

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache Bf, Adr., vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 03. Juli 2014, Zl., GVG 21, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

1. Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen und die Steuerberechnung werden am Ende des Erwägungsteiles dargestellt und bilden einen Bestandteil dieses Spruches.

2. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Aus Anlass der Ehescheidung schlossen Bf als Antragsteller und seine damalige Ehegattin A als Antragsgegnerin am TM.2013 (rechtswirksam geworden am 07.02.2014) vor dem Bezirksgericht XXX einen Vergleich mit folgendem, auszugsweise wiedergegebenem Inhalt:

„Die Parteien haben in der Tagsatzung vom TM .2013 folgenden gerichtlichen Vergleich zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse nach den Grundsätzen des § 83 Ehegesetz geschlossen:

I.

Die Antragsgegnerin überträgt dem Antragsteller ihre je 51/100-stel Anteile an den Grundstücken 2084 und 2326, vorgetragen in EZ 1 und Grundstücke 2357/1 und 2357/2, vorgetragen in EZ 2 (Fläche zusammen 38.797 m²).

Dem gegenüber überträgt der Antragsteller der Antragsgegnerin seine 49/100-stel Anteile am gesamten Gutsbestand der EZ 1, EZ 3 und EZ 2, dies mit Ausnahme der vorangeführten Grundstücke 2084, 2326, 2357/1 und 2357/2.

Die mit der Liegenschaft EZ 2 verbundene Zugehörigkeit zur Agrargemeinschaft Teilwälder- X (A2-LNR 7) in EZ 4 verbleibt bei der EZ 2 .

.....

Der Antragsteller und die Antragsgegnerin erklären ihr ausdrückliches Einverständnis, dass auf Grund dieser Urkunde nachstehende Eintragungen im Grundbuch xy durchgeführt werden:

in EZ 2 und 1 :

die Abschreibung der Gst. 2084, 2326, 2357/1, 2357/2 bei gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechtes an den jeweils 51/100- stel der A für

Bf geb. GT1

und Zuschreibung zur Liegenschaft des Bf EZ 5 ;

in EZ 2 , 3 und 1 :

1).....

2).....

3) ob der jeweils 49/100- stel Anteile des Bf EZ 2 (B- LNR 2), EZ 3 (B- LNR 2) und EZ 1 (B- LNR 2) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

A geb. GT2

und Zusammenziehung der Anteile der A die damit Alleineigentümern dieser Liegenschaften ist.

II.

Die Antragsgegnerin überträgt dem Antragsteller ihre ideellen Anteile an den Waldnutzungsrechten RSFB , womit dieser Alleinnutzungsberechtigter dieser Waldteile ist.

Dem gegenüber überträgt der Antragsteller seine ideellen Anteil an allen anderen bisher gemeinsamen Waldnutzungsrechte. Sie ist damit alleine Nutzungsberechtigte dieser Waldteile.

Der Antragsteller und die Antragsgegnerin werden gemeinsam die Änderungen im Waldbuch der Gemeinde X beantragen. Die Waldteile sollen den jeweiligen Liegenschaften des Antragstellers und der Antragsgegnerin zugeordnet bzw. mit diesen verbunden werden.

III.

Die offene Schuld gegenüber der Raiffeisen- Landesbank Tirol regGenmbH, als Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 100.000,--, sichergestellt in EZ 1 (C-LNR 6) und simultan in EZ 2 (C-LNR 8) und EZ 5 (C- LNR 4), (letzte Liegenschaft steht im Alleineigentum des Antragstellers) ist vom Antragsteller alleine zu tilgen. Sollte die Antragsgegnerin aus dieser Schuld in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Antragsteller die Antragsgegnerin vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Antragsgegnerin erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Erlöse aus der zur Tilgung des vorstehenden Darlehens bei der Raiffeisen Versicherung AG zu Pol.Nr. Z (Versicherungsnehmer Bf , versicherte Person: Bf) abgeschlossenen Er-, Über- und Ablebensversicherung alleine dem Antragsteller zustehen. Die Erlöse können zu Tilgung der vorstehenden Schuld bei der Raiffeisen- Landesbank Tirol regGenmbH verwendet werden.

IV.

