



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Feldkirch  
Senat 2

GZ. RV/0497-F/07

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der bfadr, vertreten durch Dr. Surena Ettefagh, Rechtsanwalt, 6800 Feldkirch, Johannitergasse 6, vom 11. Oktober 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 24. September 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird im Umfang der Berufungsvorentscheidung abgeändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungsführerin und ihr damaliger Ehegatte schlossen am 3. November 1999 folgenden gerichtlichen Scheidungsvergleich:

*„1. Die Obsorge für die beiden ehelichen Kinder M (geb. am 18.8.1988) und Ma L (geb. am 9.4.1990) kommt in Hinkunft der Mutter und Erstantragstellerin bf im gesamten Umfang des § 144 ABGB alleine zu.*

*2. Der Vater und Zweit'antragsteller D L, geb. am 17.6.1968, verpflichtet sich, beginnend ab November 1999 einen monatlichen Unterhalt für die beiden mj. Kinder M und Ma L in Höhe von je S 5.500,00 jeweils zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein z. Hd. der Mutter zu bezahlen.*

*In diesem Zusammenhang halten die Parteien einvernehmlich fest, dass sie bei der Bemessung des Kindesunterhalts von einem durchschnittlichen Nettoeinkommen des Zweit'antragstellers in Höhe von S 27.000,00 ausgegangen sind; weiters wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass den Vater und Zweit'antragsteller keine weiteren Sorgepflichten treffen.*

*3. Eine Besuchsrechtsregelung wird einstweilen noch vorbehalten.*

*4. Die beiden Antragsteller verzichten wechselseitig auf jedweden Ehegattenunterhalt nach Ehescheidung; dies auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage oder der Not.*

*5. Aufteilung:*

*Die Antragsteller sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Reihenhauses in G, ADR, wobei es sich um die ehemalige Ehewohnung handelt. Die Antragsteller kommen im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse überein, dass jeder der beiden Antragsteller vorerst Hälfteneigentümer dieses Reihenhauses bleiben soll. Unter der Bedingung der – bereits geplanten – Übertragung des Hälftanteils des ZweitAntragstellers an die Erstantragstellerin verpflichtet sich Letztere, die im Zusammenhang mit der Anschaffung des Reihenhauses aufgenommenen Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten alleine zurückzuzahlen. Festgehalten wird, dass es sich hierbei um ein Wohnbauförderungsdarlehen, einen Schweizer-Franken-Kredit bei der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG sowie um 2 Bauspardarlehen handelt. Die gesamte aushaftende Verbindlichkeit beträgt derzeit ca. S 700.000,00. Unter der bereits oben genannten Bedingung der Übertragung des Hälftanteils des ZweitAntragstellers an die Erstantragstellerin verpflichtet sich Letztere weiters, den ZweitAntragsteller bezüglich der genannten Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.*

*Weiters ist der ZweitAntragsteller alleine Eigentümer einer vor 3 bis 4 Monaten angeschafften Garconniere in F-G, ADR2, welche Wohnung über einen Schweizer-Franken-Kredit bei der Raiffeisenbank Feldkirch im Betrage von ca. S 690.000,00 finanziert wurde. Für diesen Kredit haftet die Erstantragstellerin als Bürgin.*

*Im Zusammenhang mit dieser Wohnung verzichtet die Erstantragstellerin auf die Geltendmachung jedweder Aufteilungsansprüche und verpflichtet sich der ZweitAntragsteller im Gegenzug, den bezughabenden Schweizer-Franken-Kredit bei der Raiffeisenbank Feldkirch in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung zu übernehmen und die Erstantragstellerin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.*

