



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des BfADR, vertreten durch Dr. Rudolf Rudari, Wirtschaftstreuhänder, 6706 Bürs, Felderstraße 5, vom 13. Juli 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 1. Juli 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Grunderwerbsteuer wird mit 6.739,57 € festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungsführer und Frau IN schlossen im Zuge des Scheidungsverfahrens am 5. März 2004 einen gerichtlichen Scheidungsvergleich gemäß § 55 a EheG. Der Beschluss über die Scheidung wurde am 18. März 2004 zugestellt. Der dem Finanzamt vorgelegte Vergleich hat folgenden Wortlaut:

"/.

#### *Unterhalt:*

*Beide Antragsteller verzichten wechselseitig auf jeglichen Ehegattenunterhalt nach Scheidung, dies auch für den Fall der Not der geänderten Verhältnisse und der geänderten Rechtslage sowie in Kenntnis der Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu 3 Ob 229/98t. Die Antragsteller verzichten darauf diesen Unterhaltsverzicht wegen Sittenwidrigkeit anzufechten. Die Antragsteller erklären, dass sie künftig aus einem bewusst in diesem Verfahren nicht geprüften Verschulden keinerlei Rechtsfolgen ableiten werden und hieraus keine Ansprüche welcher Art auch immer geltend machen werden. Festgehalten wird, dass die Antragsteller ausführlich und umfassend über die Rechtsfolgen dieser Unterhaltsverzichtsvereinbarung belehrt wurden, über die sozialversicherungsrechtlichen Konsequenzen der Ehescheidung, insbesondere darüber, dass wechselseitig ein Verlust der Witwen/Witwerpension im Ablebensfall des jeweils anderen Ehegatten eintritt. Mit der Scheidung entfällt die*

*Mitversicherung in der Krankenversicherung und ist eigenständig für eine Krankenversicherung innerhalb von sechs Wochen nach Rechtskraft der Scheidung durch entsprechende Antragstellung Sorge zu tragen. Nach dem BSVG bzw GSVG beträgt die Antragsfrist sechs Monate worüber die Zweitantragstellerin belehrt wurde, damit ein nahtloses anschließen an die Mitversicherung erwirkt wird.*

## II.

*Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse:*

*A)Vermögen:*

*1. Die Zweitantragstellerin überträgt ihren Hälfteanteil B-LNR 2 an der Liegenschaft [X] an den Berufungsführer und erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vergleiches ob ihrem Hälfteanteil B-LNR 2 an der Liegenschaft [X] das Eigentumsrecht für den Berufungsführer einverleibt wird. Für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Bauzustand der Liegenschaft wird seitens der Zweitantragstellerin nicht gehaftet.*

*2. Die Zweitantragstellerin hat bereits vor Abschluss dieser Scheidungsvereinbarung die Liegenschaft [X] geräumt und die in ihrem Eigentum verbleibenden Inventargegenstände übernommen, dies mit Ausnahme der in Anlage A) zu diesem Vergleich angeführten Inventargegenständen. Die in Anlage A) angeführten Gegenstände werden von der Zweitantragstellerin erst nach Erwerb einer Eigentumswohnung aus der ehemaligen gemeinsamen Ehwohnung entfernt. Das verbleibende Inventar mit Ausnahme der in Anlage A) angeführten Inventargegenstände geht in das Eigentum des Berufungsführers über.*

*3. Aufgrund des Notariatsaktes vom 23.1.1989 kommt den Antragstellern zur ungeteilten Hand is einer Gesamthandschaft das Fruchtgenussrecht gem. Vertragspunkt III sowie gem. Vertragspunkt IV dieses Notariatsaktes das Recht zu die Abtretung von Miteigentumsanteilen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ [Y] zu verlangen. Die Zweitantragstellerin tritt nunmehr unwiderruflich sämtliche Rechte aus diesem Vertrag an den Berufungsführer ab, sodass dieser fortan alleine über die Rechte aus diesem Vertrag gegenüber den Miteigentümern verfügen kann. Die Zweitantragstellerin verpflichtet sich die hierfür jeweils künftig darüber hinaus allenfalls notwendigen Zustimmungserklärungen in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben. Die Zweitantragstellerin erklärt vorweg ihre Zustimmung zu einer entsprechenden allfälligen Vertragsänderung zwischen dem Berufungsführer und den Miteigentümern der Liegenschaft [Y] wonach sämtliche im Notariatsakt vom 23.1.1989 enthaltenen Rechte künftig vom Berufungsführer alleine ausgeübt werden können. Der Berufungsführer verpflichtet sich im Gegenzug sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen und die Zweitantragstellerin diesbezüglich völlig schad- und klaglos zu halten. Als Stichtag für den wechselseitigen Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Notariatsakt vom 23.1.1989 hinsichtlich der Liegenschaft [Y] wird einvernehmlich der 31.12.2003 vereinbart.*