Die Antragsgegnerin übernimmt die offene Schuld gegenüber dem Landeskulturfonds für Tirol, als Pfandrecht im Betrage von ATS 1.800.000, s. A. zur alleinigen Tilgung. Die Antragsgegnerin verpflichtet sich für den Fall, dass aus diesem Darlehen Forderungen seitens des Landeskulturfonds für Tirol an den Antragsteller gestellt werden, Letzteren schad- und klaglos zu halten.

Die Antragsgegnerin

V.

Die Antragsgegnerin überträgt dem Antragsteller ihr Miteigentum am Traktor der Marke Same Explorer 100, den Holzhänger mit Fass, den alten Miststreuer, die Ballengabel, welche auch im Miteigentum von Herrn (.....) steht, und den Kartoffelroder. Der Antragsteller wird damit Alleineigentümer dieser Geräte.

Der Antragsteller überträgt der Antragsgegnerin sein Miteigentum an sämtlichen anderen bisher im gemeinsamen Miteigentum gestandenen landwirtschaftlichen Geräten.

Die Antragsgegnerin wird damit Alleineigentümer dieser,- teils reparaturbedürftigen- landwirtschaftlichen Geräte.

VI.

Der Antragsteller überträgt der Antragsgegnerin sein Miteigentum am gesamten Viehbestand und an den gesamten Futtevvorräten. Als Stichtag für die Übergabe wird der 01.08.2013 vereinbart. Alle mit der Landwirtschaft verbundenen Aufwendungen aber auch Erlöse, insbesondere AMA- Förderungen, für das Jahr 2013 fallen der Antragsgegnerin zu.

Die Antragsgegnerin verpflichtet sich an den Antragsteller bis spätestens 31.12.2013 eine Ausgleichszahlung von € 6.000,-- zu leisten.

Der Antragsteller verpflichtet sich hinsichtlich allfälliger Rückforderungen seitens der AMA (Agrarmarkt Austria Marketing GesmbH) bzw. hinsichtlich der „AMA- Förderung“ im Ausmaß von 49 % schad- und klaglos zu halten, sofern der Rückforderungsgrund seine Wurzel/Ursache vor dem 01.01.2013 hat. Das gemeinsame Konto und die per 26.09.2013 bestandenen Konto- und Bargeldbestände wurden gemeinsam ausgeglichen und bestätigen beide Parteien aus diesem Titel keine wechselseitigen Forderungen mehr zu haben.

VII.

Mit diesem Vergleich sind alle gegenseitigen Forderungen aus dem Titel „Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse“ abgegolten.“

Mit Bescheid vom 3. September 2014 schrieb das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel dem Bf. ausgehend von einer Gegenleistung in Höhe von 432.609,41 € die Grunderwerbsteuer in Höhe von 8.652,19 € vor. Die Gegenleistung wurde ermittelt aus der Tauschleistung von 386.424,88 € (geschätzter Verkehrswert des beim Grundstückstausch hingegebenen Grundstücksanteils) und aus übernommenen Verbindlichkeiten (aushaftend) von 46.184,53 €. Begründend wurde ausgeführt, der Befreiungstatbestand gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 komme deshalb nicht zum Tragen, da es sich beim gegenständlichen Tausch um mehrere Einlagezahlen handle und somit um mehrere wirtschaftliche Einheiten.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde brachte Bf. (im Folgenden: Bf.) im Wesentlichen vor, dass es sich beim aufzuteilenden Besitz um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle und deshalb eine wirtschaftliche Einheit vorliege. Der Befreiungstatbestand gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG müsse daher zur Anwendung gelangen. Des Weiteren wurde argumentiert, bei dem beschwerdegegenständlichen Vergleich handle es sich um keinen Tausch, sondern um einen Scheidungsvergleich, dem Globalcharakter zukomme, weshalb eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung wurde der Beschwerde dahin teilweise Folge gegeben, dass nunmehr nur mehr von der Tauschleistung von 386.424,88 € die Grunderwerbsteuer vorgeschrieben wurde. In der Begründung wurde argumentiert, die Befreiungsbestimmung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG komme nicht zur Anwendung, da im Beschwerdefall nicht eine, sondern mehrere wirtschaftliche Einheiten, nämlich ein landwirtschaftlicher Betrieb (EW 3.700 €) und ein Mietwohngrundstück (EW 40.300 €), aufgeteilt worden seien. Hinsichtlich der streitigen Frage des Vorliegens eines Tausches und der Ermittlung der Gegenleistung wurde ausgeführt, in Punkt I des Scheidungsvergleiches sei vereinbart, welche Grundstücke gegeneinander ausgetauscht würden. Das weitere Ehevermögen sei in den folgenden Punkten aufgeteilt worden. Deshalb könne man im vorliegenden Fall davon ausgehen, dass für die jeweiligen Grundstücksübergaben Gegenleistungen vereinbart wurden. Aufgrund der unmittelbaren Verknüpfung der gegenseitigen Leistungspflichten liege daher ein Tauschvertrag vor. Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG sei bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer vom Verkehrswert des als Gegenleistung für das im Tauschweg erworbene Grundstück hingegebene Grundstück zu berechnen. Der Wert der hingegebenen Liegenschaftsanteile betrage 386.424,88 € und sei die Gegenleistung für den Erwerb des Liegenschaftsbesitzes seiner geschiedenen Gattin im Zuge der Aufteilung des ehelichen Vermögens.

