

GZ. RV/1736-L/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Schwarz & Kallinger Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH, gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Grunderwerbsteuer für das Jahr 2002 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

Anlässlich eines am 23. Jänner 2002 zwischen DF (= Bw) und HF vor dem Bezirksgericht abgeschlossenen Scheidungsvergleiches wurden in den Punkten 1. bis 3. dieses Vergleiches Vereinbarungen hinsichtlich der bei der Bw verbleibenden Obsorge für die beiden minderjährigen Kinder sowie der Unterhaltszahlungen durch HF getroffen. Darüber hinaus hat der Vergleich auszugsweise folgenden Inhalt:

4. Die Antragsteller verzichten wechselseitig auf Unterhalt

5. Die Ehewohnung in S verbleibt samt sämtlichem Inventar DF, ausgenommen persönliche Sachen, Bauernstube komplett ohne Sitzgarnitur, Safe, Büromöbel Keller mit Computeranlage, Sitzgarnitur Keller.

Festgehalten wird, dass der Haustrat einvernehmlich außergerichtlich aufgeteilt wird.

6. Die Antragsteller sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 319 Grundbuch F. Im Rahmen der Vermögensbereinigung aus Anlass der Ehescheidung überträgt HF seinen Hälftenanteil an dieser Liegenschaft EZ 119 Grundbuch F an DF....

In Punkt 7. vereinbarten die Antragsteller die Aufhebung des wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbotes auf der Liegenschaft EZ 119 Grundbuch F.

8. Ob der Liegenschaft EZ 119 Grundbuch F sind folgende Pfandrechte einverleibt:

a) Pfandrecht zu Gunsten der Bausparkasse reg. Gen.m.b.H., aushaftend per 31. Dezember 2000 in Höhe von 14.933,54 €;

b) Pfandrecht zu Gunsten der Allgemeinen Bausparkasse reg. Gen.m.b.H., aushaftend per 31. Dezember 2000 in Höhe von 52.898,19 €;

c) Pfandrecht zu Gunsten Land Oberösterreich, aushaftend in Höhe von ca. 58.138,00 €.

DF verpflichtet sich, oben angeführte Kreditverbindlichkeiten in ihre alleinige Rückzahlungsverpflichtung zu übernehmen und den Zweitantragsteller für den Fall, dass dieser daraus in Anspruch genommen werden sollte, schad- und klaglos zu halten

9. Im Gegenzug verpflichtet sich DF zur Leistung einer Ausgleichszahlung an HF in Höhe von 8.720,00 €

In Punkt 10. hielten die Antragsteller im Wesentlichen fest, dass zu Pol.Nr. X eine Lebensversicherung bei der Ersten Allgemeinen Versicherung vorhanden sei, deren Rückkaufswert ca. 5.813,00 € betrage und die die Bw zur Besicherung der Ausgleichszahlung an HF verpfänden solle. Nach Tilgung der letzten Teilzahlung aus der Ausgleichszahlung solle die Summe aus dieser Lebensversicherung bei der Bw verbleiben.

11. Festgehalten wird, dass keine weiteren Ersparnisse und keine weiteren gemeinsamen Verbindlichkeiten vorhanden sind.

13. Der PKW der Marke Seat Ibiza verblebt DF, der PKW Marke VW Passat verblebt HF. Weiters verbleiben HF das Wohnmobil, der Mercedes (Totalschaden), der Motorradanhänger,

sämtliche Motorräder (ausgenommen das Motorrad H, das dem gemeinsamen Sohn verbleibt).

Das Finanzamt ermittelte an Hand des von der Bw übernommenen, abgezinsten Landesdarlehens (11.918,29 €) und der weiteren übernommenen Verbindlichkeiten (33.915,87 €) eine Bemessungsgrundlage von 45.834,16 € und setzte mit Bescheid vom 9. April 2002 die Grunderwerbsteuer mit 2 % davon, sohin mit 916,68 €, fest.