*4. Allfällige weitere Verbindlichkeiten übernimmt jeder Antragsteller zur eigenständigen Tilgung und Verzinsung.*

## III.

*Kosten und Gebühren:*

*Der Berufungsführer trägt sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vergleiches verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren. Der Berufungsführer verpflichtet sich die Zweitantragstellerin ungeachtet der bestehenden Solidarhaftung beider Antragsteller für die aus diesem Vergleich resultierenden Kosten, Gebühren und Abgaben die Zweitantragstellerin im Innenverhältnis völlig schad- und klaglos zu halten. Die Verbücherung zu Punkt II. ist umgehend vom Berufungsführer zu veranlassen, welcher auch sämtliche damit verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren zu tragen hat.*

## IV.

*Generalklausel:*

*Mit Abschluss dieses Vergleiches sind sämtliche Ansprüche, resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse endgültig wechselseitig bereinigt und verglichen und verzichten die Antragsteller nach Abschluss dieses Vergleiches auf eine weitere Antragstellung gem. §§ 81 EheG ff."*

Das Finanzamt Feldkirch hat dem Berufungsführer für den Liegenschaftserwerb mit Bescheid vom 1. Juli 2004 Grunderwerbsteuer in Höhe von 2.807,01 €, das sind 3,5% von 80.200,34 € vorgeschrieben.

In der Berufung vom 13. Juli 2004 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass die Übertragung des Beherbergungsbetriebes am 5.3.2004 stattgefunden habe. Der Beschluss über die Scheidung sei am 18. März 2004 zugestellt worden. Somit falle die Übertragung noch unter § 7 Z 1 GrEStG. Es sei daher der Steuersatz von 2% anzuwenden.

Die Berufung wurde vom Finanzamt Feldkirch mittels Berufungsvorentscheidung vom 24. Oktober 2005 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus, dass § 7 Z 2 GrEStG nicht anwendbar sei, da es sich um ein Unternehmen handle und die Liegenschaft daher kein eheliches Gebrauchsvermögen darstelle.

Im Vorlageantrag vom 31. Oktober 2005 brachte der Berufungsführer im Wesentlichen vor, dass eine Ungleichbehandlung vorliege, wenn Grundstücke, die zu einem nicht grundbuchsfähigen Unternehmen gehören schlechter behandelt würden, als Grundstücke im Privatvermögen. In sinngemäßer Auslegung wäre auch § 7 Z 2 GrEStG anzuwenden. Es sei angebracht, da es sich zum Zeitpunkt der Grundstücksübertragung immer noch um Ehegatten gehandelt habe § 7 Z 1 GrEStG anzuwenden.

Auf telefonische Anfrage hin teilte der steuerliche Vertreter des Berufungsführers mit, dass das Gesamtgebäude zu ca 20% als Ehewohnung gedient habe.

Aus dem vom BG Bludenz übermittelten Scheidungsakt geht hervor, dass die Seite drei des Vergleichs dem Finanzamt nicht übermittelt wurde. Diese hat folgenden Wortlaut:

*"4. Der Berufungsführer verpflichtet sich an die Zweitantragstellerin bis längstens 15.4.2004 als Abgeltung ihrer Ansprüche resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse eine Ausgleichszahlung in Höhe von 138.078,38 € in Worten Euro einhundertachtundreißigtausendnullhundertachtundsiebzig, Cent achtundreißig zu leisten, welcher Betrag von Rechtsanwalt Dr. Michael Battlogg treuhändig übernommen wird. Dr. Battlogg ist nur berechtigt, die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Berufungsführers am Hälfteanteil der Zweitantragstellerin dann zu beantragen, wenn die Auszahlung der Ausgleichszahlung laut Punkt II/ A/4 an die Zweitantragstellerin erfolgt ist. Die Kosten des Treuhandauftrages werden vom Berufungsführer getragen. Der Treuhandauftrag an Rechtsanwalt Dr. Battlogg erfolgt allseits unwiderruflich. Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Berufungsführer, 4% Zinsen zu bezahlen. Darüber hinaus verbleibt die Kapitallebensversicherung bei der Clerical Medical, Versicherungsnummer [...], mit einem Einlagestand in Höhe von 7.267,28 € in Worten Euro*

siebentausendzweihundertsiebenundsechzig, Cent achtundzwanzig im Eigentum der Zweitantragstellerin.

