

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache der Frau Bf., X., vertreten durch Herrn N., über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 2. Februar 2015, Erf.Nr. x/x betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 279 Abs. 1 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 GrEStG festgesetzt mit € 3.599,51 (2 % von einer Bemessungsgrundlage von € 179.975,68).

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit dem im Namen von Frau Bf., der Beschwerdeführerin, und Herrn E.B. an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel gerichteten Schriftsatz vom 19. November 2014 wurde unter Vorlage einer Kopie des Beschlusses über die Scheidung im Einvernehmen gemäß § 55a EheG vom Datum 2013 und einer Kopie des Scheidungsvergleiches vom Datum 2013 die Ausstellung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragt. Dieser Scheidungsvergleich hat auszugsweise folgenden Inhalt:

### *„1. Vereinbarungsgrundlage:*

*Vorliegende Vereinbarung wird zwischen dem Erstantragsteller, Herrn E.B., geboren am 1, und der Zweitantragstellerin Frau Bf., geboren am 2, im Sinne von § 55 a EheG zum Zweck der Durchführung und unter der Bedingung einer einvernehmlichen Scheidung abgeschlossen.*

### *2. Regelungen bezüglich der Antragsteller:*

#### *2.1. Ehegattenunterhalt:*

*Festgehalten wird, dass beide Antragsteller ein eigenes Einkommen beziehen und jeder selbst sozialversichert ist.*

*Nach Rechtsbelehrung über die Scheidungsfolgen, insbesondere über die sozialrechtlichen Folgen einer Verzichtserklärung betreffend eines Witwenpensionsentfalles und in Kenntnis der einschlägigen Rechtsprechung des OGH (3 Ob 229/98t; 6 Ob 163/04w; 7 Ob 98/05w; 5 Ob 212/08g) und ihrer jeweiligen Einkommens- und Vermögensverhältnisse, erklären die Antragsteller, Herr E.B. und Frau Bf., wechselseitig gegenüber dem jeweils anderen Antragsteller auf jegliche Unterhaltsansprüche aus welchem Titel auch immer zu verzichten, dies insbesondere auch für den Fall der erwarteten oder unerwarteten, der verschuldeten oder unverschuldeten sowie der bedachten oder derzeit nicht bedachten Not eines der beiden, sowie den Fall geänderter Gesetzes- oder Rechtslage.*

*Die Antragsteller nehmen diesen Unterhaltsverzicht wechselseitig ausdrücklich an. Die Ehegatten erklären außerdem, wechselseitig auf die Geltendmachung allenfalls gesetzter Eheverfehlungen zu verzichten bzw. diese einander mit Rechtskraft der Scheidung der zwischen ihnen geschlossenen Ehe zu verzeihen. Beide Ehepartner erklären also, auch in Zukunft aus einem allfälligen, bewusst nicht geprüften Verschulden am Scheitern der Ehe keine Rechtsfolgen ableiten zu wollen.*

## *2.2. Ehewohnung/Liegenschaftseigentum;*

*Der letzte gemeinsame Wohnsitz der Ehegatten befand sich in .x, x.*

*Die Antragsteller sind je zu ½-Anteil grundbücherliche Eigentümer der EZ 11 KG Z. und der EZ 12 KG Z., beide einkommend im Grundbuch des BG A..*

*Die EZ 11 KG Z., X., bildete die Ehewohnung und diente beiden Ehegatten in den letzten 10 Jahren zumindest für 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz.*

*....(Grundbuchauszug)*

*Für den Fall der Ehescheidung und aus Anlass der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens überträgt hiermit der Erstantragsteller, Herr E.B., geboren am 1, seinen ½ Anteil (B-LNR 2) der EZ 11, KG Z., Bezirksgericht A., samt der damit verbundenen Rechte und Pflichten unentgeltlich in das Eigentum der Zweitantragstellerin, Frau Bf., geboren am 2, welche die Eigentumsübertragung ausdrücklich annimmt.*

*Der Erstantragsteller, Herr E.B., geboren am 1, erteilt hiermit seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund der hier vorliegenden Vereinbarung ohne sein weiteres Zutun, nicht aber auf seine Kosten, ob seines ½-Anteiles (B-LNR 2) der EZ 11, KG Z., Bezirksgericht A., das Eigentumsrecht für Frau Bf. | geboren 2 einverleibt werden kann.*

*Für den Fall der Ehescheidung und aus Anlass der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens überträgt weiters hiermit die Zweitantragstellerin, Frau Bf., geboren am 2, ihre ½-Anteil (B-LNR 3) der EZ 12, KG Z., Bezirksgericht A., samt der damit verbundenen Rechte und Pflichten unentgeltlich in das Eigentum des Erstantragstellers, Herr E.B., geboren am 1, welcher die Eigentumsübertragung*

