



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau BW, ORT, GASSE, vertreten durch Dr. Manfred C. Müllauer, Rechtsanwalt, 1040 Wien, Wohllebeng. 16, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 14. Juli 2011 betreffend Grunderwerbsteuer zu ErfNr\*\*\*, StNr\*\*\* entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

#### 1. elektronische Grunderwerbsteuererklärung

Mit elektronischer Abgabenerklärung vom 16. Mai 2011 wurde beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel der Erwerb eines Grundstückes durch Frau BW (die nunmehrige Berufungswerberin, kurz Bw.) von Herrn EHEMANN mit Vergleich vom 4. Mai 2011 angezeigt. Zur Bemessungsgrundlage wurde erklärt "Wert nicht ermittelbar" - "Betrag: € 294,00".

#### 2. Schriftsatz des rechtsfreundlichen Vertreters der Bw. vom 18.5.2011

Mit Schriftsatz vom 18. Mai 2011 teilte der rechtsfreundliche Vertreter der Bw. dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit, dass leider die falsche Berechnung vorgenommen worden sei. Es werde ersucht die Steuer auf Grund des in der Beilage übermittelten Einheitswertbescheides neu zu berechnen.

Aus der angeschlossenen Kopie des Einheitswertbescheides des Finanzamtes X zu EWAZ\*\*\* ergibt sich, dass für die Liegenschaft EZ\*\*\* Grundbuch\*\*\* zum 1. Jänner 1999 der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit S 294.000,00 (das entspricht € 21.365,81) festgestellt worden ist.

### 3. Inhalt des Scheidungsvergleiches

Über entsprechende Anforderung übersandte der rechtsfreundliche Vertreter der Bw. dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel eine Kopie des Scheidungsvergleiches vom 4. Mai 2011. Dieser hat auszugsweise folgenden Inhalt:

*"1 Minderjährige Kinder A und B:*

.....

*Vergleichsgrundlage für diese Unterhaltsvereinbarung ist ein derzeitiges monatliches Nettodurchschnittseinkommen der Kindesmutter von € 2.300,00 inklusive Sonderzahlungen und ein derzeitiges monatliches Nettodurchschnittseinkommen des Kindesvaters von € 2.300,00 inklusive Sonderzahlungen.*

.....

*2. Ehegattenunterhalt:*

*Die Ehegatten vereinbaren einen wechselseitigen Unterhaltsverzicht auch für den Fall geänderter rechtlicher und tatsächlicher Verhältnisse, geänderter Rechtslage oder unverschuldeter Not, sowie unter allen Umständen, und geben auch die wechselseitige Erklärung ab, dass auch in Zukunft aus einem allfälligen, bewusst nicht geprüften Verschulden an der Zerrüttung der Ehe keinerlei Rechtsfolgen abgeleitet werden.*

*3. Ehwohnung/Fahrnisse/Ersparnisse/Verbindlichkeiten:*

*BW, geb am ... und EHEMANN geb. am ... sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ\*\*\* GB\*\*\*, bestehend aus .... in Ort, GASSE. Diese Liegenschaft*

*Grundbuchstand*

.....

*soll in Hinkunft im Alleineigentum der BW stehen.*

*EHEMANN übergibt sohin den ihm zugeschriebenen Hälfteanteil an der vorbezeichneten Liegenschaft an BW in ihr Alleineigentum, welche diesen Anteil mit allem rechtlichen und sachlichen Zubehör und mit allen Rechen und Pflichten übernimmt, mit welchen EHEMANN seinen Hälfteanteil bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war.*

*2. Auf den Andrea und EHEMANN zugeschriebenen Anteilen sind zwei Darlehen in Höhe von ATS 400.000,00 (€ 29.069,13) und ATS 30.000,00 (€ 2.180,19), gesamt sohin ATS 430.000,00 (€ 31.249,32) samt einem Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Niederösterreich einverleibt. BW übernimmt den vorgenannten Darlehensbetrag beim Land Niederösterreich, welcher derzeit mit € 18.437,00 mehr oder weniger aushaftet, zur alleinigen Rückzahlung, tritt anstelle von EHEMANN in die offene Darlehensverbindlichkeit gegenüber dem Land Niederösterreich ein und erklärt, EHEMANN bei Inanspruchnahme aus diesen Darlehen schad- und klaglos zu halten. ...*

