

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache A, Adr, vertreten durch Steuerberater, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 14.5.2014, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Grunderwerbsteuer wird mit 2 v. H. von € 53.375,24, sohin im Betrag von € 1.067,50, festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

In dem am 4.3.2014 vor dem Bezirksgericht X zwischen A (= Beschwerdeführerin, Bf) und B im Zuge der einvernehmlichen Scheidung abgeschlossenen Vergleich wurde auszugsweise vereinbart:

"1) Obsorge:

Die Obsorge für die mj. C ... sowie mj. D ... verbleibt weiterhin bei beiden Elternteilen.

Die Kinder werden sich hauptsächlich bei ihrer Mutter ... aufhalten.

a) *Der KV ... verpflichtet sich, für die beiden Kinder folgende Unterhaltsbeträge zu leisten:*

...

b) *Zwischen den Elternteilen ist vereinbart, dass B auch weiterhin die Leistung des Geldunterhaltes an die beiden Kinder wahrnimmt ...*

c) *Sonderbedarf der Kinder: ...*

2) Kontaktrecht:

Die Kontakte zwischen B und den Kindern werden zumeist zwischen ihnen selbst vereinbart.

Es hat sich eingespielt, dass ...

3) Ehegattenunterhalt:

Die Antragsteller verzichten gegenseitig auf Unterhalt, dies auch im Falle geänderter Verhältnisse, verschuldeter und unverschuldeter Not und geänderter Rechtslage. ...

4) Aufteilung des Vermögens und der Schulden:

Der Grundbuchsstand wird wiedergegeben wie folgt:

...

a) *B ... überträgt nunmehr sein Eigentum an den 77/243 Anteilen in EZ1 , mit denen untrennbar Wohnungseigentum an Top W 2 ... verbunden ist, an A ... die die Einräumung des Eigentums annimmt.*

....

b) *A übernimmt hinsichtlich aller restlichen Kreditverpflichtungen, die die Liegenschaft EZ1 betreffen, die laufenden Zahlungen der Rückzahlungsraten und Zinsbelastungen, nämlich*

ba) *X-Bank , Konto1 , CHF-Kredit, aushaftend per 16.8.2013 mit CHF 180.841,38 = derzeit EUR 147.157,12, Kreditnehmer: B , Laufzeitende: 1.1.2019*

bb) *X-Bank , Darlehens Konto2 , Darlehensnehmer: B und A , aushaftend per Ende 2012 EUR 34.648,08*

bc) *Wohnbauförderungskredit, X-Bank , Konto3 , Kreditnehmer: B und A , offen per 31.12.2013 EUR 43.236,25.*

A verpflichtet sich, B zu diesen Krediten schad- und klaglos zu halten.

Die zwei Tilgungsträger, beide lautend auf B , nämlich

- A-Versicherung , Polizzennummer ... Jahresprämie € 5.684, Rückkaufswert per 1.4.2013 € 46.279, Laufzeitende 30.9.2018

sowie

- B-Versicherung , Pol., Rückkaufswert per 1.3.2013 € 17.756, Laufzeitende 1.11.2018, derzeit ruhende Prämienleistung verbleiben bei B , da auch die Kreditverpflichtung zum CHF-Kredit gegenüber der Bank bei ihm bestehen bleibt.

Sofort mit Laufzeitende werden beide Tilgungsträger zur Kredittilgung verwendet.

Zu den Krediten zu bb) und bc) werden die Vertragsteile versuchen, eine Haftungsbefreiung des B zu erhalten, sodass A künftighin alleinige Kreditnehmerin ist.

Es ist zu erwarten, dass hinsichtlich des CHF-Kredites laut ba) anlässlich der Rückzahlungsfälligkeit im Jahr 2019 eine Finanzierungslücke (dies trotz Heranziehung der erwähnten Tilgungsträger) im Ausmaß von € 50.000 (mehr oder weniger) bestehen wird. Unter der Voraussetzung, dass A bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit 2019 die Zahlungsverpflichtungen aus den drei genannten Krediten, Zinsenzahlungen und Prämien für die Ablebensversicherung sowie Prämie für den Tilgungsträger bei der A-Versicherung regelmäßig leistet, verpflichtet sich B , den Betrag bei Fälligkeit des Kredites zu ba) zur alleinigen Zahlung zu übernehmen, der sich im Jahr 2019 anlässlich der Fälligkeit als Finanzierungslücke ergeben wird.