*An weiterem Vermögen sind 2 Personenkraftwagen vorhanden, wobei der bereits auf die Erstantragstellerin zugelassene Pkw der Marke Suzuki Alto in deren alleinigem Eigentum verbleibt. Demgegenüber verbleibt der bereits jetzt auf den ZweitAntragsteller zugelassene Pkw der Marke VW Golf in dessen alleinigem Eigentum. Im Zusammenhang mit der Anschaffung des Pkw VW Golf wurde vom ZweitAntragsteller bei der Porsche Bank AG ein Kredit aufgenommen, welcher derzeit noch mit ca. S 80.000,00 aushaftet. Für diese Kreditverbindlichkeit haftet die Erstantragstellerin nicht als Bürgin oder Mitschuldnerin. Der ZweitAntragsteller verpflichtet sich, diese Kreditverbindlichkeit bei der Porsche Bank AG weiterhin in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung zu übernehmen und er verzichtet gleichzeitig auf die Geltendmachung von Aufteilungsansprüchen aus diesem Kredit gegenüber der Erstantragstellerin. Das übrige bewegliche Vermögen wurde zwischen den Antragstellern bereits einvernehmlich aufgeteilt. Die Antragsteller verzichten wechselseitig auf die Geltendmachung von weiteren Ansprüchen aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse; dies mit Ausnahme einer allfälligen Antragsteilung gemäß § 98 EheG hinsichtlich jener Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten, für welche die Antragsteller in irgendeiner Form beide haften."*

Mit Übertragungsvertrag vom 26. Juli 2007 hat D L seinen Hälftanteil an der ehemaligen Ehewohnung in G ADR übertragen. Punkt II und III. Absatz 1 lauten:

*„II. RECHTSÜBERGANG*

*Die zwischen den Vertragsteilen am 18.08.1989 vor dem Standesamt F geschlossene Ehe, dort beurkundet zu Nr. [...], wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes F vom 03.11.1999 zu*

[...], rechtskräftig geschieden. In der am selben Tag getroffenen Vereinbarung gemäß § 55a EheG kamen die Vertragsteile im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse überein, dass zunächst jeder der beiden Vertragsteile Hälfteneigentümer der ob genannten Liegenschaft bleiben solle und die Übertragung des Hälftanteils der Überträgerseite auf die Übernehmerseite erst in der Folge vorgenommen werden solle.

In Erfüllung der oben dargestellten Aufteilungsvereinbarung überträgt, veräußert und übergibt die Überträgerseite den oben unter Punkt I. dargestellten Liegenschaftsanteil zur Gänze an die Übernehmerseite. Diese erwirbt und übernimmt den ihr von der Überträgerseite übertragenen, veräußerten und übergebenen Anteil in ihr Eigentum, und zwar so, wie sie die Überträgerseite besessen und benutzt hat bzw zu besitzen und benützen berechtigt war.

#### AUSGLEICHSZAHLUNG, ENTRICHTUNG, TREUHANDERLAG

Der einvernehmlich festgesetzte Ausgleichsbetrag für die Übertragung des Liegenschaftsanteils der Überträgerseite auf die Übernehmerseite beträgt € 32.000,00 (in Worten: Euro zweiunddreißtausend)."

Mit Vorhalt ersuchte das Finanzamt Feldkirch die Berufungsführerin die Höhe der aushaftenden übernommenen Darlehen zum Zeitpunkt der Errichtung des Übertragungsvertrages bekannt zu geben.

Mit Bescheid vom 24. September 2007 hat das Finanzamt Feldkirch der Berufungsführerin Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.043,23 €, das sind 2% von 102.161,41 €, vorgeschrieben.

In der Berufung vom 11. Oktober 2007 brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor:

„Mit Übertragungsvertrag vom 26.7.2007 übertrug D L, seinen grundbücherlichen 1/2 Miteigentumsanteil an der [Ehewohnung] an die Berufungswerberin, wofür diese eine Ausgleichszahlung von € 32.000,00 leistete. Dieser Übertragungsvertrag wurde vom Vertreter der Berufungswerberin am 2.8.2007 zur Erfassungsnummer [...] über FinanzOnline angezeigt und mit Schreiben vom selben Tag in Papierform (samt Scheidungsbeschluss des BG Feldkirch und der Scheidungsvereinbarung gemäß § 55a EheG) dem Finanzamt Feldkirch übermittelt.