*ausdrücklich annimmt. Die Zweitantragstellerin, Frau Bf., geboren am 2, erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund der hier vorliegenden Vereinbarung, ohne ihr weiteres Zutun, nicht aber auf ihre Kosten, ob ihres 1/2-Anteils (B-LNR 3) der EZ 12, KG Z., Bezirksgericht A., das Eigentumsrecht für Herrn E.B. | geboren am 1 einverleibt werden kann.*

*Die Antragsteller erklären, dass die tatsächliche Übergabe der Liegenschaften durch Aushändigung der Verwaltungsunterlagen bereits vor Abschluss dieser Vereinbarung erfolgt ist.*

*Die Antragsteller übernehmen wechselseitig keine wie immer geartete Haftung für ein bestimmtes Flächenausmaß, einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Verwendungsfähigkeit der Liegenschaften.*

### *2.3. Gemeinsamer Hausrat:*

*Die Antragsteller erklären, dass über die Aufteilung des gemeinsamen Hausrats bereits außergerichtlich eine einvernehmliche Einigung erzielt werden konnte und der Erstantragsteller seine Fahrnisse von der Liegenschaft EZ 11, KG Z. bereits geräumt hat, sodass es keiner gesonderten schriftlichen Vereinbarung mehr bedarf. Alle Gegenstände des ehelichen Gebrauchsvermögens, die sich im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung in der Ehewohnung (x) befinden, gehen in das alleinige Eigentum der Zweitantragstellerin über.*

### *2.4. Sonstige Vermögenswerte:*

*Die Antragsteller kommen somit überein, dass sämtliche sonstigen im jeweiligen Eigentum eines der beiden Antragsteller stehenden (bzw. auf sie lautende) Fahrnisse, Ersparnisse, Girokonten, Versicherungsverträge, Bausparverträge, Kraftfahrzeuge und sonstige, wie auch immer gearteten materiellen und/oder immateriellen Vermögenswerte aller Art und wo auch immer gelegen, in dessen jeweiligen alleinigen Eigentum und zu dessen jeweiliger alleinigen Nutzung verbleiben.*

### *2.5. Vermögensausgleich:*

*Aus Anlass und im Falle der Ehescheidung und in Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens verpflichtet sich die Zweitantragstellerin an den Erstantragsteller einen Betrag von Euro 10.000,00 binnen 14 Tagen ab Rechtswirksamkeit des Scheidungsbeschlusses gem. § 55 a EheG zu bezahlen. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten 4 % Verzugszinsen als vereinbart.*

### *2.6. Gemeinsame Verbindlichkeiten:*

*Die Antragsteller haften gemeinsam für eine Kreditverbindlichkeit gegenüber der Bank AG (FN 1a) zu Kontonummer 1-2-3. Im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung haftet diese Verbindlichkeit mit rund Euro 170.000,00 unberichtigt aus.*

*Die Zweitantragstellerin verpflichtet sich, diese Verbindlichkeit in ihr alleiniges Zahlungsversprechen zu übernehmen und den Erstantragsteller diesbezüglich*

*vollkommen schad- und klaglos zu halten. Eine Beschlussfassung nach § 98 EheG wird beantragt.*

## **2.7. Kosten:**

*Die durch die einvernehmliche Scheidung entstehenden Gerichtskosten werden von beiden Antragstellern gemeinsam getragen. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder Antragsteller selbst.*

## **2.8. Generalklausel:**

*Mit diesem Vergleich sind sämtliche sonstigen wechselseitige Ansprüche der Antragsteller nach §§ 81 ff EheG endgültig bereinigt und verglichen, sodass kein Teil mehr vom anderen etwas über den Inhalt der hier vorliegenden Vereinbarung hinaus zu fordern hat.“*

Mit dem an die Beschwerdeführerin gerichteten Ersuchen um Ergänzung vom 9. Dezember 2014 wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ersucht:

*„1) die Höhe der Verkehrswerte der einzelnen Liegenschaften (EZ 11 KG z. und EZ 12 KG z.) bekannt zu geben*

*2) mitzuteilen, wofür der Betrag von € 10.000,-- geleistet wurde (bitte um Aufteilung auf Liegenschaft und sonstige Vermögenswerte)*

*3) bekannt zu geben, wie hoch die genaue Aushaftung des Kredites bei Bank zum Stichtag der Scheidung war.“*

