

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl, über die Beschwerde der Frau bfadr, vertreten durch Mag. Andreas Germann, Rechtsanwalt in 6900 Bregenz, Scheffelstraße 7 a, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel, ErfNr. XXX, betreffend Grunderwerbsteuer

### zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid wird gemäß § 279 BAO abgeändert. Die Grunderwerbsteuer wird mit 2.141,46 €, das sind 2 vH von 107.072,95 € festgesetzt.
2. Eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Der Scheidungsvergleich vom 8. Mai 2008 hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

*„1.) Hinsichtlich Ehegattenunterhalt:*

*Beide Antragsteller verzichten wechselseitig auf Unterhaltsleistungen des jeweils anderen. Dies auch für den Fall geänderter Verhältnisse, für den Fall der geänderten Rechtslage sowie auch für den Fall der verschuldeten oder unverschuldeten Not.*

*2.) Hinsichtlich der Ehwohnung:*

*Als Ehwohnung diene das im Hälfteigentum beider Antragsteller stehende Einfamilienhaus [...].*

*Hiermit übergibt der Erstantragsteller seinen in B-LNr 1 vorgetragenen Hälfteanteil an EZ [...] an die Zweitantragstellerin und diese nimmt den Hälfteanteil in ihr Eigentum.*

*Die Übergabe und Übernahme des Liegenschaftshälfteanteiles erfolgt zu den bestehenden Rechten und Pflichten mit dem heutigen Tag ohne Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß des Liegenschaftsanteiles.*

*Der Erstantragsteller verpflichtet sich, aus der gemeinsamen Ehewohnung bis spätestens 31.06.2008 auszuziehen und diese geräumt von seinen persönlichen Gegenständen der Zweitantragstellerin zu übergeben.*

*Festgehalten wird, dass die ehelichen Gebrauchsgegenstände von der Zweitantragstellerin in ihr Eigentum übernommen werden.*

*Der [Exgatte], geboren am GebDat, erteilt hiermit seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf seinem in B-LNr 1 der EZ [...] vorgetragenen Hälfteanteil das Eigentumsrecht für [die Beschwerdeführerin] einverleibt wird, sodass diese Alleineigentümerin der gesamten Liegenschaft wird.*

*Die Zweitantragstellerin verpflichtet sich in Zusammenhang mit der Übernahme des Liegenschaftsanteiles die darauf sichergestellten Verbindlichkeiten zugunsten der Bank a zur alleinigen Tilgung und Verzinsung zu übernehmen und den Erstantragsteller aus einer Inanspruchnahme dieser Gläubigerin schad- und klaglos zu halten.*

*Festgehalten wird, dass von der Bank bereits eine Zusage vorliegt, den Erstantragsteller zur Gänze aus der Haftung zu entlassen. Beide Antragsteller werden über die Möglichkeit des Antrages auf Beschlussfassung nach § 98 EheG binnen 1 Jahr ab Scheidung belehrt.*

*Die Zweitantragstellerin verpflichtet sich, für die Übertragung des Liegenschaftshälfteanteiles an den Erstantragsteller eine Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 15.000,00 (in Worten: Euro fünfzehntausend) zu leisten. Diese Ausgleichszahlung ist bis spätestens 31.12.2012 fällig, sodass bis dahin keine Zinsen aus diesem Betrag zu bezahlen sind. Die Zahlung erfolgt auf ein Sparbuch, auf das der Erstantragsteller sogleich Zugriff hat, und zwar in monatlichen Raten à zumindest EUR 100,00.*

*3.) Hinsichtlich gemeinsamer Ersparnisse sowie Verbindlichkeiten für die beide Antragsteller gemeinsam haften:*

*Gemeinsame Ersparnisse sind nicht vorhanden.*

*Jeder behält sohin jene Wertanlagen, die bereits auf seinen Namen lauten.*

*Insbesondere werden die bereits auf den Erstantragsteller lautenden Immobilienfonds von diesem in sein Eigentum übernommen.*