Mit dem nun angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid wurde die Grunderwerbsteuer für die Übergabe des Hälftanteils an der Liegenschaft mit € 2.043,23 festgesetzt. Dabei wurde die als Gegenleistung gemäß § 5 GrESTG 1987 der Betrag von € 102.161,41 ermittelt. Dieser setzt sich aus der vereinbarten Ausgleichszahlung von € 32.000,00 sowie den vom Finanzamt errechneten übernommenen Verbindlichkeiten von € 70.161,41 zusammen. Auf telefonische Nachfrage zur Ermittlung dieser übernommenen Verbindlichkeiten wurde seitens des Team 11 mitgeteilt, dass sämtliche auf der Liegenschaft aushaftenden Verbindlichkeiten zusammengegerechnet worden seien, wobei die Hälfte dieser Verbindlichkeiten als Gegenleistung der Berufungswerberin gewertet zu werten sei.

Der Grunderwerbsteuerbescheid wird dahingehend angefochten, als die auf der Liegenschaft aushaftenden Verbindlichkeiten ebenfalls als Gegenleistung gemäß § 5 GrESTG 1987 für die Bemessung der Grunderwerbsteuer herangezogen wurden.

In dem im Rahmen der einvernehmlichen Scheidung der Berufungswerberin und dem nunmehrigen Übergeber des Hälftanteils der Liegenschaft am 3.11.1999 vor dem BG Feldkirch abgeschlossenen Scheidungsfolgenvergleich verpflichtete sich die Berufungswerberin, sämtliche auf der Liegenschaft aushaftenden Verbindlichkeiten alleine zu übernehmen, diese zurückzuzahlen und den nunmehrigen Übergeber des Liegenschaftsanteils aus diesen Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Damit übernahm die

*Berufungswerberin im Innenverhältnis zu ihrem Exgatten die alleinige Haftung für diese Verbindlichkeiten und haftet somit spätestens seit diesem Zeitpunkt sowohl gegenüber den Darlehensgebern als auch gegenüber dem Übergeber des Liegenschaftsanteils uneingeschränkt persönlich für die Rückzahlung dieser Verbindlichkeiten.*

*Dies wurde so auch im Übergabsvertrag festgehalten, wo weiters zutreffend festgehalten wurde, dass eben im Zuge der Liegenschaftsübertragung durch die Übernehmerseite von der Übergeberseite keine Kredite bzw. Darlehen übernommen werden.*

*Nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Dazu gehören gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 zur Gegenleistung Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt sowie Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten. Die Berufungswerberin hat außer der vereinbarten Gegenleistung von € 32.000,00 keinerlei Gegenleistung für die Übernahme der Liegenschaft – für die sie seit der Ehescheidung im Jahr 1999 die Verbindlichkeiten auch selbst trägt und tilgt – erbracht. Für die auf der Liegenschaft aushaltenden Verbindlichkeiten haftete sie seit jeher auch selbst, seit der Scheidung haftet sie dazu noch im Innenverhältnis gegenüber dem Übergeber des Liegenschaftsanteils zur Tragung der Verbindlichkeiten verpflichtet.*

*Demnach ist die Grunderwerbsteuer von der tatsächlichen Gegenleistung der Berufungswerberin, welche € 32.000,00 beträgt, zu ermitteln und somit mit € 640,00 festzusetzen.*

*Dazu wurde vom Finanzamt Feldkirch die Höhe der auf der Liegenschaft aushaltenden Verbindlichkeiten falsch berechnet. Unter den von der Berufungswerberin dem Finanzamt Feldkirch zur Verfügung gestellten und im Verfahrensakt erliegenden Informationen scheinen auch zwei Kredite bei der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank [...] auf. Bei diesen Krediten handelt es sich um Darlehen, welche in Schweizer Franken aufgenommen wurden. Dies ist aus den beiden vorgelegenen Unterlagen auch ersichtlich, unter dem Währungscode ist dort jeweils "CHF" vermerkt. Folglich sind auch die Saldostände [...] auch in Schweizer Franken und nicht in Euro angegeben. Das Finanzamt Feldkirch bewertete diese Beträge offensichtlich irrtümlich als Eurobeträge, ansonsten wäre es nicht möglich, auf die vom Finanzamt errechnete Summe der aushaltenden Kredite von € 140.322,81 zu kommen – wenn sämtliche von der Berufungswerberin vorgelegten Kontostände als Eurobeträge gewertet und addiert werden, errechnet sich die Summe tatsächlich in dieser Höhe. Tatsächlich handelt es sich bei den Saldobeträgen auf beiden oben genannten Konten um Franken-Beträge, die erst in den richtigen Eurobetrag umgerechnet werden müssen. Dies ergibt unter Zugrundehaltung des offiziellen Wechselkurses der Österreichischen Nationalbank vom 10.10.2007 von 1,6720 folgende offenen Verbindlichkeiten für die Liegenschaft: [...]. Somit hätte die Berufungswerberin selbst nach der offensichtlichen Rechtsansicht der Erstinstanz nicht Verbindlichkeiten von € 70.161,41 sondern lediglich in Höhe von € 50.288,15 übernommen."*