In der dagegen erhobenen Berufung machte die Bw geltend, dass der Scheidungsvergleich keinen Bezug auf die Zuordnung eines bestimmten Betrages der Abfindung hinsichtlich der Liegenschaft mache. Vielmehr sei der gesamte Abfindungsbetrag als pauschale Abfindung für Ersparnisse, eheliches Gebrauchsvermögen und die Liegenschaft anzusehen. Eine Zuordnung zur Übereignung der Liegenschaft sei nicht möglich, sodass die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert festzusetzen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Mai 2002 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass dann, wenn im Zuge einer Ehescheidung die Vertragsparteien die Übertragung einer Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteiles vereinbaren und die übernehmende Partei pfandrechtlich sichergestellte Forderungen übernehme, die mit dem Erwerb oder mit der Errichtung des Hauses bzw. der Wohnung zweifelsfrei in Zusammenhang stehen, die von dem übernehmenden Vertragsteil zu erbringenden Leistungen dem Liegenschaftserwerb zuordenbar seien und daher als Gegenleistung in grunderwerbsteuerlicher Hinsicht anzusehen seien. Die vereinbarte Ausgleichszahlung sei im Übrigen nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden.

Mit Schreiben vom 4. Juni 2002 beantragte die steuerliche Vertretung der Bw die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Im Wesentlichen wurde auf die Berufungsbegründung verwiesen und festgehalten, dass der Scheidungsvergleich nicht nur die Liegenschaft zum Gegenstand gehabt habe, sondern auch die sonstigen Fahrnisse, eheliche Ersparnisse, wie beispielsweise eine Lebensversicherung, sowie das sonstige eheliche Gebrauchsvermögen. Aus diesem Scheidungsvergleich seien daher insgesamt keine bestimmten Beträge als Ausgleichszahlung für die Liegenschaft zuordenbar. Es erscheine willkürlich, ausgerechnet die restlichen, mit der Liegenschaft durch Pfandrechte verbundenen ehelichen Schulden nur der Liegenschaft zuzuordnen.

Mit Schreiben vom 5. März 2004 forderte die Rechtsmittelbehörde die Bw auf, nachstehende Fragen zu beantworten:

In der Berufungsschrift vom 17. April 2002 wurde dargelegt, dass der gesamte Abfindungsbetrag als pauschale Abfindung für Ersparnisse, eheliches Gebrauchsvermögen und die Liegenschaft zu sehen sei.

Welcher Anteil der Ausgleichszahlung entfällt auf die übernommene Liegenschaftshälfte?

Im Vorlageantrag vom 4. Juni 2002 wird moniert, dass es willkürlich erscheine, die mit der Liegenschaft durch Pfandrechte verbundenen ehelichen Schulden nur der Liegenschaft zuzuordnen.

Sofern das Landesdarlehen sowie die beiden im Scheidungsvergleich angeführten Bauspardarlehen nicht mit dem Liegenschaftserwerb oder der Erbauung des Hauses in S in Zusammenhang stehen, möge an Hand geeigneter Unterlagen ein Verwendungsnachweis erbracht sowie die Darlehenshöhe und der Zeitpunkt der Zuzählung bekannt gegeben werden.

Unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben übermittelte die steuerliche Vertretung der Bw am 20. März 2004 den Scheidungsbeschluss vom 23. Jänner 2002 sowie die bereits aktenkundige, mit gleichem Datum abgeschlossene Vergleichsausfertigung. Zu den im Vorhalt aufgeworfenen Fragen wurde jedoch nicht Stellung genommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs.1 GrEStG 1987 ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, ist nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des Abs.2 Z.1 der zitierten Gesetzesstelle die Steuer vom Einheitswert des Grundstückes zu berechnen.

Gegenleistung ist die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Erwerbung des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen.

Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen. Maßgeblich ist daher nicht, was die Vertragsschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Erwerber als Wert der Gegenleistung zu erbringen hat.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass in der Regel wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Dies schließt aber nicht aus, dass im konkreten Einzelfall bei in Scheidungsvergleichen vorgenommenen Grundstücksübertragungen eine Gegenleistung ermittelt werden kann. Ergibt sich nämlich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung, dass eine bestimmte Leistung nur als (weitere) Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft bzw. eines Liegenschaftsanteiles gedacht ist, kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 30.4.1999, 98/16/0241, darauf verwiesen, dass bei Bestehen eines sachlichen Zusammenhangs zwischen der Übertragung einer Liegenschaftshälfte und der Übernahme von Verbindlichkeiten durch den Erwerber der Liegenschaft diese Schuldübernahme als Gegenleistung für die übertragene Liegenschaft angesehen werden kann.