*Die auf den Erstantragsteller lautende Lebensversicherung bei der B die als Tilgungsträger für den auf der Liegenschaft sichergestellten Kredit verwendet wird, wird an die Zweitantragstellerin übertragen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Erstantragsteller, sämtliche in Zusammenhang mit der Übertragung notwendigen Unterschriften zu leisten. Gleichermaßen verpflichtet sich die Zweitantragstellerin, die weiteren Einzahlungen auf diese Lebensversicherung zu übernehmen.*

*Weitere Verbindlichkeiten, für die beide Antragsteller gemeinsam haften sind nicht vorhanden.*

*Mit dieser Vereinbarung sind sohin sämtliche wechselseitigen Ansprüche beider Parteien aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens sowie der ehelichen Ersparnisse endgültig verglichen und abgegolten.“*

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 12. Juni 2013 teilte der steuerliche Vertreter der Beschwerdeführerin mit, dass per 8.5.2008 ein Darlehen in Höhe von 308.208,34 CHF ausgehafftet habe, das waren 189.019,00 € und der Rückkaufswert der Lebensversicherung zum 8.5.2008 4.873,11 € betragen hat.

Mit Bescheid vom 30. Juli 2013 hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel der Beschwerdeführerin Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.841,46 €, das sind 2 vH von 92.072,95 € vorgeschrieben.

In der Berufung vom 3. September 2013 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

*„Durch die Abgabenbehörde erster Instanz wurde der Berufungswerber eine Grunderwerbsteuer von EUR 1.841,46 vorgeschrieben und hierbei von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von EUR 92.072,95 in Form einer aushaftenden, übernommenen Verbindlichkeit ausgegangen.*

*Der bekämpfte Grunderwerbsteuerbescheid ist jedenfalls dahingehend unrichtig, dass der von der Berufungswerberin bereits bezahlte Grunderwerbsteuerbetrag von EUR 708,56 keine Berücksichtigung findet.*

*Weiters irrt die Behörde bei der Ansetzung der übernommenen Verbindlichkeit in Höhe von EUR 92.072,95 als Bemessungsgrundlage. Zum Einen ist nicht nachvollziehbar, wie dieser Betrag errechnet wurde. Gemäß der Bestätigung der B. vom 03.06.2013 haftete der Kredit Nr. [...] per 08.05.2008 mit einem Saldo von CHF 306.952,85 zzgl. CHF 1.255,50, sohin gesamt CHF 154.154,17 offen aus.*

*Zum Anderen irrt die Behörde auch grundsätzlich in der - abweichend von der eingebrachten Abgabenerklärung, in welcher der dreifache Einheitswert der in der Vereinbarung gemäß § 55a EheG übergebenen Liegenschaftsanteile als Bemessungsgrundlage herangezogen wurde - Heranziehung der übernommenen Verbindlichkeiten als Bemessungsgrundlage.*

*Die gegenständliche Vereinbarung gemäß § 55a EheG beinhaltet nicht nur Regelungen hinsichtlich der Ehewohnung, sondern regelt vielmehr auch den Ehegattenunterhalt sowie die Aufteilung gemeinsamer Ersparnisse.*

*Werden in einer Scheidungsvereinbarung nämlich nicht nur Grundstücke übertragen, sondern auch eine Bereinigung anderer Ansprüche vorgenommen, so weist die Vereinbarung Globalcharakter auf und es ist als Bemessungsgrundlage grundsätzlich der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaft heranzuziehen, was die Berufungswerberin in der Abgabenerklärung ja auch getan hat.*

*Selbst wenn die Berufsbehörde die Auffassung vertreten sollte, dass zur Ermittlung der für die Übertragung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zu entrichtenden*

*Grunderwerbsteuer eine allenfalls zuordenbare Gegenleistung als Bemessungsgrundlage anzusetzen ist, ist hier jedenfalls nicht ein Betrag von EUR 92.072,95 an aushaftenden, übernommenen Verbindlichkeiten anzusetzen.*

*Die Vereinbarung gem. § 55a EheG enthält in Punkt 2. Regelungen hinsichtlich der Ehwohnung und hält u.A. Folgendes fest:*