Dieses Ersuchen wurde am 25. Jänner 2015 wie folgt beantwortet:

*„1) EZ 11 / BJ 1936, 1965, 1997 / 502 m<sup>2</sup> / EUR 350.000,-  
EZ 12 / BJ 2013 / 395 m<sup>2</sup> / EUR 350.000,-*

*2) Ablöse für Wohnungsinhalt für EZ 11*

*3) EUR 167.173,21“*

Mit Bescheid vom 2. Februar 2015 wurde der Beschwerdeführerin vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel für ihren Erwerb die Grunderwerbsteuer mit € 5.171,73 vorgeschrieben. Dieser Bescheid enthält folgende Begründung:

*„Aufgrund der gegenseitigen Grundstücksübertragung liegt rechtlich gesehen ein Tausch vor. Bemessungsgrundlage bildet der Verkehrswert des hingegebenen Grundstückes zuzüglich der übernommenen Verbindlichkeiten.“*

Die gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde enthält folgende Begründung:

*„Beim gegenständlichen Scheidungsvergleich vom 18.11.2013, abgeschlossen zwischen mir und Herrn E.B., handelt es sich um einen sogenannten Globalvergleich. Bei Vorliegen eines Globalvergleiches ist die Grunderwerbsteuer nicht vom Wert des hingegebenen Grundstückes vorzuschreiben, sondern der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuerfestsetzung heranzuziehen.*

*Im genannten Scheidungsvergleich erfolgte eine umfassende Regelung der vermögensrechtlichen Angelegenheiten der ehemaligen Ehegatten, sodass die auf die Liegenschaftsanteile entfallende Gegenleistung nicht festgestellt werden kann.*

*Dass eine umfassende Regelung der vermögensrechtlichen Angelegenheiten der ehemaligen Ehegatten im Scheidungsvergleich vom 18.11.2013 erfolgte, ergibt sich insbesondere aus den Punkten 2.1., 2.4. 2.5, 2.6 und 2.8 des Scheidungsvergleiches. Lediglich die Aufteilung des gemeinsamen Hausrates, Punkt 2.3, wurde außergerichtlich geregelt. Hingegen wurde im Scheidungsvergleich wechselseitig auf Unterhalt verzichtet, ein Vergleich über die Zuordnung der Ersparnisse, Girokonten, Versicherungsverträge, Bausparverträge, Kraftfahrzeuge und sonstigen Vermögenswerte getroffen. Ferner wurde eine Ausgleichszahlung von € 10.000,-- vereinbart und ein Vergleich über die Zuordnung der Haftung bestehender Kredite getroffen. Darüber hinaus wurde im Scheidungsvergleich eine Generalklausel vereinbart, wonach sämtliche wechselseitige Ansprüche der Parteien des Scheidungsvergleiches mit Abschluss desselben bereinigt und verglichen sein sollen.*

*Dazu wird festgehalten, dass auch die Vereinbarung, wonach wechselseitig kein Unterhalt an den jeweils anderen Ehegatten zu bezahlen ist, einen Vergleich über vermögensrechtliche Angelegenheiten darstellt. Dasselbe gilt für die Vereinbarung, wonach Vermögenswerte, die im Eigentum eines Ehegatten stehen, auch nach der Scheidung in dessen Eigentum verbleiben sollen. Beide Vereinbarungen fließen somit letztendlich in den getroffenen Vergleich ein und spielen demnach auch für die Übertragung der Liegenschaftsanteile eine entsprechende Rolle. So ist zum Beispiel nicht auszuschließen, dass ein Ehegatte in Anbetracht dessen, dass er einen bestimmten Liegenschaftsanteil erhält, auf Unterhalt verzichtet hat. Die einzelnen Vergleichspunkte können daher nicht isoliert betrachtet werden, sodass die Tauschbesteuerung zu Unrecht erfolgt ist.*

*Aus all den getroffenen Vereinbarungen im Scheidungsvergleich geht hervor, dass ein sogenannter Globalvergleich vorliegt, aufgrund dessen nicht bloß die jeweiligen Liegenschaftsanteile vertauscht wurden, sondern eine umfassende Regelung der vermögensrechtlichen Scheidungsfolgen getroffen wurde.*

*Die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer hätte demnach auf Grundlage des verdreifachten Einheitswertes erfolgen müssen.“*

Diese Beschwerde wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Beschwerdeverentscheidung vom 25. März 2015 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