Einvernehmlich festgehalten wird, dass zudem eine Risikoversicherung bei der abgeschlossen wurde, wobei es sich hier um eine reine Ablebensversicherung handelt.

A verpflichtet sich, künftig die gesamte Prämie (dzt. € 37 monatlich) alleine zur Zahlung zu übernehmen ...

B erklärt, auch bei Eigentumsübertragung seiner Anteile an A und weiterbestehender Haftung seiner Person gegenüber der Bank, auf eine zusätzliche Absicherung ... verzichten zu wollen ...

5) *Die Eigenheimversicherung bei der wird mit allen Rechten und Pflichten durch A übernommen. ...*

A hat bereits bisher alle Zahlungen an Betriebskosten ... für die Liegenschaft geleistet ...

6) *Einvernehmlich festgehalten wird, dass B mit Oktober 2011 aus dem ehelichen Haushalt ausgezogen ist.*

Das Inventar wurde einvernehmlich aufgeteilt.

Alle weiteren Fahrnisse im ehelichen Haushalt gehen in das Alleineigentum von A über, soweit nicht bisher bereits daran Alleineigentum bestanden hat.

7) *Der Pkw ... Eigentümer und Halter B, verbleibt weiter im Eigentum von diesem.*

8) *Sämtliches restliches Eigentum sowie weitere Vermögensrechte verbleiben jeweils bei dem Vertragsteil, der bisher das Eigentum bzw. die Rechte innehatte.*

Eine weitere Antragstellung im Sinne der §§ 81 ff EheG und § 98 ABGB ist nicht erforderlich ...

9) *Die Kosten ... werden im Innenverhältnis zwischen den Vertragsteilen ... getragen. Die Grunderwerbsteuer und die Eintragsgebühr sowie alle mit der Liegenschaftsübertragung sonst in Zusammenhang stehenden Kosten werden durch A alleine getragen. ..."*

Dem Finanzamt wurde dazu der Tilgungsplan zum Wohnbauförderungsdarlehen vorgelegt. Demnach erfolgte die Kreditaufnahme im Nominale von € 43.967,06 am 1.10.2000 mit der Laufzeit bis 31.3.2040 (= 39,5 Jahre) und der Verzinsung (gestaffelt) von 1 % bis (in den letzten 5 Jahren) 4 %.

Das Finanzamt hat daraufhin der Bf mit Bescheid vom 14.5.2014, StrNr , ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 121.055,19 die 2%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 2.421,11 vorgeschrieben. Der Bemessung wurden hinsichtlich der erworbenen "land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke" die hälftigen übernommenen Verbindlichkeiten, das anteilig übernommene Wohnbauförderungsdarlehen im abgezinsten Betrag von € 7.631,20 sowie der Wert der "übrigen Grundstücke" (3facher Einheitswert) zugrunde gelegt.

In der dagegen erhobenen Beschwerde bringt die Bf vor, die ermittelte Bemessungsgrundlage sei nicht nachvollziehbar, sie besitze keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Da eine Vielzahl von vermögensrechtlichen Vereinbarungen getroffen worden sei, sei die Grunderwerbsteuer ausgehend lediglich vom dreifachen Einheitswert (€ 22.521,39) vorzuschreiben.

Mit Beschwerdevorentscheidung wurde der Bescheid abgeändert und die Grunderwerbsteuer ausgehend nunmehr von einer Gegenleistung von € 186.099,29 in Höhe von € 3.721,99 festgesetzt und begründend ausgeführt: Gemäß § 5 GrEStG (idF vor 1.6.2014) sei steuerliche Bemessungsgrundlage die Gegenleistung, welche hier aus den übernommenen Kreditverpflichtungen bestehen.

