



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin, vertreten durch Dr. Herbert Heigl, Rechtsanwalt, 4614 Marchtrenk, Linzer Straße 11, vom 9. August 2001 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz vom 18. Juli 2001 betreffend Grunderwerbsteuer 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Rechtskraft des Beschlusses des Bezirksgerichtes W. vom 30. November 2000 wurde die Ehe der Berufungswerberin gemäß § 55 a EheG aufgelöst. In der am selben Tag abgeschlossenen Vereinbarung über die Scheidungsfolgen bestätigen die Antragsteller die unheilbare Zerrüttung der Ehe. Der Ehe entstammen zwei mj. Kinder.

Laut Scheidungsvergleich kommt die Obsorge der Kinder der Berufungswerberin alleine zu. Nach der Unterhaltsregelung für die beiden Kinder verzichten die Antragsteller wechselseitig auf gegenseitigen Unterhalt, dies auch für den Fall der Not, der geänderten Verhältnisse und geänderten Gesetzeslage.

Festgehalten wurde, dass die Berufungswerberin in der gemeinsamen Ehewohnung EZ x verbleibt und dass MB aus dieser Ehewohnung bereits ausgezogen ist, das Mobiliar bereits aufgeteilt wurde, sodass es hinsichtlich der Ehewohnung keiner Regelung mehr bedarf.

Die beiden Antragsteller sind je zur Hälfte Eigentümer der EZ y und der EZ x sind.

Festgehalten wurde, dass die EZ y in das Grundstück 1234/2 und in das Grundstück 1234/6 samt einem Trennstück 1 geteilt wurde. Das Trennstück 1 wird in die EZ yy einbezogen.

Die Berufungswerberin überträgt ihren Hälfteanteil der Liegenschaft EZ y an MB (Erstantragsteller), sodass dieser Alleineigentümer dieser Liegenschaft wird. Der Erstantragsteller verpflichtet sich, sämtliche mit dem Besitz dieser Liegenschaft verbundenen Lasten und Kosten ab der Rechtskraft der Scheidung alleine zu tragen und die Berufungswerberin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die beiden Antragsteller sind weiters je Hälfteeigentümer der EZ yy. Aus Anlass der Ehescheidung überträgt der Erstantragsteller seinen Hälfteanteil dieser EZ yy an die Berufungswerberin, sodass diese Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ yy samt Trennstück 1 wird. Die für die Übertragung und grundbücherliche Durchführung dieses Hälfteanteiles entstandenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die Berufungswerberin alleine. Die Antragsteller vereinbaren weiters, dass der Erstantragsteller der Berufungswerberin gemäß § 1068 ABGB hinsichtlich des Grundstückes 1234/2 innelegend der EZ xx ein Vorkaufsrecht einräumt, welches von der Berufungswerberin angenommen wird und gleichzeitig räumt die Berufungswerberin dem Erstantragsteller das Vorkaufsrecht hinsichtlich des Grundstückes 1234/3 samt Trennstück der EZ x ein.

Die im Grundbuch verankerten Pfandrechte (Bauspardarlehen Allgemeine Sparkasse S 150.000,00, Wüstenrot S 100.000,00, Land OÖ S 750.000,00) übernimmt die Berufungswerberin in ihr alleiniges Zahlungsverprechen. Für Verbindlichkeiten aus der selbstständigen Tätigkeit des Erstantragstellers kann die Berufungswerberin nicht herangezogen werden. Der Erstantragsteller verpflichtete sich, das Grundstück 1234/2 der EZ y ohne die Zustimmung der Berufungswerberin, solange diese auf der Liegenschaft EZ yy wohnt, längstens aber bis 31. 12. 2005 nicht zu veräußern.

Für die Abtretung der Liegenschaft verpflichtete sich die Berufungswerberin dem Erstantragsteller einen pauschalen Ausgleichsbetrag in Höhe von S 200.000,00 spätestens mit 31. 5. 2004 zu bezahlen.

Damit sind laut Vergleich alle ehelichen Gebrauchsgegenstände und ehelichen Ersparnisse aufgeteilt.

In dem vom Finanzamt durchgeführten Vorhalteverfahren wurde der Verkehrswert der vom Erstantragsteller übernommenen und ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft mit rund 1,5 Mio S beziffert. Der Verkehrswert der von der Berufungswerberin übernommenen Liegenschaft wurde mit rund 2,6 Mio S angegeben.

Mit Bescheid vom 18. Juli 2001 wurde der Berufungswerberin ausgehend von einer Gegenleistung in Höhe von S 1.173.617,74 Grunderwerbsteuer in Höhe von S 23.472,00 vorgeschrieben. Die Gegenleistung wurde folgendermaßen ermittelt:

Sonstige Leistungen (Hälfte des Verkehrswertes des hingegebenen Grundstückes) S 750.000,00, übernommene Verbindlichkeiten (abgezinst) S 158.617,74, übernommene

Verbindlichkeiten (aushaftend) S 65.000,00 und eine Ausgleichszahlung in Höhe von S 200.000,00.