*Sollte BW die rechtlichen Voraussetzungen für die Übernahme des anteilig aushaftenden Darlehens nicht erfüllen, so ist der noch offene Betrag von ihr an das Land Niederösterreich auszubezahlen.*

*In allen Fällen verpflichtet sich EHEMANN, sämtliche, allenfalls für die Erteilung der Zustimmung des Landes Niederösterreich bzw. Löschung der unter C-CNr. 1 bis 6 einverleibten Belastungen erforderlichen Erklärungen, abzugeben.*

*3.3. Auf den BW zugeschriebenen Hälfteanteil ist weiters ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten EHEMANN eingetragen, zu dessen Löschung dieser seine Zustimmung erteilt.*

*3.4. Weiters verzichtet EHEMANN, geb ..., hiermit auf das ihm eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot ...*

*3.5. BW räumt hiermit EHEMANN hinsichtlich der ihr sodann zur Gänze gehörenden Liegenschaft EZ\*\*\*, Grundbuch\*\*\*, .... das grundbücherlich einzuverleibende Vorkaufsrecht gemäß § 10772 ff ABGB mit der Maßgabe ein, dass die Einlösung binnen 30 Tagen ab Anbietung zu erfolgen hat. ....*

*3.6. [Aufsandungerklärung]*

*3.7 Die Antragsteller erteilen Herrn RECHTSANWALT weiters einseitig unwiderruflich Auftrag und Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung gegenständlicher Vereinbarung, wobei selbige erst nach Zahlung des Betrages gemäß Punkt 3.8, dessen Zahlungseingang von EHEMANN Rechtsanwalt bestätigt wird, erfolgen darf.*

*3.8. BW verpflichtet sich an EHEMANN für die vorgenannten Eigentumsübertragung sowie in Abgeltung ihm zustehender sämtlicher Ansprüche aus welchen Rechtstiteln auch immer einen Betrag von € 125.000,00 bis 1.6.2011 zu bezahlen. Dieser Betrag wird auf ein Anderkonto des Rechtsanwalts Rechtsanwalt treuhändig erlegt, mit dem Auftrag, diesen an EHEMANN Zug um Zug gegen Übergabe einer Veräußerungsrangordnung im ersten Rang mit mindestens 9-monatiger Laufzeit auf ein von diesem bekanntzugebenden Konto zur Auszahlung zu bringen.*  
...

*3.9 Stichtag für die Verrechnung von Nutzen und Lasten sowie den Übergang von Gefahr und Zufall ist der Tag der Rechtswirksamkeit der Scheidungsvereinbarung.*

*3.10 Der Ehemann anerkennt das alleinige Eigentum der Ehefrau an sämtlichen Einrichtungs- und Gebrauchsgegenständen und sonstigen Fahrnissen (Hausrat), mit Ausnahme der nachfolgend angeführten Gegenstände, welche in das Alleineigentum des Ehegatten fallen:*

.....

*3.11 Der auf die Ehegattin zugelassenen PKW der Marke Audi A3 mit dem behördlichen Kennzeichen ... verbleibt dieser zur alleinigen Benützung, der auf den Ehegatten zugelassenen PKW der Marke Audi A4 mit dem behördlichen Kennzeichen ... verbleibt diesem zur alleinigen Benützung und anerkennen die Ehegatten wechselseitig die Eigentumsrechte an diesen Fahrzeugen.*

*3.12. Der zugunsten der Ehegattin abgeschlossene Bausparvertrag bei der Bausparkasse Wüstenrot mit der Vertragsnummer ..... verbleibt bei der Ehegattin, ...: Der zugunsten des Ehemannes abgeschlossene Bausparvertrag bei der Bausparkasse Wüstenrot mit der Vertragsnummer ..... verbleibt beim Ehegatten, ...:*