5. Das übrige verbleibende eheliche Gebrauchsvermögen sowie die ehelichen Ersparnisse, gehen mit Abschluss dieser Scheidungsvereinbarung soweit sie nicht ausdrücklich in den vorstehenden Bestimmungen Erwähnung gefunden haben in das Alleineigentum des Berufungsführers über bzw verbleiben in dessen Eigentum.

B) Verbindlichkeiten:

1. Bei der Sparkasse der Stadt Bludenz bestehen folgende Kreditverträge, für welche die Antragsteller gemeinsam haften:

Fremdwährungskreditkonto Nr.[...]

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

2. Bei der Raiffeisenbank Bludenz besteht folgender Kreditvertrag, für welchen die Antragsteller gemeinsam haften:

Abstattungskreditvertrag Konto Nr.[...]

Beim Land Vorarlberg haftet das zu COZ 9a ob der Liegenschaft [...] sichergestellte Pfandrecht im Betrag von ATS 235.000,-- s.A. zu KreditkontoNr. [...] per 31.12.2003 im Betrag von EUR 14.361,07 unberichtigt aus.

3. Der Berufungsführer verpflichtet sich, diese vorangeführten Verbindlichkeiten ab Rechtskraft der Scheidung allein zu verzinsen und zu tilgen und die Zweitantragstellerin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die Antragsteller beantragen gem §98 EheG diese Verbindlichkeiten mit Rechtswirksamkeit für die Gläubiger zugunsten der Zweitantragstellerin in eine Ausfallsbürgschaft umzuwandeln. Der Berufungsführer verpflichtet sich bei den vorgenannten Kreditgläubigern dafür zu verwenden, dass die Zweitantragstellerin zur Gänze aus der Haftung für diese Kreditverbindlichkeiten entlassen wird."

Im Protokoll über die mündliche Scheidungsverhandlung heißt es wörtlich:

"Für den Fall der Rechtskraft der Scheidung schließen die Antragsteller sodann die von ihnen vorgelegte Vereinbarung gemäß § 55a EheG als gerichtlichen Vergleich, wobei die schriftliche Vereinbarung integrierender Bestandteil dieses Protokolles ist."

Mit Telefax vom 20. Jänner 2006 hat der UFS dem steuerlichen Vertreter folgenden Vorhalt übermittelt:

"Im Zuge der Bearbeitung der Berufung habe ich den Scheidungsakt angefordert. Aus dem Protokoll über die mündliche Verhandlung geht hervor, dass der Scheidungsvergleich für den Fall der Rechtskraft der Scheidung geschlossen wurden. Nach der Rechtsprechung des VwGH ist daher der 3,5%ige Steuersatz anzuwenden.

Weiters hat die Einsichtnahme in den Scheidungsakt ergeben, dass die dritte Seite des Scheidungsvergleichs nicht übermittelt wurde. Daraus geht aber hervor, dass der Berufungsführer sich verpflichtet hat seiner Ehegattin eine Ausgleichszahlung in Höhe von 138.078,38 € zu bezahlen.

Der UFS beabsichtigt daher die Grunderwerbsteuer laut beiliegendem Berechnungsblatt festzusetzen.

Sie werden eingeladen binnen zwei Wochen nach Erhalt dieses Schreiben hiezu Stellung zu nehmen.

