentar zum GrEStG 1987, § 4 Tz. 25 a).

Unter Bedachtnahme auf obige Definition der Gegenleistung (jede Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes) und in Anbetracht der oben dargelegten VwGH-Rechtsprechung ist daher nach dem Inhalt des gerichtlichen

Beschlusses davon auszugehen, dass sowohl die vereinbarte Ausgleichszahlung als auch insbesondere die vereinbarte Schuldübernahme - zumindest in wirtschaftlicher Betrachtungsweise - ausschließlich in einem sachlichen Zusammenhang bzw. unmittelbarem Konnex zur Übertragung der Liegenschaftshälfte stehen und nur als Gegenleistung hiefür betrachtet werden können.

Dass bei Berechnung der Ausgleichszahlung auch Inventar des Hauses inbegriffen war, ändert nichts an der Tatsache, dass die Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückes im gegenständlichen Fall eindeutig ermittelbar ist. Auf das anteilig übertragene Inventar entfällt von der Ausgleichszahlung ein Betrag von € 1.200,-- (€ 3.000,- davon die Hälfte = € 1.500,- davon abzüglich 20% bleibt eine auf das Inventar entfallende Zahlung von € 1.200,-). In Anbetracht der Geringfügigkeit dessen Wertes mag auf weitere Ermittlungen welcher Art dieses Inventar war (Einbaumöbel, etc.) verzichtet werden.

Das Finanzamt ist daher zu Recht von einer ermittelbaren Leistung für die Übertragung der Liegenschaftshälfte und nicht von einem Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung, was als Bemessungsgrundlage den 3fachen Einheitswert nach sich ziehen würde, ausgegangen.

In Bezug auf die Höhe der von der Bf zur Gänze zu übernehmenden Darlehen, deren Alleinschuldner der frühere Ehegatte war, spricht nichts dagegen den vom Landesgericht bestätigten aushaltenden Wert in Höhe von € 19.396,81 anzunehmen, wobei ein Betrag von € 7.239,-- hievon in Abzug zu bringen ist, da dieser Betrag (den der frühere Ehegatte unstrittig nach Auflösung der Ehe bereits bezahlt hatte) bereits seinen Niederschlag bei Berechnung der Ausgleichszahlung gefunden hatte.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich folglich mit 2 % von der Gegenleistung von insgesamt € 78.157,81, d.h. die Ausgleichszahlung € 67.200,-- abzüglich € 1.200,-- entfällt auf Inventar) + die Schuldübernahme von € 12.157,81 (€ 19.396,81 abzüglich € 7.239,--) und ist im Betrag von € 1.563,-- vorzuschreiben.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte daher der Beschwerde nur ein teilweiser Erfolg beschieden sein und es war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Die Lösung der Frage, ob nach dem Inhalt und der Systematik des abgeschlossenen Scheidungsvergleiches eine ermittelbare Gegenleistung vorliegt, ergibt sich anhand der langjährigen und einhelligen, oben angeführten VwGH-Judikatur (siehe insbesondere VwGH vom 30.4.1999, 98/16/0241). Nachdem sohin keine Rechtsfrage von "grundsätzlicher Bedeutung" zugrunde liegt, ist eine Revision nicht zulässig.