*3.13 Festgehalten wird, dass es keine sonstigen ehelichen Ersparnisse gibt und auch keine ehelichen Verbindlichkeiten bestehen, für welche die Ehegatten persönlich haften. Die Eheleute und Antragsteller erklären, dass hiermit die gesamten ehelichen Ersparnisse und das*

*eheliche Gebrauchsvermögen aufgeteilt sind und erklären, auf weitere Aufteilung gemäß §§ 81 ff EheG sowie auf Abgeltung der Mitwirkung im Erwerb des Anderen zu verzichten.*

#### 4. Kosten:

*Jede Partei trägt die Kosten ihrer eigenen rechtsfreundlichen Vertretung selbst. Kosten der Erstellung des Scheidungsvergleiches sowie des Gesuches einer Rangordnungsanmerkung trägt die Erstantragstellerin, im streitigen Scheidungsverfahren trägt jeder seine Kosten selbst, wobei die Gerichtsgebühren von den Parteien jeweils zur Hälfte getragen werden, Grunderwerbsteuer und Eingabe- sowie eintragungsgebühr sowie Kosten der grundbücherlichen Durchführung des Scheidungsvergleiches sowie der Rangordnungsanmerkung trägt die Erstantragstellerin. Allfällige Gebühren, nicht jedoch Pauschalgebühren, im Zusammenhang mit der Einräumung des Vorkaufsrecht werden vom Zweitantragsteller getragen. Die Gerichtsgebühren der einvernehmlichen Ehescheidung tragen die Eheleute je zur Hälfte.*

#### 5. Generalklausel:

*Die Ehegatten erklären unwiderruflich, auf allfällige weitere Ansprüche gegeneinander hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse sowie hinsichtlich der Abgeltung der Mitwirkung im Erwerb des anderen- sofern solche bestehen - zu verzichten, sodass durch diesen Vergleich - vorbehaltlich seiner Rechtswirksamkeit - sämtliche wechselseitigen vermögensrechtlichen Ansprüche der Ehegatten bereinigt und verglichen sind."*

### 4. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheid vom 14. Juli 2011 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel die Grunderwerbsteuer für die Übertragung der Liegenschaftshälfte gegenüber der Bw. mit € 2.684,37 (2 % der Gegenleistung von € 134.218,50) fest. Zur Begründung wurde auf Punkt 3.8 des Vergleiches hingewiesen und als Gegenleistung die Ausgleichszahlung von € 125.000,00 zuzüglich der übernommenen Verbindlichkeiten mit einem aushaftenden Betrag von € 9.218,50 angesetzt.

### 5. Berufung

Die dagegen eingebrachte Berufung richtet sich gegen die Einbeziehung des Betrages von € 125.000,00 in die Bemessungsgrundlage. Tatsächlich handle es sich bei der Ausgleichszahlung von € 125.000,00 um eine Zahlung zur Abgeltung aller möglichen Ansprüche, nicht nur der Liegenschaft, sondern insbesondere auch Verzicht auf Unterhalt, Kostenabgeltung, Verzicht auf den entgangenen Wohnnutzen und Schadenersatz (der Mann sei weggewiesen worden und es habe mehrere einstwillige Verfügungen gegen ihn gegeben, während deren aufrechten Bestand er die Ehewohnung nicht nutzen habe können). Es handle sich beim Scheidungsvergleich um ein entgeltfremdes Geschäft, sodass grundsätzlich (mit Ausnahme des übernommenen Förderungsdarlehens) die Ausgleichszahlung nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sei, sondern die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert zu berechnen sei.