*Beilage: 1 Berechnungsblatt*

		Verkehrswert	%Anteil
Liegenschaft		212.500,00	94,44
sonstiges Vermögen		12.500,00	5,56
Gesamtsumme		225.000,00	
Schulden	84.922,00		
Ausgleichszahlung	138.078,38		
Gesamtgegenleistung	223.000,38		
%Anteil auf Liegenschaft	210.611,47		
20% Ehewohnungsanteil	42.122,29		
80% Betriebsliegenschaft	168.489,18		
2% GrESt von Ehewohnung	842,45		
3,5% GrESt von Betriebsliegenschaft	5.897,12		
<b>GrESt</b>	<b>6.739,57</b>		

In der Vorhaltsbeantwortung vom 23. Jänner 2006 führte der Berufungsführer im Wesentlichen aus, dass die Einbeziehung der Ausgleichszahlung von 138.078,38 € in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nicht zulässig sei. Dieser Betrag sei laut Scheidungsvergleich bestimmt für die Abgeltung der Ansprüche aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse. Wie das Finanzamt selbst im abweislichen Bescheid vom 24. Oktober 2005 mitteile, gehöre die Liegenschaft [X] nicht zum ehelichen Gebrauchsvermögen. Er bestehe weiters auf der Anwendung des Steuersatzes von 2 % gemäß § 7 Z 1 GrEStG. Die Übertragung des Hälfteanteils am Haus [X] habe jedenfalls bereits lange vor der Scheidung stattgefunden. Am 19. Dezember 2003 sei die Scheidungsvereinbarung, beinhaltend die Übertragung des Hälfteanteils, von beiden Parteien unterfertigt worden. Dieser Vertrag sei am 17. Februar 2004 dem BG Bludenz überreicht worden, da eine solche Vereinbarung Voraussetzung für eine einvernehmliche Scheidung sei. Rechtlich gesehen, seien der Berufungsführer und seine damalige Ehegattin noch Ehegatten gewesen. Der Liegenschaftsanteil von seiner damaligen Ehegattin habe zwar zu einem Unternehmen gehört, sie sei jedoch als natürliche Person und Ehegattin Hälfteigentümerin gewesen, weshalb der Steuersatz von 2 % anzuwenden sei. Eine Bedingung des am 19. Dezember 2003 abgeschlossenen Vergleichs hinsichtlich der Rechtskraft der Ehescheidung könne er nicht herauslesen. Es sei jedenfalls so, dass die Vertragsparteien die Wirksamkeit der Vereinbarung mit 31. Dezember 2003 eintreten hätten lassen. Ab dem 01. Jänner 2004 sei die vorige Ges.n.b.R. Haus [...] nämlich vom Berufungsführer als Einzelunternehmen geführt worden.

Auf telefonische Aufforderung hin übermittelte der steuerliche Vertreter die Vergleichsausfertigung vom 19. Dezember 2003. Diesem Vergleich war ein Telefax des Rechtsanwaltes des Berufungsführers beigelegt das auszugsweise folgenden Inhalt hat:

*"Ich darf Ihnen bestätigen, dass die Scheidungsvereinbarung zwischen den ehemaligen Eheleuten [...] bereits am 19.12.2003 unterschrieben wurde. Der Berufungsführer hat diese beiderseits unterfertigte Vereinbarung am 19.12.2003 in meine Kanzlei gebracht. Die Einigung hinsichtlich der Übertragung der Miteigentumsanteile von Frau IN in Ansehung der Liegenschaft [X] ist daher längstens vor Abschluss des Scheidungsvergleichs in der Tagsatzung vom 5. März 2004 erfolgt. Dies lässt sich insoweit problemlos unter Beweis stellen, als die beiderseits unterfertigte Scheidungsvereinbarung mit Antrag vom 17.2.2004 gem. § 55a EheG dem Bezirksgericht Bludenz vorgelegt wurde, da die Vorlage einer schriftlichen Scheidungsvereinbarung Voraussetzung für einen entsprechenden Antrag auf einvernehmliche Scheidung ist. "*

Der vorgelegte, vom Berufungsführer und seiner damaligen Ehegattin unterfertigte, Vergleich vom 19. Dezember 2003 ist in der Kopfzeile jeder Seite als "1. ENTWURF" bezeichnet.

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

§ 7 GrESTG lautet:

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

Da es für die Anwendbarkeit des begünstigten Steuersatzes von 2 vH auf das im Zeitpunkt des Erwerbes bestehende Verhältnis zum vormaligen Grundstückseigner ankommt, ist somit der begünstigte Steuersatz nicht auf in Scheidung stehende Ehegatten anzuwenden, wenn der Erwerb an die Rechtskraft des Scheidungserkenntnisses als Bedingung gebunden ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es für die Anwendung des begünstigten Steuersatzes im Sinne des § 7 Z 2 GrESTG nicht auf ein etwa noch bestehendes Eheband ankommt. Der begünstigte Steuersatz ist somit – abgesehen von der nur für bestimmte Vermögensarten anzuwendenden Sonderbestimmung der Z 2 – für einen von der Rechtskraft des Scheidungsurteils bedingten Erwerb nicht anzuwenden.