Das Finanzamt Feldkirch hat mittels Berufungsentscheidung vom 24. Oktober 2007 den angefochtenen Bescheid abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 2.892,62 €, das sind 3,5% von 82.646,18 € festgesetzt. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse (Schulden zur Anschaffung ins hälftige Eigentum, grundbürgerliche Besicherung auf der im hälftigen Eigentum stehenden Wohnung, keine andere Vereinbarung) ist davon auszugehen, dass die Eigentümer gem. § 896 ABGB die Schulden im Innenverhältnis zur Hälfte zu tragen hatten.“*

*Was die eingewendete, bereits früher aufgrund des Scheidungsvergleichs erfolgte Schuldübernahme betrifft, so ist den Einwendungen entgegen zu halten, dass die geschiedenen Gatten ausdrücklich vorerst hälftig Eigentümer blieben und auch die Schuldübernahme nach dem Inhalt des Vertrags ausdrücklich unter die Bedingung der Übertragung des Hälftenanteils ins Eigentum gestellt wurde.*

*Der Anspruch auf Übereignung wurde aber erst mit dem gegenständlichen Übertragungsvertrag vom 26.07.2007 begründet, sodass auch die Bedingung erst damit eingetreten ist und die rechtliche Verpflichtung zur Schuldübernahme (endgültig) erst in dem Vertrag vom 26.7.2007 zu sehen ist.*

*Wenn in der Berufung dazu angeführt wird, dass die Schuldentilgung tatsächlich bereits seit der Scheidung allein von der Bw. vorgenommen wird, so kann dies nur mit der alleinigen Nutzung trotz nur hälftigem Eigentum, sozusagen als Ausgleich für die Nutzung beurteilt werden. Aus diesen Gründen war die Berufung dem Grunde nach abzuweisen.*

*Zur Höhe der übernommenen Schulden:*

*Wenngleich bereits im Scheidungsvergleich 1999 die Schuldübernahme bei Eigentumsübertragung vereinbart war, ist nach Ansicht des Finanzamts der (infolge zwischenzeitlicher Rückzahlungen wohl geringere) Stand an Schulden im Zeitpunkt des Übertragungsvertrages maßgeblich, da erst damit die endgültige Schuldübernahme erfolgt und die frühere Schuldentilgung wie oben ausgeführt nur als Nutzungsausgleich zu beurteilen ist. Diesbezüglich erfolgt keine Änderung.*

*Was die Bewertung der CHF-Kredite betrifft, ist der Berufung teilweise zu folgen, als nämlich tatsächlich irrtümlich die Beträge in CHF als €-Beträge übernommen wurden. Der Umrechnungskurs ergibt sich aber nicht aus dem Wert zum 10.10.2007, sondern aus dem bei Vertragsabschluss 26.7.2007, d.i. 1,6520.*

*Daraus ergibt sich folgender Ansatz der anteilig übernommenen Schulden und der gegenüber dem angefochtenen Bescheid verringerten Gesamtgegenleistung: [...]*

*Der Bescheid war aber auch in einem weiteren Punkt abzuändern, nämlich hinsichtlich des Steuersatzes, der offenbar irrtümlich ohne Änderung aus der elektronischen Anmeldung übernommen wurde. Dieser beträgt nicht 2% gem. § 7 Z 2 GrEStG, sondern 3,5 % gem. § 7 Z 3 GrEStG.*