Im vorliegenden Berufungsfall wurden in den Punkten 6. bis 8. des Scheidungsvergleiches gesonderte Vereinbarungen hinsichtlich der im Hälfteneigentum der beiden Antragsteller stehenden Liegenschaft und der auf dieser Liegenschaft grundbücherlich sicher gestellten, gemeinsamen Schulden getroffen. Diese vertragliche Kreditübernahme laut Punkt 8. des Vergleiches ist unzweifelhaft der übertragenen Liegenschaftshälfte zuzuordnen und daher nicht als Spitzenausgleich einer umfassenden globalen Auseinandersetzung ähnlich wie in den Fällen der §§ 81 EheG anzusehen, lassen sich doch aus dem Wortlaut der Vergleichsaufstellung dafür keine Anhaltspunkte finden.

Bereits in der Berufungsvorentscheidung wies das Finanzamt zutreffend darauf hin, dass die im Zusammenhang mit einer Ehescheidung für die Übertragung einer Liegenschaftshälfte übernommenen Verbindlichkeiten, die mit dem Erwerb oder mit der Errichtung eines Hauses bzw. einer Wohnung zusammenhängen, als Gegenleistung im grunderwerbsteuerlichen Sinn anzusehen seien. Es wäre daher an der Bw gelegen gewesen, darzulegen, welche konkreten Vergleichsbestimmungen bzw. welcher Sachverhalt gegen diese Annahme spreche. Selbst über Aufforderung der Berufungsbehörde vermochte die Bw aber den behaupteten fehlenden Zusammenhang zwischen der Übernahme der Hypothekarschulden und der Liegenschaftsübertragung nicht aufzuzeigen.

Zum neuerlichen Einwand, wonach der Scheidungsvergleich nicht nur die Liegenschaft, sondern auch die sonstigen Fahrnisse, die ehelichen Ersparnisse und das sonstige eheliche Gebrauchsvermögen betroffen habe und daher keine bestimmten Beträge als Ausgleichszahlung für die Liegenschaft zuordenbar seien, ist darauf zu verweisen, dass die Ausgleichszahlung in Höhe von 8.720,00 € nicht in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einbezogen wurde, sondern lediglich die übernommenen Hypothekarschulden (das ist die Hälfte der aushaftenden Verbindlichkeiten, wobei das Wohnbauförderungsdarlehen betreffend von einem abgezinsten Betrag von 11.918,29 € ausgegangen wurde). Die Richtigkeit des ermittelten Betrages blieb unbestritten und stellt damit einen unbedenklichen Ansatz dar.

Sowohl das Vorbringen der Bw, wonach der gesamte Abfindungsbetrag als pauschale Abfindung für Ersparnisse, eheliches Gebrauchsvermögen und die Liegenschaft zu sehen sei, als auch die Textierung in Punkt 9. des Scheidungsvergleiches lassen den Schluss zu, dass die Ausgleichszahlung die gesamte vom Scheidungsvergleich umfasste Vermögensaufteilung betraf. Inwieweit jedoch die Schuldübernahme laut Punkt 8. des Vergleiches mangels einer getroffenen Vereinbarung ebenfalls als globaler Spitzenausgleich anzusehen sein soll, ist nicht nachvollziehbar.

Auf Grund vorgenannter Überlegungen sind die übernommenen Hypothekarschulden der Übertragung des Hälftenanteils an der Liegenschaft zuzuordnen. Demzufolge waren entsprechend der Bestimmung des § 4 Abs.1 GrEStG die übernommenen Verbindlichkeiten als Gegenleistung für die Grunderwerbsteuerbemessung heranzuziehen. Da eine Gegenleistung zu ermitteln war, blieb für die Bemessung der Grunderwerbsteuer vom (anteiligen) Einheitswert kein Raum.

Linz, 13. April 2004