§§ 81 f EheG lauten:

*§ 81 (1) Wird die Ehe geschieden, aufgehoben oder für nichtig erklärt, so sind das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse unter die Ehegatten aufzuteilen. Bei der Aufteilung sind die Schulden, die mit dem ehelichen Gebrauchsvermögen und den ehelichen Ersparnissen in einem inneren Zusammenhang stehen, in Anschlag zu bringen.*

*(2) Eheliches Gebrauchsvermögen sind die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; hierzu gehören auch der Hausrat und die Ehwohnung.*

*(3) Eheliche Ersparnisse sind Wertanlagen, gleich welcher Art, die die Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft angesammelt haben und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind.*

*§ 82 (1) Der Aufteilung unterliegen nicht Sachen (§ 81), die*

*1. ein Ehegatte in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat,*

*2. dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten allein oder der Ausübung seines Berufes dienen,*

*3. zu einem Unternehmen gehören oder*

*4. Anteile an einem Unternehmen sind, außer es handelt sich um bloße Wertanlagen.*

*(2) Die Ehewohnung, die ein Ehegatte in die Ehe eingebracht oder von Todes wegen erworben oder die ihm ein Dritter geschenkt hat, ist in die Aufteilung dann einzubeziehen, wenn der andere Ehegatte auf ihre Weiterbenützung zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist oder wenn ein gemeinsames Kind an ihrer Weiterbenützung einen berücksichtigungswürdigen Bedarf hat. Gleiches gilt für den Hausrat, wenn der andere Ehegatte auf seine Weiterbenützung zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist.*

Die Ehegatten können in die vermögensrechtliche Auseinandersetzung auch anderes Vermögen einbeziehen als eheliches Gebrauchsvermögen und Ersparnisse. Die Übertragung dieser Grundstücke fällt nicht unter die Bestimmung des § 7 Z 2 und ist daher mit dem normalen Satz von 3,5 vH zu versteuern, und zwar auch dann, wenn die Vereinbarung bereits im Zuge des Ehescheidungsverfahrens geschlossen wurde, jedoch unter der Bedingung, dass die Ehe rechtskräftig geschieden wird.

Die gegenständliche Liegenschaft stellt zu 80% Betriebsvermögen dar, zu 20% wurde sie als Ehewohnung verwendet. Die Aufteilung des auf die Ehewohnung entfallenden Liegenschaftsteiles ist daher jedenfalls gemäß § 7 Z 2 GrEStG begünstigt zu besteuern. Der betrieblich genutzte Anteil ist nur dann begünstigt zu besteuern, wenn er der Erwerb noch während aufrechter Ehe erfolgt, das heißt wenn der gegenständliche Scheidungsvergleich nicht aufschiebend bedingt durch die Auflösung der Ehe erfolgte. Aus dem Protokoll über die mündliche Scheidungsverhandlung geht klar hervor, dass der Vergleich nur für den Fall der Rechtskraft der Scheidung geschlossen wird. Daraus ergibt sich aber klar dass für den Erwerb des unternehmerisch genutzten Anteiles des Gebäudes der 3,5%ige Steuersatz anzuwenden ist.

Dem Vorbringen des Berufungsführers, dass der Vergleich bereits am 19. Dezember 2003, sohin vor Rechtskraft der Scheidung unterfertigt wurde, und dass aus dem Vergleich selbst nicht ableitbar sei, dass er durch die Rechtskraft der Scheidung aufschiebend bedingt sei, ist folgendes entgegenzuhalten:

Der vorgelegte, am 19. Dezember 2003 unterfertigte Vergleich führt in der Kopfzeile jeder Seite die Bezeichnung "1. ENTWURF". Daraus ist klar abzuleiten, dass die Vertragsparteien des Vergleichs nicht unbedingt über die Liegenschaften verfügen wollten, sondern dass sie

lediglich einen Entwurf unterfertigten, der dem Gericht im Falle der Scheidung als Basis für einen Scheidungsvergleich unterbreitet wird. Dies deckt sich auch mit der Tatsache, dass dieser Entwurf dem Finanzamt zur Gebührenfestsetzung nach § 33 TP 20 GebG bzw zur Vorschreibung der Grunderwerbsteuer nicht angezeigt wurde. Selbst wenn man diesen Vergleich nicht nur als Entwurf werten würde, sondern als unbedingt abgeschlossenes Rechtsgeschäft, wäre für den Berufungsführer aus folgenden Gründen nichts zu gewinnen:

Der Vergleich selbst enthält zwar keinen Punkt, wonach der Vergleich aufschiebend bedingt durch die Auflösung der Ehe erfolgt wäre. Gemäß § 914 ABGB ist aber bei der Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn 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. Die gegenständliche Vereinbarung wurde im Zuge des Scheidungsverfahrens geschlossen und stellt eine umfassende Scheidungsfolgenvereinbarung im Sinne des § 55a EheG dar, die den Unterhalt sowie die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse und die Aufteilung des gegenständlichen Unternehmens regelt. Daraus ist zu erschließen, dass die Parteien des Vergleichs die vermögensrechtliche Auseinandersetzung nur unter der Bedingung der Auflösung der Ehe herbeiführen wollten. Den Parteien des Vergleichs kann redlicherweise nicht unterstellt werden, dass sie den Vergleich abgeschlossen haben ohne dass er durch die Scheidung bedingt ist, da aus dem Wortlaut des Vergleichs mehrfach hervorgeht, dass es sich um eine Scheidungsvereinbarung handelt. Laut Vergleich treten die Wirkungen der Unterhaltsregelung erst mit Rechtskraft der Scheidung ein. Der Berufungsführer verpflichtet sich hinsichtlich der Verbindlichkeiten, für die beide Ehegatten gemeinsam hafteten und deren Übernahme als Gegenleistung in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einbezogen wurde, einen Antrag gemäß § 98 EheG zu stellen, was nur nach Rechtskraft einer Scheidung möglich ist. Es entspricht der Übung des redlichen Verkehrs, dass ein gerichtlicher Scheidungsfolgenvergleich seine Wirkungen nur dann entfaltet, wenn die Scheidung erfolgt ist. Ohne erfolgte Scheidung, entfaltet daher ein Scheidungsfolgenvergleich keine Rechtswirkungen.

§ 55 a Abs 2 Satz 1 EheG lautet:

*Die Ehe darf nur geschieden werden, wenn die Ehegatten eine schriftliche Vereinbarung über den hauptsächlichsten Aufenthalt der Kinder oder die Obsorge, die Ausübung des Rechtes auf persönlichen Verkehr und die Unterhaltspflicht hinsichtlich ihrer gemeinsamen Kinder sowie ihre unterhaltsrechtlichen Beziehungen und die gesetzlichen vermögensrechtlichen Ansprüche im Verhältnis zueinander für den Fall der Scheidung dem Gericht unterbreiten oder vor Gericht schließen.*

Aus § 55 a Abs 2 Satz 1 EheG geht daher klar hervor, dass die Scheidungsfolgenvereinbarung nur für den Fall der Scheidung geschlossen wird (arg. *Vereinbarung ... für den Fall der*

*Scheidung dem Gericht unterbreiten oder vor Gericht schließen*). Dies erhärtet ebenfalls die oben erfolgte Auslegung gemäß § 914 ABGB.

§ 97 EheG lautet:

*1) Auf den Anspruch auf Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens nach den §§ 81 bis 96 kann im voraus rechtswirksam nicht verzichtet werden. Verträge, die die Aufteilung ehelicher Ersparnisse im voraus regeln, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Form eines Notariatsaktes.*

*(2) Der Abs. 1 gilt nicht für Vereinbarungen, die die Ehegatten im Zusammenhang mit dem Verfahren auf Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe über die Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse schließen.*

Über den Anspruch auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens kann im vorhinein kein wirksamer Vertrag geschlossen werden, gleich ob dieser eine bestimmte Teilung oder den Verzicht auf das ganze eheliche Gebrauchsvermögen oder Teile davon vorsieht. § 97 Abs 2 EheG ermöglicht einen formfreien Vertragsabschluß auch hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens im Zusammenhang mit einem Scheidungsverfahren, allerdings aufschiebend bedingt durch die künftige richterliche Eheauflösung (Stabentheiner in Rummel<sup>3</sup>, § 97 EheG Rz 3). Da die Verfügung über die gegenständliche Liegenschaft auch eine Verfügung über die Ehewohnung und somit eheliches Gebrauchsvermögen enthalten hat, ist sie nur unter der aufschiebenden Bedingung der Auflösung der Ehe möglich.