## 6. Berufungsvorentscheidung

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt dem folgendes entgegen:

*"Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Leistungen dagegen zu leisten verspricht, daß er das Grundstück erhält. Da der Begriff im wirtschaftlichen Sinne gem [§ 21 BAO](#) zu verstehen ist, ist der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform maßgebend, also nicht das, was die Vertragschließenden als Gegenleistung bezeichnen.*

*Der Vergleich klärt in Pkt 3 die vermögensrechtlichen Ansprüche. Es wird nur das Grundstück übertragen, PKW und Bausparvertrag verbleiben dem jeweiligen Vertragspartner, ebenso die Einrichtungsgegenstände. Da es keine sonstigen ehelichen Ersparnisse gibt, ist sowohl die Darlehensübernahme als auch die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung eindeutig als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstückes zuordenbar und somit grunderwerbsteuerpflichtig. Aus diesem Grund war die Berufung abzuweisen."*

## 7. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde ergänzend ausgeführt, dass es in Punkt 3.8 heiße, dass die Ausgleichszahlung sich auch auf andere Ansprüche beziehe. Es handle sich um folgende Ansprüche (beispielhaft, nicht taxativ):

*"a) Unterhaltsverzicht;  
b) Ansprüche auf Unterhaltsnachzahlung hinsichtlich der Kinder, auf die verzichtet wurde;  
c) Ansprüche auf Kostenersatz (die Ehefrau war an der Scheidung völlig unschuldig, der Mann musste nach zahllosen Tätlichkeiten weggewiesen werden und hatte auch eine einstwillige Verfügung, dass er die Liegenschaft nicht betreten darf);  
d) rückständige Bewirtschaftungskosten des Hauses  
e) anteilige Zahlung der Kreditkosten;  
f) insbesondere auch Schmerzensgeldansprüche, zumal es zu einem Strafverfahren wegen Körperverletzung kam"*

Es sei daher verfehlt, entgegen dem ausdrücklichen Wortlaut des Vergleichs ausschließlich die Liegenschaftstransaktion als Maßgabe heranzuziehen, wobei die Quantifizierung der anderen Ansprüche nicht möglich sei. Es handle sich daher nach ständiger Rechtsprechung um ein entgeltfremdes Geschäft.

## 8. Verfahren vor dem UFS

Vom Unabhängigen Finanzsenat wurde noch Beweis erhoben durch Einsicht in den Akt des Bezirksgerichtes\*\*\* zu \*C\*\*/10. Daraus ergibt sich Folgendes:

Herr EHEMANN führte in seiner wegen Ehescheidung eingebrachten Klage ua. aus, dass er versucht habe ein einvernehmliche Ehescheidung mit der Beklagten zu erzielen, welche letztendlich daran scheiterte, dass die Beklagte nicht bereit sei, dem Kläger unter Abzug der noch auf der Liegenschaft des Ehehauses haftenden Schulden die Hälfte des Verkehrswertes zu ersetzen.

Im vorbereitenden Schriftsatz vom 24. Jänner 2001 bestätigte die Bw., dass ausführliche Verhandlungen über die einvernehmliche Ehescheidung geführt worden seien. Der Kläger habe diese jedoch selbst noch vor Einschreiten ihres derzeitigen Rechtsanwalts abgebrochen. Tatsache sei, dass die Liegenschaft von Seiten ihrer Familie stamme, auch wenn sie beiden geschenkt worden sei, sodass dies zu ihren Gunsten Berücksichtigung zu finden habe, ebenso wie der Umstand, dass sie zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses auf die Liegenschaft angewiesen sei. Es sei ihr nicht zumutbar, bis an die Grenze der Verschuldungsmöglichkeiten sich zu belasten, in dem sie einen Kredit in der Höhe von € 135.000,00 samt Nebenkosten aufnehmen und noch zusätzlich sämtliche Transaktionskosten trage. Vielmehr wäre eine Ausgleichszahlung von € 100.000,00, in Raten zu zahlen, angemessen. Der Kläger sei bei seinen Eltern wohnversorgt und habe das Auseinanderbrechen der häuslichen Gemeinschaft selbst zu verantworten.