Gegen diesen Bescheid wurde mit der Begründung, dass der Berufungswerberin die Kosten erhöht erscheinen, Berufung eingebracht. Unklar sei ihr auch, weshalb von der Ausgleichszahlung Grunderwerbsteuer zu bezahlen sei. In einem ergänzenden Schriftsatz wurde vom steuerlichen Vertreter vorgebracht, es sei niemals Rechtsgeschäftswille gewesen, einen Tauschvertrag abzuschließen, weshalb nicht 50 % des Verkehrswerts des hingegebenen Grundstückes als Gegenleistung anzusetzen sei. Der gegenständliche Scheidungsvergleich habe seine ausschließliche Intention darin gehabt, im Zuge der einvernehmlichen Scheidung auch die Vermögensbereiche aufzuteilen. Es sei im konkreten Fall nicht möglich gewesen, die Liegenschaft in einer Person zu sammeln, weshalb der Liegenschaftsbesitz aus finanziellen Gründen aufgeteilt worden sei. Um den Billigkeitsgründen der §§ 81 ff EheG zu entsprechen, sei ein Ausgleich durch eine Ausgleichszahlung herbeigeführt worden. Ausschließlicher Rechtsgeschäftswille sei die Aufteilung des Vermögens und niemals der Abschluss eines Tauschvertrages gewesen, weshalb die Hälfte des Einheitswertes der Liegenschaft EZ yy bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen sei. Von der Ausgleichszahlung sei richtigerweise Grunderwerbsteuer vorzuschreiben.

Die übernommenen Verbindlichkeiten seien allerdings nur mit der Hälfte zu berücksichtigen, da die Berufungswerberin bereits zu einer Hälfte für diese haftet hätte. Inwieweit tatsächlich nur die Hälfte der Verbindlichkeiten bei der Besteuerung herangezogen wurde sei dem Bescheid nicht zu entnehmen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 31. August 2001 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt führte begründend aus, eine Realteilung sei einem Tauschvertrag im Sinne des § 1045 ABGB gleichzusetzen. Die Gegenleistung stelle daher das vom jeweiligen Erwerber hingeebene Grundstück einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung dar. Dagegen wurde rechtzeitig der Vorlageantrag eingebracht.

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

Strittig ist im gegenständlichen Fall die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Nach Abs. 3 des § 4 GrEStG 1987 ist die Steuer bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf

Übereignung eines Grundstückes begründet, sowohl vom Wert der Leistung des einen als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteils zu berechnen.

Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen können so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht (vgl. die bei *Fellner*, Grunderwerbsteuer, Kommentar Rz 16a ff zu § 4). Die Grunderwerbsteuer ist dann entweder von der Gegenleistung oder - wie die Berufungswerberin im vorliegenden Fall (hinsichtlich des Grundstückes) fordert - vom (anteiligen) Wert des Grundstücks zu berechnen.

Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer bekämpft die Berufungswerberin damit, dass im vorliegenden Fall niemals die Absicht bestanden habe, einen Tauschvertrag abzuschließen. Aus finanziellen Gründen sei der Liegenschaftsbesitz aufgeteilt worden. Gleichzeitig seien Regelungen betreffend die Verbindlichkeiten und der Ausgleichszahlung getroffen worden.

Ein Tausch ist gemäß § 1045 ABGB ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird. Zum Umfang der Gegenleistung beim Tauschvertrag ist im § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 1987 normiert, dass Gegenleistung die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung ist.

Nach dem Inhalt des Scheidungsvergleichs vom 30. November 2000 übertrugen die beiden Antragsteller wechselseitig die näher bezeichneten Liegenschaftsanteile, wobei für die Berufungswerberin eine Ausgleichszahlung und die Übernahme von Verbindlichkeiten vorgesehen wurde. Bei dem vorliegenden Vergleich handelt es sich somit zweifellos um einen Tauschvertrag im Sinne der angeführten Bestimmungen. Die gegenseitige Übertragung von "Liegenschaftsanteilen" ist als Tausch im Sinne der angeführten Bestimmung anzusehen, die jeweiligen Tauschleistungen sind eindeutig bezeichnet.

Die von der Berufungswerberin aufgestellte Behauptung, es sei tatsächlich kein Tauschvertrag abgeschlossen worden, geht deshalb ins Leere, da in dem zu beurteilenden Fall zwei wirtschaftliche Einheiten in der Weise aufgeteilt wurden, dass jeder der am Scheidungsvergleich Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wurde, weshalb dieser Vorgang als Tausch nach § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG zu versteuern ist (VwGH vom 28.1.1993, 91/16/0114, 0115).

Im Erkenntnis vom 29. Jänner 1996, Zlen 95/16/0187, 0188 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass dann, wenn die jeweiligen Tauschleistungen eindeutig bezeichnet sind und daher kein Zweifel bestehen kann, dass der Wert der hingegebenen Liegenschaftsanteile ermittelt werden kann, die Voraussetzungen für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Wert des Grundstücks nicht vorliegen.