*Der Steuersatz gem. Z 2 steht nur für die Aufteilung des Vermögen anlässlich der Scheidung zu und betrifft nur Aufteilungen gem. §§ 81ff EheG. Der Aufteilungsanspruch nach EheG erlischt allerdings gem. § 95 EheG, wenn er nicht innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Scheidung der Ehe gerichtlich geltend gemacht wird. Da der Übertragungsvertrag lange nach Ablauf der Aufteilungsfrist geschlossen wurde, stellt die Übertragung keine anlässlich der Scheidung erfolgte dar. Der begünstigte Steuersatz steht daher nicht mehr zu.*

Im Vorlageantrag brachte die Berufungsführerin im Wesentlichen vor:

*„Mit der Berufungsvorentscheidung wurde der erstinstanzliche Abgabenbescheid auch dahingehend abgeändert, dass nicht mehr der Steuersatz des § 7 Z 2 GrEStG von 2 %, sondern der Steuersatz des § 7 Z 3 GrEStG von 3,5% zur Anwendung kommen soll. Dies wurde damit begründet, dass der Steuersatz des Z 2 nur für die Aufteilung des Vermögens anlässlich der Scheidung zustehe und nur Aufteilungen gemäß §§ 81 ff EheG betreffe. Da dieser Aufteilungsanspruch jedoch gemäß § 95 EheG innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Ehescheidung erlosche und der Übergabevertrag lange nach Ablauf der Aufteilungsfrist geschlossen worden sei, sei die Übertragung nicht im Rahmen der Scheidung erfolgt, weshalb der begünstigte Steuersatz nicht zustehe.“*

*Dem ist folgendes zu entgegnen: Richtig ist, dass die Ehe der Berufungswerberin mit dem Übergeber der Liegenschaft bereits im Jahr 1999 mit Beschluss vom 3.11.1999 geschieden wurde. Doch anlässlich dieser Scheidung wurde bereits über die Liegenschaft, deren Hälfteanteil nun endgültig übertragen wurde, verfügt. Im Scheidungsvergleich, der am 3.11.1999 abgeschlossen wurde, war zwar vorgesehen, dass die beiden Antragsteller vorerst Hälfteeigentümer der Liegenschaft bleiben sollen, doch wurde gleichzeitig vereinbart, die Liegenschaft letztlich auf die Berufungswerberin zu übertragen. Diese grundsätzliche Übertragungsverpflichtung hatte zur Folge, dass sich die Berufungswerberin – unter der Bedingung der Übertragung des Liegenschaftsanteils des Ehegatten – verpflichtete, die im Zusammenhang mit der Anschaffung der Liegenschaft aufgenommenen Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten alleine abzudecken und den Ehegatten hinsichtlich dieser Forderungen schad- und klaglos zu halten.*

*Mit dieser Scheidungsvereinbarung wurde grundsätzlich vereinbart, dass die Liegenschaft schließlich in das Eigentum der Berufungswerberin übergehen wird. Die Berufungswerberin übernahm seit der Ehescheidung auch die alleinige Zurückzahlung der aus der Liegenschaft resultierenden Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten.*

*Somit wurde sehr wohl im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens die grundsätzliche Übertragung des gesamten Liegenschaftseigentums auf die Berufungswerberin vereinbart. Die Berufungswerberin übernahm ab diesem Zeitpunkt die Rückzahlung sämtlicher aus der Liegenschaft resultierenden Verbindlichkeiten, womit ihr auch gegenüber ihrem früheren Ehegatten ein grundsätzlicher Anspruch auf Übertragung der Liegenschaft erwachsen ist. Mit Abschluss des Scheidungsvergleichs und der Erfüllung seiner Bedingungen (die Rückzahlung der mit der Liegenschaft verbundenen Schulden) durch die Berufungswerberin erlangte diese das Recht gegenüber ihrem früheren Ehegatten auf die Übertragung der Liegenschaft, was letztlich mit dem Übertragungsvertrag vom 26.7.2007 geschah. Deshalb geschah die Übertragung des Liegenschaftsanteils auf die Berufungswerberin sehr wohl noch im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens anlässlich der Scheidung, weshalb hier der Steuersatz des § 7 Z 2 GrEStG 1987 anzuwenden ist.*