In der Tagsatzung des Bezirksgerichtes\*\*\* vom 4. Mai 2011 beantragten beide Parteien die Scheidung gemäß [§ 55a EheG](#) und wurde der Vergleich mit jenem Inhalt, wie er oben unter Punkt 3. zitiert ist, abgeschlossen.

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

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.

Nach [§ 7 Z 2 GrEStG 1987](#) 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 Nichtigkeitserklärung der Ehe 2 v. H. der Bemessungsgrundlage.

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](#)).

Der gegenständliche Vergleich ist nach Punkten gegliedert. Im Punkt 1 werden Regelungen getroffen die die beiden minderjährigen Kinder betreffen (Obsorge und hauptsächlicher Aufenthalt der Kinder, Unterhalt der Kinder, Vermögen der Kinder). Im Punkt 2 verzichten die Ehegatten wechselseitig auf Unterhalt. Wie sich aus den unter Punkt 1. für den Kindesunterhalt festgehaltenen Vergleichsgrundlagen ergibt, verfügten beide Ehegatten über ein in etwa gleich hohes Einkommen und spricht dies dafür, dass dem "Unterhaltsverzicht" des einen Ehegatten jeweils der "Unterhaltsverzicht" des anderen Ehegatten gegenübersteht und der "Unterhaltsverzicht" daher kein Äquivalent für die Liegenschaftsübertragung darstellt.

Punkt 3 des Vergleiches enthält an vermögensrechtlichen Transaktionen zwischen den Ehegatten im Wesentlichen die Übertragung der Liegenschaftshälfte von Herr EHEMANN an die Bw., die Übernahme des Darlehens des Landes Niederösterreich zur alleinigen Zahlung durch die Bw. und die Leistung der Ausgleichszahlung von der Bw. an Herrn EHEMANN in Höhe von € 125.000,00. Hinsichtlich der Fahrnisse erfolgt größtenteils lediglich die Anerkennung des Eigentums des jeweiligen anderen Ehegatten, aber keine Eigentumsübertragung (mit Ausnahme der "Stahlgartenmöbel", der "grünen Kunststoffaufbewahrungsbox", zweier Bänke aus Holz bzw. Metall und einem Damenfahrrad, deren Wert in Relation zum Wert der Liegenschaft wohl vernachlässigbar ist). Ebenso erfolgte hinsichtlich der PKW jeweils bloß wechselseitig die Anerkennung des Eigentumsrechtes bzw. wurde zu den Bausparkassenverträgen festgehalten, dass der jeweilige Vertragsinhaber weiterhin bezugsberechtigt bleibt.

Punkt 4 enthält Regelungen über die Kostentragung und unter Punkt 5 vereinbarten die Vertragsteile als Generalklausel, dass mit Rechtswirksamkeit des Vergleiches sämtliche wechselseitigen vermögensrechtlichen Ansprüche der Ehegatten bereinigt und verglichen sind.

Daraus ergibt sich, dass die vermögensrechtliche Seite des gegenständlichen Vergleiches im Wesentlichen die Übertragung der Liegenschaftshälfte gegen Übernahme des pfandreichtlich sichergestellten Darlehens und gegen Leistung der Ausgleichszahlung darstellt. Dass die Übernahme der Verbindlichkeiten zur alleinigen Rückzahlung durch die Bw. eine Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaftshälfte durch die Bw. darstellt, wurde selbst von der Bw. ausdrücklich eingeräumt. Dass auch die Ausgleichszahlung von der Bw. aufzuwenden war, um die Liegenschaftshälfte zu erhalten und deren Höhe vom Wert der Liegenschaftshälfte abhängig war, ergibt sich deutlich aus der Klage und der Klagebeantwortung im Verfahren zu