Der Bf. stellte daraufhin den Antrag auf Entscheidung über seine Bescheidbeschwerde durch das Bundesfinanzgericht. Als Replik auf die Begründung der

Beschwerdevorentscheidung wurde nochmals darauf hingewiesen, dass der geschlossene Vergleich Globalcharakter aufweise. Der Vergleich wäre nicht zu Stande gekommen, wenn man sich über auch nur einen der insgesamt VIII angeführten Punkte nicht geeinigt hätte. Selbst wenn man die Teilung des Liegenschaftsvermögens getrennt vom restlichen gerichtlichen Vergleich sehen würde, falle das bestehende drastische Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (fast das Fünffache) auf. Dieser gravierende Unterschied spreche dagegen, dass die im Zuge des Scheidungsvergleiches vorgenommene Teilung der Liegenschaft einem Tausch gleichzusetzen sei.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Strittig ist im Beschwerdefall, ob für die im Scheidungsvergleich vereinbarten Grundstückstransaktionen infolge Anwendung der Begünstigungsbestimmung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 keine Steuer zu erheben ist. „In eventu“ wird die Bemessungsgrundlage mit dem Argument bestritten, dem in Frage stehenden Scheidungsvergleich kommt „Globalcharakter“ zu, weshalb mangels zuordenbarer Gegenleistung die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert der Grundstücke zu berechnen ist.

2. An Sachverhalt liegt dem Beschwerdefall zugrunde, dass Bf und seine damalige Ehegattin zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse einen gerichtlichen Vergleich schlossen, der sich in Punkte gliederte. In Punkt I übertrug die Ehegattin ihre je 51/100-stel Anteile an konkret bezeichneten Grundstücken dem Bf in dessen Alleineigentum, „dem gegenüber“ übertrug der Bf. seine 49/100-stel Anteile am gesamten Gutsbestand mit Ausnahme der vorangeführten Grundstücke seiner Ehegattin in deren Alleineigentum. Im Punkt II wurden Regelungen betreffend Übertragung ideeller Anteile an Waldnutzungsrechten getroffen. Punkt III enthält eine Tilgungsverpflichtung des Bf. betreffend einer offenen grundbücherlich besicherten Schuld und eine Regelung betreffend Verwendung des dafür abgeschlossenen Tilgungsträgers (Er-Über- und Ablebensversicherung). Im Punkt IV übernahm die Ehegattin die offene Schuld gegenüber dem Landeskulturfonds für Tirol zur alleinigen Tilgung und verpflichtete sich, den Bf. diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Punkt V und VI betreffen Regelungen hinsichtlich des Inventars des Bauernhofes und des Viehbestandes. Laut Punkt VII „sind mit diesem Vergleich alle gegenseitigen Forderungen aus dem Titel „Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse“ abgegolten“.

3. Streitpunkt: Anwendung der Begünstigungsbestimmung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG

a) Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, von diesen der Fläche nach geteilt, so wird die Steuer gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG 1987 nicht erhoben, soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.