*„Gemäß § 4 Abs 1 GrEStGes ist die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Lediglich in den im Abs 2 angeführten Fällen erfolgt die Steuerberechnung nicht vom Wert der Gegenleistung. Im Regelfall mag bei der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens anlässlich der Scheidung eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sein. Dieser Grundsatz schließt aber nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend Scheidungsvergleiche eine Gegenleistung sehr wohl ermittelt*

*werden kann. Entgegen der vom Berufungswerber vertretenen Ansicht es handle sich bei der gegenständlichen Aufteilung um eine Globalvereinbarung, ist darauf hinzuweisen, dass die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches im Wesentlichen nur die Grundstücksübertragungen betrifft. Im Punkt 2.2 des Vergleiches wird die wechselseitige Übertragung von Liegenschaftsanteilen geregelt. In dieser Vereinbarung ist ein Austausch von Grundstücken zu sehen. Der gemeinsame Hausrat und die sonstigen Vermögenswerte werden im Vergleich nicht mehr aufgeteilt. Die aushaftende Kreditverbindlichkeit ist grundbücherlich sichergestellt, steht in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Liegenschaft.*

*Bf. erwirbt lediglich Liegenschaftsanteile, so dass ihre gesamte Gegenleistung der GrEST unterliegt.“*

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag wurde hinsichtlich der Begründung auf die Beschwerde verwiesen und wurde diese wie folgt ergänzt:

*„Grundsätzlich wird weiterhin aus den in der Beschwerde vom 26.2.2015 genannten Gründen davon ausgegangen, dass ein sogenannter Globalvergleich vorliegt und die Grunderwerbsteuer demgemäß - mangels Bestimmbarkeit der Gegenleistung – vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaftshälfte zu bemessen ist. In eventu wird ausgeführt wie folgt:*

*Als Gegenleistung und damit als Bemessungsgrundlage wurde der Wert des abgegebenen Grundstücks von € 175.000,-- sowie die Forderungsübernahme von € 83.586,60 angenommen. Dieser Grundstückswert wurde sowohl für die Liegenschaft EZ 12 KG z. als auch für die Liegenschaft EZ 11 derselben KG angenommen.*

*Vorgelegt wird ein Kaufvertrag vom 26. 4. 2010, Beil. IA, mit welchem ich gemeinsam mit meinem damaligen Ehegatten die Liegenschaft EZ 12 KG z. um den Kaufpreis von € 160. 000,-- je zur Hälfte gekauft habe. Der Wert der halben Liegenschaft hat demgemäß € 80.000,-- betragen. Selbst bei einer Preissteigerung von 10 % würde der Wert der abgegebenen Liegenschaftshälfte lediglich € 88.000,-- betragen, sodass dieser Wert neben der übernommenen Forderung anstelle des Betrages von € 175.000,-- heranzuziehen ist.*

*Dieser Wert ist, wie bereits das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel in Wien angenommen hat, für die beiden oben genannten Liegenschaftshälfte heranzuziehen.“*

Dem Vorlageantrag beigelegt wurde die Kopie eines Kaufvertrages vom 26. April 2010, mit welchem von den damaligen Ehegatten, der Beschwerdeführerin und Herrn E.B., die Liegenschaft EZ 12 KG z. je zur Hälfte um einen Kaufpreis von € 160.000,-- erworben wurde.

Erhebungen des Bundesfinanzgerichtes haben ergeben, dass sich auf der EZ 12, KG Z., ein Gebäude befindet. Da sich auf dieser Liegenschaft ein Gebäude befindet, kann als Wert dieser Liegenschaft nicht mehr der Kaufpreis herangezogen werden. Darauf

wurde vom Vertreter der Beschwerdeführer bekannt gegeben, dass sich das auf dieser Liegenschaft errichtete Gebäude im Jahr 2013 im Zustand eines Rohbaus befand. Als Nachweis dafür, dass sich auf der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleiches am Datum 2013 ein Rohbau befand, wurde eine Rechnung über Fenster und Türen vom 30. April 2014 übersendet. Die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 23. März 2017. Über Aufforderung wurde vom Vertreter des Beschwerdeführers am 6. März 2018 der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 12 KG Z. zum 18. November 2013 mit € 192.778,16 bekannt gegeben. Beigelegt wurden Rechnungen für den Rohbau in der Höhe von € 32.778,16.

## Erwägungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz). Nach der Ausnahmeregelung des Absatz 2 Ziffer 1 dieser Bestimmung ist die Steuer jedoch vom Wert des Grundstückes (dreifacher Einheitswert) zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer nach § 4 Abs. 3 GrEStG sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen.