Im Vorlageantrag wird eingewendet, die Gegenleistung sei unrichtig ermittelt worden, da der in Vergleichspunkt 4 b Unterpunkt ba) angeführte CHF-Kredit, aushaftend mit € 147.157,12, zu Unrecht einbezogen worden sei. Laut zusätzlichen Vereinbarungen dahin, dass B mit Laufzeitende (1.1.2019) die beiden Tilgungsträger zur Kredittilgung verwende und auch die zu erwartende Finanzierungslücke allein zur Zahlung übernehme, falls die Bf ihren Zahlungsverpflichtungen regelmäßig nachkomme, ergebe sich, dass der Bf außer den Prämienleistungen für die Tilgungsträger keine Belastung aus dem Titel der Rückzahlung des CHF-Kredites erwachse. Da sohin dieser Kredit nicht in die Bemessung einzubeziehen sei, errechne sich die Gegenleistung nur aus den hälftigen anderen übernommenen Darlehen zuzüglich der Jahresprämien 2014 – 2018 des Tilgungsträgers bei der A-Versicherung (= € 5.684 x 5, ergibt € 28.420) mit gesamt € 67.362; der zweite Tilgungsträger sei prämienfrei gestellt.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

1.) Gesetzliche Grundlagen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBI 1987/309, idGf, unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 (idF vor BGBI I 2014/36, in Geltung ab 1.6.2014) ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz).

Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln oder geringer als der Wert des Grundstückes ist, so ist nach der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes, d. i. der dreifache Einheitswert bzw. der auf einen Liegenschaftsteil entfallende Teilbetrag des dreifachen Einheitswertes (§ 6), zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Nach § 7 Abs. 1 Z 2a GrEStG beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe 2 v. H.

2.) VwGH-Judikatur:

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 bzw. alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen.

Die wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage, dass im Regelfall eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei, schließt nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten *Scheidungsvergleich* vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Wenn die maßgebende Vereinbarung insbesondere bei Anwendung der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise (vgl. VwGH vom 26.3.1992, 90/16/0211 f.) nur der Transferierung einer Eigentumswohnung diente, ist eine vereinbarte "Ausgleichszahlung" verbunden mit der *Übernahme von Hypothekarschulden* eindeutig als Gegenleistung für die Eigentumswohnung, keinesfalls jedoch als Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung ähnlich den Fällen der §§ 81 ff EheG anzusehen (VwGH 7.10.1993, 92/16/0149).

Zum selben Ergebnis gelangt der VwGH im Erkenntnis vom 30.4.1999, 98/16/0241, wenn er dort weiter ausführt:

"Insbesondere, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung nur als (weitere) Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils, zB einer Eigentumswohnung etc.) gedacht ist, kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden. Genau das ist im Beschwerdefall festzustellen. Insbesondere mit Rücksicht darauf, dass zB in Punkt VII im Zusammenhang mit der Regelung betreffend die Ersparnisse eine Ausgleichszahlung von S 500.000 vereinbart wurde, die die beweglichen Sachen betroffen hat, verbietet es sich, die Kreditübernahme laut Punkt VI als globalen Spitzenausgleich anzusehen. Die belangte Behörde durfte daher frei von Rechtswidrigkeit schon wegen des sachlichen Zusammenhangs die in Punkt VI aufgelisteten Verbindlichkeiten den mit Punkt IV übernommenen Liegenschaftsanteilen als Gegenleistung zuordnen" (vgl. auch VwGH 25.11.1999, 99/16/0064).

Betrifft die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches nur Grundstücksübertragungen sowie eine Ausgleichszahlung, war also anderes Vermögen nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung, so handelte es sich nicht um eine Globalvereinbarung (VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591).

Nach der Gliederung des Vergleiches betraf Punkt 4. aus dem ehelichen Vermögen ausschließlich einen Grundstücksanteil samt Wohnung und die damit verbundenen Belastungen sowie eine Ausgleichszahlung und Regelungen über die Abwicklung der Eigentumsübertragung. Aus Punkt 5. (Inventar) ergab sich, dass dieses bereits zugeteilt und getrennt war und aus Punkt 6., dass weiteres eheliches Gebrauchsvermögen, eheliche Ersparnisse und eheliche Schulden nicht vorhanden bzw. bereits geteilt waren. Bei *dieser Systematik und dem Wortlaut des Scheidungsvergleiches* konnte die Behörde mit Recht zu dem Ergebnis kommen, dass nach dem Parteiwillen die Ausgleichszahlung sowie die Übernahme der Belastungen Entgelt für den Erwerb des Hälfteliegenschaftsanteiles samt Wohnung waren (VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085; siehe zu vor auch: *Arnold/Arnold*, Kommentar zum GrEStG 1987, § 4 Tz. 25 a). Lässt sich zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Gegenleistung ermitteln, die keinen reinen Spitzenausgleich darstellt, so ist diese die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage (vgl. *Arnold/Arnold*, aaO, Tz. 31 zu § 7).