Wie schon aus dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung ersichtlich ist, bezieht sich diese Begünstigung auf die Teilung eines einzigen Grundstückes. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt sie somit nur für Fälle in Betracht, in denen eine einzige wirtschaftliche Einheit unter mehreren Miteigentümern der Fläche nach geteilt wird (vgl. VwGH 19.12.1966, 1178/66, VwGH 14.03.1968, 1420, 1421/67, VwGH 21.05.1976, 1753/74, VwGH 20.08.1996, 96/16/0133, VwGH 01.09.1999, 98/16/0232, 0233, 0234, VwGH 19.09.2002, 2001/16/0402, 0403 und VwGH 18.06.2002, 2001/16/0409). Wird hingegen ein gemeinschaftliches Vermögen als ein Komplex mehrerer wirtschaftlicher Einheiten in der Weise geteilt, dass jeder der Beteiligten Alleineigentümer an einer wirtschaftlichen Einheit wird, so handelt es sich nicht um die körperliche (flächenmäßige) Teilung eines einzigen Grundstückes, sondern um den Austausch von Miteigentumsanteilen an verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten, der als Grundstückstausch (§ 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG) zu versteuern ist (siehe VwGH 09.07.1992, 91/16/0119, 0120 und VwGH 28.01.1993, 91/16/0114, 0115). Über die wirtschaftliche Einheit haben dabei die Lagefinanzämter in einer auch für Grunderwerbsteuerzwecke bindenden Weise abzusprechen (vgl. z. B. VwGH 20.08.1996, 96/16/0133 und die darin zitierte Vorjudikatur). Hinsichtlich der Beurteilung von Grundstücken als wirtschaftliche Einheit besteht eine Bindungswirkung an den Einheitswertbescheid (VwGH 23.02.1984, 83/16/0017, 0018, VwGH 07.10.1993, 93/16/0102). Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, wird somit von den Lagefinanzämtern im Bewertungsverfahren bestimmt, wobei maßgebend der Einheitswert zum letzten dem Erwerb vorangehenden Feststellungszeitpunkt ist.

b) Bei der Beurteilung dieses Streitpunktes ist an Sachverhalt von Relevanz, dass laut Punkt I des Scheidungsvergleiches die Ehegattin dem Bf. ihre je 51/100-stel Anteile an den Grundstücken 2084 und 2326, vorgetragen in EZ 1 und die Grundstücke 2357/1 und 2357/2, vorgetragen in EZ 2 in dessen Alleineigentum übertragen hat, während demgegenüber der Bf. der Ehegattin seine 49/100-stel Anteile am gesamten Gutsbestand der EZ 1, EZ 3 und EZ 2 mit Ausnahme der angeführten Grundstücke 2084, 2326, 2357/1 und 2357/2 in deren Alleineigentum übertragen hat. Sachverhaltsmäßig ist des Weiteren nach dem vom Bf. vorgelegte Schreiben vom 3. April 2014 im Konnex gesehen mit der diesbezüglich unwidersprochen gebliebenen Begründung der Beschwerde vorentscheidung unzweifelhaft davon auszugehen, dass das Lagefinanzamt den landwirtschaftlichen Betrieb und das Grundvermögen (Mietwohngrundstück) jeweils für sich als eine wirtschaftliche Einheit bewertet und dafür je einen Einheitswert

(EW- AZ. EW1 und EW2) festgestellt hat. An den zu diesen beiden wirtschaftlichen Einheiten gehörenden Grundstücken bestand unbestritten jeweils Miteigentum der beiden Ehegatten.

c) Aus dem Vorgesagten ergibt sich an unbedenklichem Sachverhalt, dass Gegenstand der im Scheidungsvergleich vereinbarten Grundstückstransaktionen die Aufteilung der bislang an den zwei festgestellten wirtschaftlichen Einheiten bestehenden Grundstücksanteile auf die beiden Ehegatten zur Schaffung von Alleineigentum gewesen ist. Damit ist aber das Schicksal dieses Streitpunktes bereits entschieden, weil nach Lehre und ständiger VwGH- Rechtsprechung für einen solchen Austausch von Miteigentumsanteilen an mehreren wirtschaftlichen Einheiten die Grunderwerbsteuerbegünstigung gemäß § 3 Abs. 2 GrEStG nicht in Betracht kommt. Es liegt daher keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheides darin begründet, dass vom Finanzamt diese Begünstigungsvorschrift auf die in Frage stehenden Grundstückstransaktionen nicht angewandt worden ist.