\*C\*\*/10 des Bezirksgerichtes\*\*\*. Übereinstimmung besteht zwischen den beiden Schriftsätzen insofern, als beide Streitparteien angaben, dass ausführliche Verhandlungen über die einvernehmliche Ehescheidung geführt wurden, die mangels Einigung über die Höhe der "Ausgleichszahlung" für die Liegenschaftshälfte scheiterten. Herr EHEMANN wollte unter Abzug der noch auf der Liegenschaft des Ehehauses haftenden Schulden die Hälfte des Verkehrswertes der Liegenschaft ersetzt erhalten und begehrte er offensichtlich (wie sich aus der Klagebeantwortung ergibt) einen Betrag von € 135.000,00. Die Bw. hingegen war bereit für die Liegenschaftstransaktion eine Ausgleichszahlung von € 100.000,00 in Raten zu zahlen. Selbst wenn bei der letztendlichen Festlegung der Höhe der Ausgleichszahlung mit € 125.000,00 durch die Vertragsparteien auch noch andere Vermögensgegenstände (wie zB Fahrnisse, PKW, Sparguthaben) eine Rolle gespielt hätten, so wäre dies nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates durch eine entsprechende Aliquotierung der Gegenleistung zu berücksichtigen, nicht aber durch Ansatz des (dreifachen) Einheitswertes (siehe dazu etwa die Entscheidung des UFS 31.01.2007, RV/0564-I/06). Die Gliederung der Vereinbarung deutet hier allerdings darauf hin, dass bei der Aufteilung des übrigen Vermögens (außer der Liegenschaft) beide Ehegatten in etwa gleich wertvolle Vermögensgegenstände erhalten haben und hat das Finanzamt zu Recht die gesamte Ausgleichszahlung von € 125.000,00 dem Erwerb der Liegenschaftshälfte zugeordnet.

Zum Einwand, dass sich die Ausgleichszahlung auch noch auf weitere, beispielhaft im Vorlageantrag aufgezählte Ansprüche beziehe, wie Verzicht auf Unterhalt, auf Unterhaltsnachzahlung hinsichtlich der Kinder, auf Kostenersatz, auf rückständige Bewirtschaftungskosten des Hauses, anteilige Zahlung der Kreditkosten und insbesondere auch Schmerzensgeldansprüche, ist zu bemerken, dass auch der ausdrückliche oder stillschweigende Verzicht auf eine Forderung bzw. deren "Fallenlassen" beim Wert der Gegenleistung zu berücksichtigen ist (vgl. VwGH 9.8.2001, [98/16/0319](#) sowie VwGH 20.11.1980, [1651/79](#)). Wird in einem Vergleich anlässlich der Ehescheidung einem Ehegatten anstatt des Unterhalts ein Grundstück übergeben, so besteht die Gegenleistung im Verzicht auf die Unterhaltsleistung (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, RZ 68 zu [§ 5 GrEStG 1987](#) unter Hinweis auf VwGH 22.1.1958, [1881/57](#) - VwSlg 1768 F/1958). Das bedeutet, dass ein Verzicht des Liegenschaftserwerbers auf bewertbare Ansprüche als weitere Gegenleistung zu erfassen ist, nicht aber zu einer Minderung der Gegenleistung führt oder eine "Unermittelbarkeit" der Gegenleistung bewirkt. Da im gegenständlichen Fall beide Ehegatten bei Vergleichsabschluss über in etwa gleich hohe Bezüge verfügten, wäre der Bw. allerdings ein konkreter Unterhaltsanspruch nur für den Fall, dass sich Verhältnisse ändern, zugestanden und steht ihrem Unterhaltsverzicht der Unterhaltsverzicht des Herrn EHEMANN gegenüber, weshalb der Unterhaltsverzicht hier nicht als den Wert der Gegenleistung

erhöhend anzusehen ist. Dem Vorbringen der Bw., dass die beispielhaft aufgezählten Ansprüche nicht quantifizierbar seien, wird im Ergebnis gefolgt und wurde vom Finanzamt daher zu Recht die Bemessung der Grunderwerbsteuer für die Liegenschaftshälfte von der Ausgleichszahlung und vom Wert der übernommenen Verbindlichkeiten vorgenommen.

Es war daher die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 8. Juni 2012