Unzweifelhaft wurde mit dem gegenständlichen wegen Ehescheidung geschlossenen gerichtlichen Vergleich für jeden Vertragsteil der Anspruch auf Übereignung eines Grundstücksanteiles begründet, sodass zwei steuerpflichtige Rechtsvorgänge vorliegen. Aus einem Vergleich wird aber jeder Teil berechtigt und verpflichtet, sodass aus den gegenseitigen Vermögenstransfers jedenfalls auch Leistung und Gegenleistung entspringen.

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 Grunderwerbsteuer 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).

Beim Erwerb im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe iSd §§ 81 ff EheG ist nach dem Erkenntnis des VwGH vom 30.4.1999, 98/16/0241, zwar in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage schließt jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem so genannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung – und nicht die Werte (dreifache Einheitswerte) der Liegenschaftsanteile – die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (vgl. u.a. 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. 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. Vermögensrechtliche Transaktionen werden nur in den Punkten 2.2 und 2.3 hinsichtlich der im gemeinsamen Eigentum stehenden Liegenschaften EZ 11 KG z. und EZ 12 KG z. sowie der ehelichen Gebrauchsgegenstände getroffen. Auf der Liegenschaft EZ 11 KG z., welche von der Beschwerdeführerin übernommen wird, ist ein Pfandrecht zugunsten der Bank AG einverleibt. Die Rückzahlung dieser Verbindlichkeit verpflichtet sich laut Punkt 2.6 des Vergleiches die Beschwerdeführerin zu übernehmen. Sämtliche sonstigen im jeweiligen Eigentum eines der beiden Antragsteller stehenden Vermögenswerte verbleiben laut Punkt 2.4 des Vergleiches in dessen jeweiligen alleinigen Eigentum. Im Punkt 2.5 des Vergleiches verpflichtet sich die Beschwerdeführerin zur Zahlung eines Betrages von € 10.000,--. Laut Vorhaltsbeantwortung handelt es sich bei diesem Betrag um die Ablöse für den Wohnungsinhalt. Es liegt auch kein Anhaltspunkt dafür vor, dass die Liegenschaftsübertragungen im Zusammenhang mit dem in Punkt 2.1 abgegebenen Unterhaltsverzicht stehen.

Die Vertragsparteien vereinbarten, dass jeder der Beteiligten nach Aufteilung Alleineigentümer einer der beiden ihnen bisher je zur Hälfte gehörigen Liegenschaften wurde. Es liegt ein Austausch von Miteigentumsanteilen an verschiedenen Liegenschaften vor, der als Grundstückstausch zu versteuern ist. Der Tausch ist ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere Sache überlassen wird.

Beim Tauschvertrag ist gemäß § 5 Abs. 1 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 hingegebene Grundstück,



das als Gegenleistung mit dem gemeinen Wert (§ 10 BewG) zu bewerten ist. Die Grunderwerbsteuer hinsichtlich des von der Beschwerdeführerin zu versteuernden Erwerbes (vgl. § 4 Abs. 3 GrEStG) ist somit vom gemeinen Wert des von ihr für die erworbenen Grundstücke hingegebenen Tauschgrundstückes zusätzlich der Übernahme der pfandrechtlich sichergestellten Verbindlichkeit zu bemessen.

Der Wert der Liegenschaft EZ 11 KG Z. beträgt € 350.000,--, dieser Wert wurde nicht bestritten. Im Beschwerdeverfahren wird der Ansatz des Wertes der Liegenschaft EZ 12 KG Z. mit einem geringeren Betrag beantragt. Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens wurde der Wert dieser Liegenschaft mit € 192.778,16 bekannt gegeben. Dieser Wert ist glaubhaft, da sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleiches auf der Liegenschaft nur ein Rohbau – noch ohne Fenster – befand.

Von der Beschwerdeführerin wird der halbe Liegenschaftsanteil EZ 11 KG Z. mit einem Verkehrswert in der Höhe von € 175.000,-- erworben. Dafür wird von ihr der halbe Liegenschaftsanteil EZ 12 KG Z. im Verkehrswert von € 96.389,08 übergeben sowie die Hälfte der aushaftenden Verbindlichkeit in der Höhe von € 83.586,60 zur Zahlung übernommen.

Die Bemessungsgrundlage ist daher wie folgt zu ermitteln:

Verkehrswert der hingegebenen Liegenschaftshälfte € 96.389,08 zuzüglich anteilige übernommene Verbindlichkeit in der Höhe von € 83.586,60 = Gesamtgegenleistung € 179.975,68, davon gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 2 % = Grunderwerbsteuer € 3.599,51.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; VwGH 25.11.1999, 99/16/0030; VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591; VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108; VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Wien, am 2. Mai 2018