3.) Rechtliche Beurteilung:

a) Gegenleistung oder dreifacher Einheitswert:

Der im Gegenstandsfall strittige Vergleich vom 4.3.2014 ist nach seiner Systematik so abgefasst, dass zunächst unter Punkt 1. über Obsorge und Unterhalt betreffend die beiden mj. Kinder, unter Punkt 2. über die Besuchsregelung sowie unter Punkt 3. über den beiderseitigen Unterhaltsverzicht der Ehegatten abgesprochen wird. Anschließend wird unter Punkt 4. die Übertragung der hälftigen Ehewohnung an die Bf samt Übernahme der aushaftenden Kredit/Hypothekarverbindlichkeiten durch die Bf geregelt, insoweit der Ehegatte schad- und klaglos zu halten ist.

Diese vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches erschöpft sich insofern in der Transferierung des Hälftenanteiles an der Liegenschaft an die Bf, da nach dem weiteren Vergleichsinhalt die übrigen Fahrnisse bereits einvernehmlich aufgeteilt wurden (Punkt 6.) bzw. sämtliches restliches Eigentum und weitere Vermögensrechte beim jeweils bisherigen Eigentümer verbleiben und damit eine weitere Antragstellung im Sinne der §§ 81 ff. EheG nicht erforderlich ist (Punkt 8.).

Unter Bedachtnahme auf obige Definition der Gegenleistung und die oben dargelegte VwGH-Rechtsprechung ist nach dem Inhalt des getroffenen Vergleiches davon auszugehen, dass die vereinbarte Schuldübernahme ausschließlich in einem sachlichen Zusammenhang/unmittelbarem Konnex zur Übertragung der Liegenschaftshälfte steht und nur als Gegenleistung betrachtet werden kann. Laut VwGH (zB lt. Erk. vom 7.8.2003, 2000/16/0591) ist konkret die vermögensmäßige Auseinandersetzung zu betrachten.

Entgegen dem Vorbringen in der Beschwerde hat daher das Finanzamt dem Grunde nach zu Recht die vereinbarte anteilige Übernahme der Kreditverbindlichkeiten als Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb beurteilt und diese - anstelle des dreifachen Einheitswertes - der Grunderwerbsteuerbemessung zugrunde gelegt.

Laut den Einwendungen im Vorlageantrag ist mittlerweile nicht mehr strittig, ob der dreifache Einheitswert oder aber eine (in Form der vereinbarten Schuldübernahme) vorhandene Gegenleistung zur Steuerbemessung heranzuziehen ist, sondern allein mehr die Frage, in welcher Höhe sich die Gegenleistung ermittelt.

b) Schuldübernahme, Höhe der Gegenleistung:

Unbestritten ist, dass die unter Vergleichspunkt 4 b) Unterpunkte bb) und bc) bezeichneten Hypothekardarlehen, bei denen bis zur vergleichsweisen Regelung beide Ehegatten gesamtschuldnerisch aus den Kreditverhältnissen verpflichtet waren, von der Bf als Hauptschuldnerin in ihre alleinige Rückzahlung samt Schad- und Klagloshaltung des Ehegatten übernommen werden und daher im Umfang von 50 % (= insoweit der Ehegatte von seiner Schuld befreit wird) der aushaftenden Verbindlichkeiten eine Schuldübernahme iSd § 5 GrEStG (sonstige Leistung) vorliegt.

Hinsichtlich des übernommenen Wohnbauförderungsdarlehens (Punkt 4 bc) gilt noch festzuhalten, dass es sich dabei um ein langfristiges und niedrig verzinsliches Darlehen handelt, welche Umstände gemäß § 14 Abs. 1 Bewertungsgesetz den Ansatz eines niedrigeren Wertes als den Nennwert der Schuld rechtfertigt. Entsprechend der gem. § 14 Abs. 1 und 3 BewG vom Finanzamt vorgenommenen Abzinsung des hälftigen WBF-Darlehens ist dieses daher als Teil der Gegenleistung im Betrag von lediglich € 7.631,20 (anstatt € 21.618) anzusetzen.