*Die Zweitantragstellerin verpflichtet sich, für die Übertragung des Liegenschaftshälfteanteiles an den Erstantragsteller eine Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 15.000,00 (in Worten; Euro fünfzehntausend) zu leisten. Diese Ausgleichszahlung ist bis spätestens 31.12.2012 fällig, sodass bis dahin keine Zinsen aus diesem Betrag zu bezahlen sind. Die Zahlung erfolgt auf ein Sparbuch, auf das der Erstantragsteller sogleich Zugriff hat, und zwar in monatlichen Raten a zumindest EUR 100,00.*

*Als Gegenleistung für die Übereignung der Liegenschaftsanteile vo[m Exgatten] an [die Beschwerdeführerin] wurde somit eine Ausgleichszahlung von EUR 15.000,00, nicht jedoch die Übernahme der ob diesen Liegenschaftsanteilen grundbücherlich besicherten Verbindlichkeiten vereinbart.*

*Für den Fall, dass die Berufungsbehörde die Meinung vertreten sollte, dass nicht der dreifache Einheitswert der übergebenen Liegenschaftsanteile, sondern die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage anzusetzen sei, wäre die Grunderwerbsteuer daher von der Gegenleistung von EUR 15.000,00 vorzuschreiben, da die zwar vereinbarte Übernahme einer Darlehensverbindlichkeit nicht als Gegenleistung bedungen wurde und somit auch nicht als Gegenleistung zuordenbar ist.*

*Die von der Berufungswerberin zu bezahlende Grunderwerbsteuer wurde mangels Zuordenbarkeit einer Gegenleistung unter Zugrundelegung des dreifachen Einheitswerts der übergebenen Liegenschaftsanteile richtig entrichtet. Die nunmehrige Festsetzung unter Nachforderung des Betrages von EUR 1.841,46 erfolgt daher im den Betrag von EUR 708,56 übersteigenden Ausmaß von EUR 1.132,90 nicht zu Recht.“*

Die Berufung wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel mit Berufungsvorentscheidung vom 4. September 2014 als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid wurde abgeändert. Die Ausgleichszahlung in Höhe von 15.000,00 € wurde in die Bemessungsgrundlage mit einbezogen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Die Abänderung erfolgt in Abweisung der Beschwerde. Dabei war die Ausgleichszahlung ebenfalls als Gegenleistung zu berücksichtigen, da auch sie, wie auch die Schuldübernahme ausdrücklich im Zusammenhang mit der Übernahme der Liegenschaft, damit ausdrücklich als Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft vereinbart und zu leisten ist.*

*Die vereinbarte und ausdrücklich für die Übernahme der Liegenschaft zu erbringende Gegenleistung besteht daher entgegen dem Berufungsvorbringen in der Schuldübernahme und der Ausgleichszahlung. Auch bei Scheidungsvergleichen ist nach*

*der st. RSpr. des VwGH sowie des UFS/BFG nach Lage des Falls die Feststellung einer Gegenleistung möglich, sodass diese gemäß § 4 Abs 1 GrEStG zur Bemessung der GrESt heranzuziehen ist.*

*Was die vorgebrachte bereits bezahlte GrESt im Betrag von 708,56 € betrifft, ist zu entgegnen, dass eine allfällige Zahlung allein eine Frage der Abgabenverrechnung wäre und nicht der Abgabenfestsetzung. Dass eine solche Zahlung an das Finanzamt bereits erfolgt wäre, ist aber ebenso wenig ersichtlich, wäre aber nicht im Wege der Festsetzung zu klären. Zudem ist im Gegenstandsfall auch keine Selbstberechnung der GrESt erfolgt. Der Betrag an Schuldübernahme wurde unter Berücksichtigung des Tilgungsträgers ermittelt. Daraus ergab sich CHF 308.208,35 € 189.019 abzüglich Tilgungsträger Versicherung wie mitgeteilt €- 4.873,11 = € 184.145,89, zur Hälfte € 92.072,95.“*

Durch den Vorlageantrag vom 15. Oktober 2014 gilt die Beschwerde wiederum als unerledigt.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Der gerichtliche Vergleich nach § 204 ZPO hat den Charakter eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäftes und den einer Prozesshandlung. Der Vergleich ist nach § 1380 ABGB die einverständliche Neufestsetzung strittiger oder zweifelhafter Rechte unter beiderseitigem Nachgeben. Wird durch ihn ein Grundstück erworben, so liegt ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 zweiter Fall GrEStG vor.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers gemäß § 7 Z 1 GrEStG und durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe gemäß § 7 Z 2 GrEStG 2 v.H.

