



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 28. September 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 27. August 2007, StNr., betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von Euro 64.133,40 mit Euro 1.282,67 festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe**

Die Ehe des Bw wurde mit rechtskräftigem Urteil des BG, geschieden.

Der Bw schloss mit seiner ehemaligen Ehegattin vor dem Bezirksgericht im Verfahren betreffend Aufteilung gem. § 81 Abs. 2 und 3 EheG, einen Vergleich.

Mit Punkt 2.) dieses Vergleiches übertragen die ehemaligen Ehegatten von den drei ihnen je zur Hälfte gehörigen Liegenschaften jeweils ihre Hälftenanteile, sodass im Ergebnis der Bw Alleineigentümer der Liegenschaft 1 wird.

Die geschiedene Ehegattin wird Alleineigentümerin der Liegenschaften 2 und 3.

Hinsichtlich der offenen Forderung der Salzburger Landeshyothekenbank in Höhe von Euro 575,95 wird der Bw schad- und klaglos gestellt.

---

Die Übergabe der Anteile erfolgte am Tag des Vertragsabschlusses.

Lt. Punkt 3. des Vergleiches wurde die Aufteilung des sonstigen ehelichen Gebrauchsvermögens bereits einvernehmlich durchgeführt.

Im Punkt 4. des Vergleiches übernimmt die ehemalige Ehegattin des Bw ein mit Euro 18.168,21 aushaftendes Privatdarlehen unter Schad- und Klaglosbehaltung des Bw in ihre alleinige Zahlungsverpflichtung.

Der Rechtsvertreter des Bw hat die Grunderwerbsteuer aus diesem Vergleich am 9.11.2006 ausgehend vom dreifachen Einheitswert des erworbenen Liegenschaftsanteiles mit Euro 388,07 selbst berechnet.

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat gemäß § 201 BAO den angefochtenen Bescheid am 27.8.2007, StNr., erlassen und die Grunderwerbsteuer mit Euro 1.544,00 festgesetzt. Die Abgabenbehörde I. Instanz ging dabei von einem Tauschvertrag aus und ermittelte für die vom Bw an die ehemalige Ehegattin übertragenen Hälftenanteile einen gemeinen Wert von Euro 77.200,00.

Mit Berufung vom 28.9.2007 brachte der Bw vor, dass es sich beim Vergleich im Zuge des Scheidungsverfahrens um eine Generalregelung der gesamten zukünftigen Lebensverhältnisse handle. Es sei ein ausdrücklicher Hinweis auf den Globalcharakter enthalten, daher sei nicht von einem Tauschgeschäft auszugehen.

Die Abgabenbehörde I. Instanz gab der Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 9.10.2007 teilweise statt und reduzierte die Grunderwerbsteuer auf € 1.534,39, da der Bw von einer Schuld entlastet worden sei und daher die auf diese Entlastung entfallende Gegenleistung nicht der Grunderwerbsteuer unterliege. Die Vereinbarung enthalte hinsichtlich der Vermögensaufteilung nur die wechselseitige Übertragung von Liegenschaftsanteilen.

Am 16.10.2007 stellte der Bw den Vorlageantrag.

Der Bw bekämpft inhaltlich nur die grunderwerbsteuerrechtliche Wertung des Vergleiches vom 18.9.2006 als Tauschvertrag im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG und begeht stattdessen die Anwendung des § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG. Hinsichtlich der von der Abgabenbehörde I. Instanz durchgeführten Schätzung des gemeinen Wertes der Liegenschaftsanteile wurde kein Vorbringen erstattet.

---

***Über die Berufung wurde erwogen:***

1.) Der Sachverhalt ergibt sich aus der Vergleichsaufstellung des Bezirksgericht . Mit dieser Vereinbarung sollen im Zusammenhang mit der Scheidung das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse zwischen den Parteien endgültig und vollständig aufgeteilt werden.

Im Punkt 2. dieser Vereinbarung wurden drei je zur Hälfte im Eigentum der Geschiedenen stehenden Liegenschaften so aufgeteilt, dass jeweils Alleineigentum entstand, wobei der Bw nur eine Liegenschaft in sein Alleineigentum übernahm. Zusätzlich wurde er hinsichtlich eines aushaftenden Darlehens der Hypo (€ 575,79) klaglos gestellt.

Im Punkt 3. ist ausgeführt, dass die Aufteilung des sonstigen ehelichen Gebrauchsvermögens bereits einvernehmlich durchgeführt worden sei.

Im Punkt 4. wurde der Bw zusätzlich hinsichtlich eines aushaftenden Privatdarlehens (offener Darlehensbetrag € 18.168,21) klaglos gestellt.

