



GZ. RV/0821-G/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Fridolin Deschka, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Linz betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Der Bw. und seine Ehegattin EH waren je zur Hälfte Eigentümer der EZ 472 samt Einfamilienhaus.

Anlässlich des Scheidungsvergleiches vor dem Bezirksgericht Linz vom 3.7.1995 wurde lt. den Punkten 9 und 10 vereinbart, dass EH den ihr eigentümlichen Hälftenanteil an den Bw.

überträgt.

Weiters wurde vereinbart, dass der Bw. sich verpflichtet vier Kredite in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung zu übernehmen und EH diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Lt. Punkt 1 verzichten der Bw. und EH wechselseitig auf jedweden Unterhalt.

In weiteren Punkten des Scheidungsvergleiches finden sich Regelungen betreffend Kinderunterhalt, Besuchsrecht, die eheliche Mietwohnung sowie die beiden PKWs. Schließlich wird in Punkt 14 festgestellt, dass das gesamte eheliche Gebrauchsvermögen sowie das Inventar der Ehewohnung bereits außergerichtlich aufgeteilt wurde und keinerlei wie immer geartete Ansprüche mehr zwischen den Antragstellern bestehen.

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 20.3.1998 für den Bw. die Grunderwerbsteuer fest, dabei ausgehend von den übernommenen Verbindlichkeiten.

Dagegen wurde rechtzeitig das Rechtsmittel der Berufung erhoben mit der Begründung, dass eine Gegenleistung nicht vorhanden sei. Der Bw. habe sich zwar verpflichtet Verbindlichkeiten in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung zu übernehmen, diese Verpflichtung sei jedoch keine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaftshälfte. Die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse sei ein Vorgang *sui generis*, bei welchem eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Die Steuer wäre daher vom anteiligen Einheitswert zu berechnen gewesen.

Am 14.8.1998 erging seitens des Finanzamtes die abweisliche Berufungsentscheidung.

Am 1.9.1998 wurde der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht.

Seit 1. Jänner 2003 ist nach dem Abgaben-Rechtsmittel-Reformgesetz, BGBl. I Nr. 97/2002, der unabhängige Finanzsenat und nach der Vollversammlung vom 14. Mai 2003 die Außenstelle Graz zur Entscheidung berufen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 Z. 1 dieser Gesetzesstelle ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Der Bw. beruft sich nun darauf, dass die gegenständliche Aufteilung ein Vorgang *sui generis* sei, bei welchem eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. dazu insbesondere das Erkenntnis vom 30. April 1999, 98/16/0241 und die dort angeführte Vorjudikatur) auch betreffend Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen im Einzelfall Gegenleistungen für die Übertragung von Liegenschaften (bzw. Liegenschaftsteilen) ermittelbar sein können. Insbesondere dann, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung als Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils) gedacht ist, ist diese Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Gerade eine solche Zuordnung der Leistungen, zu denen sich der Bw. im Scheidungsvergleich verpflichtete, ist im gegenständlichen Fall möglich.

Während in Punkt 1 die beiden Antragsteller wechselseitig auf Unterhalt verzichteten und laut Punkt 14 das übrige eheliche Gebrauchsvermögen bereits zwischen den beiden aufgeteilt war und keinerlei Ansprüche mehr zwischen den Antragstellern bestehen, wurden in den Punkten 9 und 10 der Vergleichsaufstellung gesonderte Vereinbarungen betreffend die im Miteigentum der beiden Antragsteller stehenden Liegenschaft und der Kreditverbindlichkeiten getroffen.

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 oder, mit anderen Worten, alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder, wie auch gesagt wurde, "innerem" Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen. Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 Abs. 1 BAO) zu verstehen. Danach ist für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend (VwGH 26.3.1992, 90/16/0211, 0212 und die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragsschließenden als

Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Im vorliegenden Fall lässt sich aus den Punkten 9 und 10 im Konnex gesehen mit den Vereinbarungen in den Punkten 1 und 14 schlüssig folgern, dass die Übertragung des Hälftenanteiles an der Liegenschaft durch EH an den Bw. in einem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Schuldübernahme durch den Bw. stand. Die Übertragung des Hälftenanteiles an der Liegenschaft (Punkt 9) von EH an den Bw. muss in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Umstand gesehen werden, dass im nachfolgenden Punkt 10 vereinbart wurde, dass EH vom Bw. hinsichtlich der vier Kredite schad- und klaglos gestellt wird. Diese vertragliche Schuldübernahme bildete somit die Gegenleistung für die übertragene Liegenschaftshälfte und war keinesfalls als Spitzenausgleich einer umfassenden globalen Auseinandersetzung ähnlich wie in den Fällen der §§ 81 ff EheG anzusehen, lassen sich doch aus dem Wortlaut der Vergleichsaufstellung dafür keine Anhaltspunkte finden.

So wird auch im VwGH- Erkenntnis vom 7.10.1993, 92/16/0149, klar zum Ausdruck gebracht, dass für in sogenannten Scheidungsvergleichen vorgenommene Grundstückstransaktionen eine Gegenleistung dann ermittelbar ist, wenn der Scheidungsvergleich nicht den für Vereinbarungen dieser Art üblichen Globalcharakter aufweist, sondern die Übernahme diverser Hypothekarschulden durch den Erwerber in wirtschaftlicher Betrachtungsweise als Gegenleistung für die gleichzeitig vereinbarte Übertragung einer Eigentumswohnung diente. Der diesem VwGH- Erkenntnis zugrunde liegende Sachverhalt war somit durchaus mit jenem des gegenständlichen Berufungsfalles vergleichbar.

Der Bw. zeigte auch nicht solche Vergleichsbestimmungen auf, die dafür gesprochen hätten, dass es sich bei der Kreditübernahme nicht um die Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung, sondern um den Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung ähnlich wie in den Fällen der §§ 81 ff EheG handelte. Für die Abgabenbehörde zweiter Instanz bestand somit keine Veranlassung in Zweifel zu ziehen, dass nach dem Wortlaut des Vergleiches die Übernahme der Kreditschulden nur als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung und nicht als Spitzenausgleich anzusehen ist.

Das Finanzamt hat somit zu Recht im bekämpften Bescheid gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer von der ermittelten (und hinsichtlich der betragsmäßigen Höhe unbestritten gebliebenen) Gegenleistung und nicht wie vom Bw. begehrt gemäß § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG vom (aliquoten) Einheitswert der ihm zugekommenen Liegenschaftshälfte berechnet.

Der Berufung war daher auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage ein Erfolg zu versagen.

Graz, 8. April 2004