Daraus ergibt sich aber, dass der vorliegende Vergleich erst mit Rechtskraft der Scheidung wirksam wurde. Der gegenständliche Vorgang hinsichtlich des unternehmerisch genutzten Anteiles unterliegt daher dem Regelsteuersatz in Höhe von 3,5 vH.

Ob der Berufungsführer bereits vor der Scheidung die Liegenschaft X wie ein Alleineigentümer benutzt hat, ist für die die Entstehung der Grunderwerbsteuer belanglos, da diese ausschließlich an das Verpflichtungsgeschäft anknüpft. Weiters entsteht die Steuerschuld gemäß § 8 Abs 2 GrEStG bei Rechtsgeschäften die vom Eintritt einer Bedingung abhängen erst mit dem Eintritt der Bedingung. Im gegenständlichen Fall ist die Grunderwerbsteuerschuld erst mit dem Eintritt der Rechtskraft der Scheidung entstanden. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 Z. 1 der zitierten Gesetzesstelle ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Punkt II A 4 des Scheidungsvergleichs lautet auszugsweise:

*Der Berufungsführer verpflichtet sich an die Zweitantragstellerin bis längstens 15.4.2004 als Abgeltung ihrer Ansprüche resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse eine Ausgleichszahlung in Höhe von 138.078,38 € in Worten Euro einhundertachtunddreißigtausendnullhundertachtundsiebzig, Cent*

*achtunddreißig zu leisten, welcher Betrag von Rechtsanwalt Dr. Michael Battlogg treuhändig übernommen wird. Dr. Battlogg ist nur berechtigt, die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Berufungsführers am Hälfteanteil der Zweitantragstellerin dann zu beantragen, wenn die Auszahlung der Ausgleichszahlung laut Punkt II/ A/4 an die Zweitantragstellerin erfolgt ist.*

Aus der Verknüpfung der Verbücherung mit der Bezahlung des Ausgleichsanspruches geht klar hervor, dass dieser Ausgleichsanspruch in Wahrheit nur für die Überlassung des Hälfteanteils der Frau IN an der Liegenschaft X an den Berufungsführer von diesem geleistet wurde. Weiters wurden die ehelichen Ersparnisse erst im folgenden Punkt II. A 5 aufgeteilt. Auch daraus kann erschlossen werden, dass die Ausgleichszahlung nicht als allgemeiner Spitzenausgleich, sondern als Gegenleistung für die Liegenschaft zu entrichten war. Wenn der Berufungsführer darauf verweist, dass die Ausgleichszahlung laut Vergleich für die Abgeltung der Ansprüche aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse geleistet wurde, der Beherbergungsbetrieb aber nicht zum ehelichen Gebrauchsvermögen gehöre, so ist er darauf hinzuweisen, dass im Scheidungsvergleich Frau IN ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft X unter Punkt II A 2 "Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse" an den Berufungsführer übertragen hat. Daraus geht klar hervor, dass die Vergleichspartner auch den Beherbergungsbetrieb der sich auf der Liegenschaft X befunden hat, als eheliches Gebrauchsvermögen angesehen haben und dass die Ausgleichszahlung für das "eheliche Gebrauchsvermögen" aus dem oben angeführten Grund ausschließlich für den Hälfteanteil der Frau IN bezahlt wurde. Gegen die Einbeziehung der vom Berufungsführer übernommenen Schulden hat er weder in der Berufung noch im Vorlageantrag etwas vorgebracht. Auch diese sind daher in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit ein zu beziehen.

Die Bemessungsgrundlage und die Grunderwerbsteuer errechnen sich daher folgendermaßen:

		Verkehrswert	%Anteil
Liegenschaft		212.500,00	94,44
sonstiges Vermögen		12.500,00	5,56
Gesamtsumme		225.000,00	
Schulden	84.922,00		
Ausgleichszahlung	138.078,38		
Gesamtgegenleistung	223.000,38		
%Anteil auf Liegenschaft	210.611,47		
20% Ehwohnungsanteil	42.122,29		
80% Betriebsliegenschaft	168.489,18		
2% GrESt von Ehwohnung	842,45		
3,5% GrESt von Betriebsliegenschaft	5.897,12		
<b>GrESt</b>	<b>6.739,57</b>		

---

Der angefochtene Bescheid war daher abzuändern.

Feldkirch, am 27. Jänner 2006