Im vorliegenden Fall kann der Wert des hingegebenen Liegenschaftsanteiles ohne Zweifel ermittelt werden, zumal die Berufungswerberin selbst den Verkehrswert des in Tausch

gegebenen Grundstückes mit rund 1,5 Mio S angegeben hat.

Die im § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG angeführten Voraussetzungen für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Wert (Einheitswert) des Grundstückes liegen daher nicht vor. Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des Grundstücks, also vom Einheitswert, sondern vom Wert der Gegenleistung zu berechnen ist (vgl. die Erkenntnisse vom 16.1.1965, Slg 3379/F und 528/64 und vom 4.12.2003, 2003/16/0108). Die "Tauschleistung des anderen Vertragsteiles" ist das vom Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingeebene Grundstück, das als Gegenleistung mit dem gemeinen Wert zu bewerten ist. Beim Grundstückstausch ist also nicht der Einheitswert, sondern der gemeine Wert (Verkehrswert) maßgebend, weil in diesem Fall die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des den Gegenstand des Erwerbsvorganges bildenden Grundstückes, sondern vom Wert des als Gegenleistung hingeebenen Grundstückes zu berechnen ist. (VwGH vom 26.3.1981, 15/3502/78).

Wenngleich der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 26. Jänner 1989, Zl. 88/16/0107 zum Ausdruck brachte, dass bei Aufteilungen im Sinne der §§ 81 ff EheG, selbst wenn sie rechtsgeschäftlich erfolgen, IN DER REGEL eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei, darf nicht übersehen werden, dass der Verwaltungsgerichtshof bereits im Erkenntnis vom 7. Oktober 1993, Zl. 92/16/0149 darauf hingewiesen hat, dass diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage nicht ausschließe, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen ermittelbar seien.

Es ist zwar im Allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln; im Einzelfall kann dies aber durchaus möglich sein (VwGH vom 9.8.2001, Zl. 2001/16/0358).

Gut vergleichbar mit dem zu beurteilenden Fall ist jener Sachverhalt, der dem Erkenntnis vom 29. Jänner 1996, Zl. 95/16/0187 zu Grunde liegt. Damals haben sich die beiden Partner des Scheidungsvergleiches wechselseitig Liegenschaftsanteile übertragen und eine Darlehensübernahme bzw. eine Ausgleichszahlung vereinbart. Der Verwaltungsgerichtshof ging von einem Tauschvertrag aus, wobei die jeweiligen Tauschleistungen im diesem Fall eindeutig bezeichnet waren. Der Wert der Gegenleistung war ohne weiteres, allenfalls durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten, ermittelbar.

Der im vorliegenden Fall zu beurteilende Vergleich enthält keine Gliederung. Nach Regelungen betreffend die Obsorge der beiden Kinder wird vereinbart, dass die Antragsteller wechselseitig

auf gegenseitigen Unterhalt, dies auch für den Fall der Not, der geänderten Verhältnisse und geänderten Gesetzeslage verzichten. Es folgen Vereinbarungen über die wechselseitige Übertragung von unbeweglichem Vermögen, Regelungen betreffend die Übernahme der Verbindlichkeiten sowie der Ausgleichszahlung.

Bei dem zu beurteilenden Scheidungsvergleich ist davon auszugehen, dass nach dem Parteiwillen die Ausgleichszahlung, die anteilige Übernahme der Verbindlichkeiten sowie die Hingabe der Liegenschaftshälfte der EZ 258 GB Hundsham keine Gegenleistung für eine Globalvereinbarung betreffen, sondern diese Leistungen Entgelt für den Erwerb des Hälfteliegenschaftsanteiles der EZ 392 GB Hundsham darstellen.

Bedingt durch die wechselseitige Übertragung von Liegenschaftsanteilen ist im vorliegenden Fall daher von einem Tauschvertrag auszugehen und die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wie folgt zu ermitteln.

Gegenleistung für den Erwerb des Hälfteanteiles an der Liegenschaft EZ 393 GB Hundsham ist somit die (unbestrittene) Ausgleichszahlung in Höhe von **S 200.000,00** sowie die Hingabe des Hälfteanteiles an der Liegenschaft EZ 258 GB Hundsham (Hälfte des bekannt gegebenen Verkehrswertes in Höhe von **S 750.000,00**) sowie die anteiligen Darlehensübernahmen. Die Berufungswerberin bezifferte das aushaftende Landesdarlehen mit S 720.989,74 (Zinssatz 1%, Restlaufzeit 22 Jahre, 28 Tage und 4 Monate). Nach Abzinsung der Hälfte dieses Darlehens im Betrag von S 360.494,87 mit 44% ergibt sich ein bei der Steuer zu berücksichtigender Betrag in Höhe von **S 158.617,74**.

Das aushaftende Bauspardarlehen in Höhe von S 130.000,00 wurde mit S 65.000,00 (entspricht der Hälfte) berücksichtigt.

Von der Gesamtgegenleistung in Höhe von S 1.173.617,74 ist gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG die Grunderwerbsteuer festzusetzen.

Es war folglich wie im Spruch ausgeführt die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Graz, am 5. Mai 2006