4. Streitpunkt: Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer

a) Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Die Steuer ist nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 idF vor dem BGBl. I Nr. 2014/36 vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Im § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG ist der grunderwerbsteuerliche Tauschvertrag schlechthin- im Gegensatz zu dem nur den Tausch von Grundstücken gegen Grundstücken regelnden § 4 Abs. 3 GrEStG 1987 idF vor dem BGBl. I Nr. 2014/36 - behandelt. Die Regelung des § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG bezieht sich auf Tauschvorgänge aller Art, wobei für den Fall des Grundstückstausches gar keine besondere Regelung normiert ist (VwGH 19.11.2001, 2001/16/0403, 0403).

b) An Sachverhalt liegt diesem Beschwerdepunkt zugrunde, dass Bf und seine damalige Ehegattin zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse einen gerichtlichen Vergleich schlossen, der sich in Punkte gliederte. In Punkt I übertrug die Ehegattin ihre je 51/100-stel Anteile an konkret bezeichneten Grundstücken dem Bf in dessen Alleineigentum, „dem gegenüber“ übertrug der Bf. seine 49/100-stel Anteile am gesamten Gutsbestand mit Ausnahme der gesondert angeführten Grundstücke seiner Ehegattin in deren Alleineigentum. Im Punkt II wurden Regelungen betreffend Übertragung ideeller Anteile an Waldnutzungsrechten getroffen. Punkt III enthält eine Tilgungsverpflichtung des Bf. betreffend einer offenen grundbücherlich besicherten Schuld

und eine Regelung betreffend Verwendung des dafür abgeschlossenen Tilgungsträgers (Er-Über- und Ablebensversicherung). Im Punkt IV übernahm die Ehegattin die offene Schuld gegenüber dem Landeskulturfonds für Tirol zur alleinigen Tilgung und verpflichtete sich, den Bf. diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Punkt V und VI betreffen Regelungen hinsichtlich des Inventars des Bauernhofes und des Viehbestandes. Laut Punkt VII „sind mit diesem Vergleich alle gegenseitigen Forderungen aus dem Titel „Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse“ abgegolten“.

c) Während das Finanzamt die Ansicht vertritt, im Beschwerdefall sei eine Gegenleistung zu ermitteln und diese betrage 432.609,41 € (laut Bescheid, durch die Beschwerdeentscheidung herabgesetzt auf 386.424,88 €), vermeint die Beschwerde, dem gegenständlichen Scheidungsvergleich komme „Globalcharakter“ zu. Deshalb sei für die darin vereinbarten Grundstückstransaktionen die Zuordnung einer Gegenleistung nicht möglich, damit eine Gegenleistung nicht zu ermitteln und deshalb die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen.

d) Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mit dem Erkenntnis vom 07.10.1993, 92/16/0149, richtungsweise entschieden, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise „Global-„oder „Pauschalcharakter“ haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können. Nach einer Erlassmeinung des Bundesministers für Finanzen (Erlass vom 17.04.2007, BMF-010206/0041-VI/5/2007, Punkt 2.1. zu § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987, siehe auch SWK 25/2013, 1103, Rieder, Scheidungsvergleich: Globalvereinbarung oder ermittelbare Gegenleistung?), der allerdings für die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes keine normative Bedeutung zukommt, ist bei Scheidungsvergleichen „ *regelmäßig eine Gegenleistung für die Grundstücksübertragung nicht feststellbar, auch wenn im Vergleich selbst über die Übertragung anderer Vermögenswerte keine Aussage getroffen bzw. nur ausgeführt wird, dass die Aufteilung bereits erfolgt ist oder jeder Beteiligte Eigentümer seines bisherigen Vermögens bleibt*Werden in dieser Vereinbarung nicht nur Grundstücke übertragen, sondern wird auch eine Bereinigung anderer Ansprüche vorgenommen, so ist als Bemessungsgrundlage grundsätzlich der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaft heranzuziehenAusgenommen davon sind jene Fälle, in denen ausdrücklich eine Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft vereinbart wurde (vgl. VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085)“ .

e) Der im Beschwerdefall „zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse“ geschlossene gerichtliche Vergleich ist nach Punkten gegliedert. In Punkt I wird eine Regelung betreffend die Aufteilung des bislang im Miteigentum der Ehegatten stehenden Liegenschaftsvermögens getroffen. Die Punkten II bis VI betreffen

Vereinbarungen hinsichtlich Aufteilung des weiteren ehelichen Vermögens, der ehelichen Ersparnisse (Versicherung) und Schulden und des Inventars bzw. des Viehbestandes. Nach Punkt VII sind mit diesem Vergleich alle gegenseitigen Forderungen aus dem Titel „Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse“ abgegolten.