In Streit gezogen verbleibt allein die Frage, ob das unter Vergleichspunkt 4 b) Unterpunkt ba) genannte endfällige Fremdwährungsdarlehen (CHF-Kredit) im gesamt aushaftenden Saldo oder aber, nach Ansicht der Bf, lediglich im Ausmaß der noch ausstehenden Prämienleistungen für den anzuzahlenden Tilgungsträger in die Gegenleistung einzubeziehen sei, da die Bf keine anderweitige Belastung aus dem Titel der Rückzahlung dieses Kredites treffe.

Dem diesbezüglichen Vorbringen kommt nach dem Dafürhalten des Bundesfinanzgerichtes Berechtigung zu:

Im Vergleich wurde zwar unter Punkt 4 b) zunächst vereinbart, dass die Bf "hinsichtlich aller restlichen Kreditverpflichtungen die laufenden Zahlungen der Rückzahlungsraten und Zinsbelastungen" übernimmt und den Ehegatten "zu diesen Krediten schad- und klaglos" hält. Wie sich allerdings aus den im Anschluss spezifisch zum CHF-Kredit getroffenen weiteren Regelungen ergibt, bleibt die Kreditverpflichtung gegenüber der Bank für B als alleinigem Kreditnehmer aufrecht und verbleiben auch die beiden auf ihn lautenden Tilgungsträger bei ihm. Bei Laufzeitende am 1.1.2019 werden die beiden Tilgungsträger (derzeitiger Rückkaufswert zusammen € 64.035) zur Kredittilgung verwendet. Zugleich verpflichtet sich B, die zu erwartende Finanzierungslücke (ca. € 50.000) bzw. "den Betrag, der sich bei Fälligkeit als Finanzierungslücke ergeben wird" zur alleinigen Zahlung zu übernehmen, falls die Bf ihren Zahlungsverpflichtungen – Zinsenzahlungen und Prämienleistungen für die Tilgungsträger - regelmäßig nachkommt.

Bei näherer Betrachtung steht damit fest, dass bei Endfälligkeit der aushaftende Kreditsaldo zur Gänze durch die angesparten Tilgungsträger und im Übrigen durch Zahlung der gesamten sich ergebenden Finanzierungslücke durch den Ehegatten, wozu er eine fixe Zusage abgegeben hat, abgedeckt sein wird. Aus der so bezeichneten "Kreditübernahme" betr. den CHF-Kredit erwächst der Bf also - im Gegensatz zu den beiden anderen übernommenen Hypothekardarlehen - tatsächlich nicht die Verpflichtung, die Kreditverbindlichkeit im aushaftenden Saldo zu tilgen, sondern lediglich die Verpflichtung, die laufenden Zinsen und die noch ausstehenden Jahresprämien für den Tilgungsträger bis zum Laufzeitende des Kredites zu zahlen. Hinzu kommt, dass auch der Kreditvertrag nicht auf sie überbunden und sie nicht Hauptschuldnerin wurde.

4.) Ergebnis:

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich daher wie folgt:

Gegenleistung:	
übernommenes Hypothekardarlehen, 50 % des aushaftenden Betrages € 34.648,08	€ 17.324,04
übernommenes WBF-Darlehen, 50 %, abgezinst	€ 7.631,20
CHF-Kredit: Jahresprämien für Tilgungsträger 2014 - 2018	€ 28.420,00
Summe Gegenleistung	€ 53.375,24
davon Grunderwerbsteuer: 2 %	€ 1.067,50

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage war der Beschwerde Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision:

Die gegenständlich strittige Frage, welche Verpflichtung konkret in Zusammenhang mit dem Fremdwährungsdarlehen übernommen wurde und in welcher Höhe diese als Teil der Gegenleistung in die Steuerbemessung einzubeziehen ist, ist auf Sachverhaltsebene zu lösen. Es handelt sich somit um eine *Tatfrage* und nicht um eine *Rechtsfrage* von "grundsätzlicher Bedeutung", sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Innsbruck, am 28. Mai 2015