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass der gegenständliche Scheidungsvergleich der Grunderwerbsteuer unterliegt und dass der Steuersatz 2 v.H beträgt.

Strittig ist lediglich ob eine Gegenleistung ermittelbar ist und sohin die Gegenleistung die Bemessungsgrundlage ist oder ob eine Gegenleistung nicht ermittelbar ist und sohin der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage ist.

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

Die Steuer ist gemäß § 4 Abs 2 Z 1 GrEStG vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mit dem Erkenntnis vom 7. Oktober 1993, Zl. 92/16/0149, richtungsweisend entschieden, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise „Global- oder Pauschalcharakter“ haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können.

Der im Beschwerdefall zu beurteilende Vergleich ist nach Punkten gegliedert. Im Punkt 1. wird der wechselseitige Verzicht auf Ehegattenunterhalt geregelt, im Punkt 2. die Übertragung des Hälfteanteils des Exgatten an der Ehewohnung an die Beschwerdeführerin gegen die Übernahme der auf der Liegenschaft sichergestellten Verbindlichkeiten durch die Beschwerdeführerin zur alleinigen Tilgung und Verzinsung sowie der Leistung einer Ausgleichszahlung in Höhe von 15.000,00 € der Beschwerdeführerin an den Exgatten. In Punkt 3. wurde vereinbart, dass jeder seine Ersparnisse behält und dass die auf den Exgatten lautende Lebensversicherung die als Tilgungsträger für den auf der Liegenschaft sichergestellten Kredit verwendet wird, an die Beschwerdeführerin übertragen wird.

Im Punkt 2. der Scheidungsfolgenvereinbarung wurde ausschließlich die Übertragung des halben Anteils an der Ehewohnung an die Beschwerdeführerin gegen die Übernahme der auf der Liegenschaft sichergestellten Verbindlichkeiten durch die Beschwerdeführerin zur alleinigen Tilgung und Verzinsung sowie der Leistung einer Ausgleichszulage in Höhe von 15.000,00 € der Beschwerdeführerin an den Exgatten vereinbart. Der Wert der Gegenleistung ist daher eindeutig bestimmt. Da die Ausgleichszahlung in Höhe von 15.000,00 €, obwohl sie Teil der Gegenleistung ist, im angefochtenen Bescheid nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen wurde, ist der Bescheid insofern verbösernd abzuändernd. Die im § 4 Abs 2 Z 1 GrESTG 1987 angeführten Voraussetzungen für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer nach dem Wert (Einheitswert) des Grundstückes liegen daher nicht vor.

Die Einbeziehung der Lebensversicherung in die Gegenleistung war geboten, da die Lebensversicherung als Tilgungsträger für den auf der Liegenschaft sichergestellten Kredit dient. Zudem hat der Rückkaufswert der Lebensversicherung die Bemessungsgrundlage vermindert. Durch eine Einbeziehung der Lebensversicherung in die Bemessungsgrundlage kann die Beschwerdeführerin daher nicht beschwert sein.

Die geleistete Steuerzahlung in Höhe von 708,56 € hat auf die Höhe der Grunderwerbsteuer keinen Einfluss. Durch die Zahlung dieses Betrages vermindert sich lediglich der noch zu bezahlende Betrag. Dieser Betrag ist aus der vom Finanzamt zugesendeten Buchungsmitteilung ersichtlich.

Auf die Ausführungen in der Beschwerdevorentscheidung wird verwiesen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist unzulässig, da die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, insbesondere das Erkenntnis vom 29. Jänner 1996, 95/16/0187, angewendet wurde.

Feldkirch, am 3. März 2016