Der vorliegende Scheidungsvergleich betraf somit zweifellos nicht nur die gegenständlichen Grundstücksübertragungen, sondern beinhaltete auch vermögensrechtliche Regelungen betreffend Aufteilung des gesamten gemeinsamen Vermögens der Eheleute. War aber nach dem Wortlaut und Gliederung dieses Vergleiches unstrittiger Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung die vermögensrechtliche Aufteilung sowohl des Grundvermögens als auch des übrigen Vermögens unter den Eheleuten, dann rechtfertigt dieser Tatumstand durchaus die Schlussfolgerung, dass es sich beim vorliegenden gerichtlichen Scheidungsvergleich nicht ausschließlich um eine Regelung betreffend den „Tausch“ von Grundstücksanteilen, sondern um eine sämtliche vermögensrechtlichen Aspekte der Scheidung regelnde Globalvereinbarung handelt. Für die im Punkt I des gerichtlichen Vergleiches vereinbarte gegenseitige Übertragung der Liegenschaftsanteile ist daher aufgrund des dieser Scheidungsfolgenvereinbarung zukommenden Globalcharakters die auf die Grundstücksübertragung entfallende Gegenleistung nicht eindeutig zu ermitteln.

Der letztendlich vom Finanzamt eingenommene Standpunkt, der in Punkt I des Vergleiches enthaltene Tausch von Liegenschaftsanteilen sei gesondert zu betrachten, dafür sei mit der Tauschleistung die Gegenleistung eindeutig bezeichnet und damit feststellbar, lässt im Übrigen Folgendes außer Acht.

Der Tausch ist gemäß § 1045 ABGB ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird; er ist ein zweiseitig verbindlicher (entgeltlicher) formfreier Konsensualvertrag (vgl. OGH 27.08.1980, 1 Ob 630/80, EvBl 1981/39; VwGH 21.12.1992, 91/16/0125). Beim Tauschvertrag ist gemäß § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG „Gegenleistung“ die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Beim Grundstückstausch ist die „Tauschleistung des anderen Vertragsteiles“ das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingeebene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist (vgl. VwGH 19.09.2001, 2001/16/0402, 0403 und VwGH 04.12.2003, 2003/16/0108). Das Finanzamt hat für den wechselseitigen Tausch der Miteigentumsanteile den Verkehrswert der Tauschleistung des Bf. mit 386.424,88 € und jenen der Ehegattin mit 71.641,33 € ermittelt. Dieser frappante Wertunterschied der beiden Tauschleistungen rechtfertigt die Schlussfolgerung, dass es sich bei der in Punkt I des Scheidungsvergleiches getroffenen Aufteilung der Miteigentumsanteile an den Grundstücken um keinen gesondert zu beurteilenden (entgeltlichen) Tauschvertrag iSd § 1045 ABGB gehandelt haben konnte, sondern dass vielmehr dieser Punkt im kausalen Zusammenhang mit den übrigen Punkten zu sehen ist, mit denen hinsichtlich des gesamten ehelichen (aktiven und passiven) Vermögens entsprechende vermögensrechtliche Aufteilungsvereinbarungen getroffen

wurden. Hätte hingegen der Tausch der Liegenschaftsanteile den ausschließlichen vermögensrechtlichen Gegenstand dieser Scheidungsfolgenvereinbarung gebildet, dann wäre dieser vom Finanzamt festgestellte erhebliche und von der Beschwerde auch monierte Wertunterschied zwischen den von den Ehegatten jeweils zu erbringenden "Tauschleistungen" ohne gleichzeitig vertraglich festgehaltener Vereinbarung, welche Ansprüche mit dem "Überling" als abgegolten gelten bzw. der Festlegung einer entsprechenden "Ausgleichszahlung" sachlich nicht nachvollziehbar und mit dem Ziel einer (einigermaßen gleichmäßigen) Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens nicht vereinbar.