*Wenn die erstinstanzliche Abgabenbehörde in ihrer Berufungsvorentscheidung davon spricht, dass gemäß § 95 EheG der Aufteilungsanspruch nach §§ 81 ff EheG erlischt, wenn dieser nicht binnen eines Jahres nach Rechtskraft der Ehe gerichtlich geltend gemacht wird, so übersieht sie, dass dieser Anspruch sehr wohl von den Parteien des Scheidungsverfahrens im Rahmen des Scheidungsvergleichs anerkannt wurde."*

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

Unstrittig ist, dass der Erwerb des Hälfteanteils an der ehemaligen Ehewohnung der Grunderwerbsteuer unterliegt und dass der Ausgleichsbetrag in Höhe von 32.000,00 € in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen ist.

Gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG unterliegen ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer. Der Tatbestand ist dann erfüllt, wenn der Erwerber seinen Anspruch auf Übereignung und damit auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde ohne weitere rechtsgeschäftliche Abmachung, letzten Endes im Klageweg, also unmittelbar durchzusetzen vermag. Nach dem in § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG festgelegten Grundsatz wird also

die Steuerpflicht durch den Abschluss eines Rechtsgeschäftes ausgelöst, welches den Anspruch auf Übereignung begründet. Im Scheidungsvergleich wurde vereinbart, dass die Berufungsführerin und D L vorerst jeweils Hälfteneigentümer der Ehewohnung bleiben. Weiters sind sie übereingekommen, dass sie für den Fall der bereits zum Zeitpunkt der Scheidung geplanten Übereignung des Hälftanteils von D L an die Berufungsführerin, diese den Übergeber hinsichtlich der auf diesem Objekt haftenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten hat. Diese Vereinbarung begründete keinen Anspruch auf Übereignung des Grundstückes. Sie beurkundete lediglich die Absicht der Parteien später einen Vertrag abzuschließen, der einen Übereignungsanspruch begründet. Ein Übereignungsanspruch wurde erst durch den Übertragungsvertrag vom 26. Juli 2007 begründet.

Grundsätzlich gehören auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, sich also im Vermögen des Veräußerers und zu dessen Gunsten auswirken, zur Gegenleistung. Zur Gegenleistung gehören auch die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirkt. Schuldübernahmen einer auf der Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistungen gehören also neben dem Kaufpreis zur Gegenleistung nach dem GrEStG. Verpflichtet sich 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. 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 (Fellner, GrEStG § 5 Tz 69).

Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse (Schulden zur Anschaffung ins hälftige Eigentum, grundbürgerliche Besicherung auf der im hälftigen Eigentum stehenden Wohnung, keine andere Vereinbarung) ist davon auszugehen, dass die Eigentümer gemäß § 896 ABGB die Schulden im Innenverhältnis zur Hälfte zu tragen hatten.

In Punkt 5 des Scheidungsvergleichs wurde vereinbart:

*„Die Antragsteller sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Reihenhauses in G, ADR, wobei es sich um die ehemalige Ehewohnung handelt. Die Antragsteller kommen im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse überein, dass jeder der beiden Antragsteller vorerst Hälfteneigentümer dieses Reihenhauses bleiben soll. Unter der Bedingung der – bereits geplanten – Übertragung des Hälftanteils des*

*Zweitantragstellers an die Erstantragstellerin verpflichtet sich Letztere, die im Zusammenhang mit der Anschaffung des Reihenhauses aufgenommenen Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten alleine zurückzuzahlen.*

[...]

*Unter der bereits oben genannten Bedingung der Übertragung des Hälftenanteils des Zweitantragstellers an die Erstantragstellerin verpflichtet sich Letztere weiters, den Zweitantragsteller bezüglich der genannten Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten."*

Aus dieser Formulierung geht klar hervor, dass die Berufungsführerin für den Fall, dass sie den Hälftenanteil des Berufungsführers an der Ehewohnung erwirbt, diesen hinsichtlich der zum Zeitpunkt der Ehescheidung auf der Ehewohnung aushaltenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten hat und sie diese Verbindlichkeiten allein zurück zu bezahlen hat.