f) Bei der Beurteilung der ("in eventu") Streitfrage, von welcher Bemessungsgrundlage die Steuer zu berechnen ist, ist demzufolge sachverhaltsmäßig schlüssig davon auszugehen, dass nach der Gliederung und dem Wortlaut des gegenständlichen gerichtlichen Scheidungsvergleiches mit dieser Scheidungsfolgenvereinbarung nicht bloß die vermögensrechtliche Aufteilung des Liegenschaftsvermögens, sondern des gesamten ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse und ehelichen Schulden erfolgte. War somit die Aufteilung der Liegenschaftsanteile konsistenter Teil einer mit sämtlichen Punkten des Scheidungsvergleiches getroffenen Regelung betreffend die vermögensrechtlichen Folgen der Ehescheidung, dann kam im konkreten Einzelfall diesem gerichtlichen Scheidungsvergleich zweifelsfrei Globalcharakter zu. Wenn aber Gegenstand dieser Scheidungsfolgenvereinbarung neben den in Frage stehenden Grundstückstransaktionen auch die Verteilung des anderen Vermögens war, dann begründet dieses Ergebnis die unbedenkliche Schlussfolgerung, dass für die Grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen keine eindeutige Gegenleistung bezeichnet und damit ermittelbar war. Für die Entscheidung des Beschwerdealles folgt daraus, dass infolge nicht ermittelbarer Gegenleistung gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 85/2008 die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen war. Nach § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 142/2000 ist in den Fällen "im Übrigen" als Wert des Grundstückes das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen. Da unzweifelhaft durch diesen Scheidungsvergleich kein Fall des § 4 Abs. 2 Z 2 GrEStG 1987 idF BGBl. I Nr. 135/2009 verwirklicht wurde, kam auf diesen Erwerbsvorgang die Bestimmung "im Übrigen" zur Anwendung. Als Wert des Grundstückes war demzufolge das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen. Maßgebend ist dabei der Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Nach den Angaben des Bf. im Schreiben vom 3. April 2014 und der Begründung der Beschwerdeentscheidung ist unbedenklich von einem zuletzt festgestellten Einheitswert für den landwirtschaftlichen Betrieb von 3.700 € und für das Grundvermögen (Mietwohngrundstück) von 40.300 € auszugehen. Ausgehend von diesen Einheitswerten ist die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und die Steuerberechnung wie folgt vorzunehmen:

Ermittlung der Bemessungsgrundlage „Wert des Grundstückes“:

Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes	3.700 € x 3 fache	11.100 €
--	-------------------	----------

Einheitswert des Grundvermögens (Mietwohngrundstück), erhöht um 35 % (Art. II AbgÄG 1982, BGBl. 570/1982)	40.300 € x 1,35 = 54.405 € x 3 fache	163.215 €
Wert des Grundstückes		174.315 €
davon auf den Bf. entfallender Anteil	49/100-stel	85.414,35 €

Steuerberechnung:

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 lit a GrEStG 1987 2 % vom Wert des Grundstückes in Höhe von 85.414,35 € ergibt eine festzusetzende Grunderwerbsteuer von 1.708,29 €.

5. Zulässigkeit der Revision

Eine ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs. 4 B- VG unzulässig, war doch mit diesem Erkenntnis keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (richtungsweisend VwGH 7.10.1993, 92/16/0149, VwGH 07.08.2003, 2000/16/0591, VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085, VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018) ist bei einem Scheidungsvergleich nach dessen Wortlaut und Gliederung für den Einzelfall zu beurteilen, ob die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur eine Grundstücksübertragung betrifft, für die die Gegenleistung eindeutig bezeichnet oder auch anderes Vermögen Gegenstand dieser Scheidungsfolgenvereinbarung ist und deshalb infolge des Globalcharakters des Vergleiches eine Gegenleistung der Grundstückstransaktion nicht eindeutig zuordenbar ist und damit nicht ermittelt werden kann. Von dieser VwGH- Rechtsprechung weicht dieses Erkenntnis nicht ab.

6. Über die Beschwerde gegen den angefochtenen Grunderwerbsteuerbescheid war somit spruchgemäß zu entscheiden.

.

Innsbruck, am 4. Februar 2016