Dadurch wurde für den Fall der Übertragung des Hälftenanteils an der Ehewohnung eine Schuldübernahme vereinbart, die eine Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG darstellt. Die Übertragung des Hälftenanteils an der Wohnung war Bedingung für die Schuldübernahme. Der Anspruch auf Übereignung wurde aber erst mit dem gegenständlichen Übertragungsvertrag vom 26.07.2007 begründet, sodass auch die Bedingung erst damit eingetreten ist und die rechtliche Verpflichtung zur Schuldübernahme (endgültig) erst in dem Vertrag vom 26.7.2007 zu sehen ist. Wenn in der Berufung dazu angeführt wird, dass die Schuldentilgung tatsächlich bereits seit der Scheidung allein von der Berufungsführerin vorgenommen wird, so kann dies nur mit der alleinigen Nutzung trotz nur hälftigem Eigentum, sozusagen als Ausgleich für die Nutzung beurteilt werden. Wenngleich bereits im Scheidungsvergleich 1999 die Schuldübernahme bei Eigentumsübertragung vereinbart war, ist nach Ansicht des Finanzamts und des UFS der (infolge zwischenzeitlicher Rückzahlungen wohl geringere) Stand an Schulden im Zeitpunkt des Übertragungsvertrages maßgeblich, da erst damit die endgültige Schuldübernahme erfolgt und die frühere Schuldentilgung nur als Nutzungsausgleich zu beurteilen ist. Was die Bewertung der CHF-Kredite betrifft, ist der Berufung insoweit zu folgen, als nämlich tatsächlich irrtümlich die Beträge in CHF als €-Beträge übernommen wurden. Der Umrechnungskurs ergibt sich aber nicht aus dem Wert zum 10.10.2007, sondern aus dem bei Vertragsabschluss 26.7.2007, d.i. 1,6520. Daraus ergibt sich folgender Ansatz der anteilig übernommenen Schulden und der gegenüber dem angefochtenen Bescheid verringerten Gesamtgegenleistung:

|  | CHF       | €         | Gegenleistung |
|--|-----------|-----------|---------------|
|  | 75.774,50 | 45.868,34 |               |
|  | 23.118,60 | 13.994,31 |               |
|  |           | 4.711,67  |               |
|  |           | 8.014,88  |               |

|                     |  |            |           |
|---------------------|--|------------|-----------|
|                     |  | 1.096,78   |           |
|                     |  | 27.606,38  |           |
| Schulden gesamt     |  | 101.292,36 |           |
| Schulden Hälften    |  |            | 50.646,18 |
| Ausgleichszahlung   |  |            | 32.000,00 |
| Bemessungsgrundlage |  |            | 82.646,18 |

§ 7 GrEStG lautet:

Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken:

|    |                                                                                                                                                                                                |        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. | <i>durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers</i>                                                       | 2 vH   |
| 2. | <i>durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe</i> | 2 vH   |
| 3. | <i>durch andere Personen</i>                                                                                                                                                                   | 3,5 vH |

Gemäß § 95 EheG erlischt der Anspruch auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse, wenn er nicht binnen einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird. Um – im Interesse der Ehegatten aber auch dritter Personen – sicherzustellen, dass die Ehegatten möglichst bald nach Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe auch die vermögensrechtliche Trennung herbeiführen und die Vermögensverhältnisse ehestens geklärt werden, sieht § 95 EheG das von Amts wegen wahrzunehmende Erlöschen der Ansprüche auf Aufteilung durch bloßen Zeitablauf vor, nämlich durch Ablauf einer materiellrechtlichen Präklusivfrist von einem Jahr.

Der Abschluss des Übertragungsvertrages erfolgte mehrere Jahre nach der Scheidung.

Es liegt daher kein Verwandtschaftsverhältnis iSd § 7 Z 1 GrEStG vor.

Auf Grund der Vorschrift des § 95 EheG kann aber auch nicht mehr von der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anlässlich der Scheidung gesprochen werden. § 7 Z 2 GrEStG ist daher auch nicht anwendbar.

Es ist daher der Steuersatz des § 7 Z 3 GrEStG anzuwenden.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung verwiesen.

Der angefochtene Bescheid war daher im Umfang der Berufungsvorentscheidung abzuändern.

Feldkirch, am 28. Februar 2008