2.) Rechtliche Bestimmungen:

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

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.

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

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

3. Rechtliche Überlegungen:

Der Bw vertritt die Ansicht, es sei eine "Generalregelung" geschlossen worden, bei dem eine Zuordnung von Gegenleistungen nicht möglich sei.

Im Erkenntnis vom 7.10.1993, 92/16/0149, hat der VwGH richtungsweisend entschieden, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können.

Der Vergleich vom 18.9. 2006 gliedert sich in mehrere Punkte. Nach Punkt 2. des Vergleiches wird eine Übertragung der Hälftenanteile an den drei im gemeinsamen Eigentum stehenden Liegenschaften geregelt.

Der Bw übernimmt die Liegenschaft 1 in sein Alleineigentum während die geschiedene Ehegattin die Liegenschaften 2 und 3 in ihr Alleineigentum übernimmt. Dieser Vergleichspunkt enthält somit den Tausch von Liegenschaftsanteilen.

Beim Grundstückstausch nach § 4 Abs. 3 GrEStG liegen zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor, wobei unter Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen ist. Tauschgrundstücke, die für die im Tauschwege erworbenen Grundstücke hingegeben werden, sind daher nicht Gegenstand des Erwerbsvorganges, sondern Gegenleistung für den Erwerb (vgl. die bei Fellner in Band II., Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 38 zu § 4 GrEStG, wiedergegebene Rechtsprechung).

Die Grunderwerbsteuer ist demnach beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert (§ 10 BewG) des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstückes zuzüglich einer allfälligen Tauschaufgabe zu bemessen (vgl. die bei Fellner, aaO, Rz 109 zu § 5 GrEStG, wiedergegebene Rechtsprechung).

Im gegenständlichen Falle wurde der Bw auch noch hinsichtlich zweier Darlehen aus der Rückzahlungsverpflichtung entlassen und klaglos gestellt. Die anteilig auf diese Entlastung entfallende Gegenleistung unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Auch Vertragspunkt 4. stellt eine Gegenleistung dar, zumal auch kein Hinweis auf eine andere oder globale Regelung im Scheidungsvergleich enthalten ist. Es ist daher davon auszugehen, dass auch diese Schuldübernahme mit den Liegenschaftsübertragungen, die ja wesentlicher Gegenstand des vorliegenden Vergleiches sind, in Verbindung stehen.

Die belangte Behörde hat die Verkehrswerte Grundstücksanteile durch Schätzung ermittelt. Hinsichtlich dieser Schätzungen und der dadurch ermittelte Wert der Grundstücksanteile wurde vom Bw dem Grunde und der Höhe kein Vorbringen erstattet. Die Abgabenbehörde hat den gemeinen Wert der Liegenschaft 1 aus einem in zeitliche Nähe durchgeföhrten Verkauf dieser Liegenschaft abgeleitet.

Bemessungsgrundlage:

Gegenleistung	€	L 2	38.000,00
---------------	---	-----	-----------

		L 3	39.200,00
Summe Gegenleistung	€		77.200,00
Erwerb	€	L 1	46.000,00
Schuldübernahme		1/2	9.372,08
Summe Erwerb	€		55.372,08
Bemessungsgrundlage	€		64.133,40
Grunderwerbsteuer	€	2 %	1.282,67

Die Gesamtgegenleistung wurde im Verhältnis der Werte für den erworbenen Liegenschaftsanteil und der Schuldentlastung aufgeteilt.

Zusammenfassend darf noch auf die ständige Rechtsprechung des VwGH (25.10.2006, 2006/16/0085, 30.6.2005, 2005/16/0591) und auch des UFS (UFSI vom 26.6.2008, RV/0023-I/08) hingewiesen werden.

Im Erkenntnis vom 7.8.2003, 2000/16/0591 hat der VwGH wörtlich ausgeführt:

*"Der Beschwerdeführerin beruft sich für ihren Standpunkt, die gegenständliche Aufteilung sei ein Rechtsvorgang sui generis und kein Tausch, weshalb die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes (Einheitswert) zu berechnen sei, auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Jänner 1989, Zl. 88/16/0107. ..."*

*Der Verwaltungsgerichtshof hat schon im Erkenntnis vom 7. Oktober 1993, Zl. 92/16/0149, darauf hingewiesen, dass auch nach dem Erkenntnis vom 26. Jänner 1989 bei der Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei. Diese Grundsatzaussage schließe nämlich nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem so genannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen ermittelbar seien. Im Falle des Erkenntnisses vom 30. April 1999, Zl. 98/16/0241, bei dem einerseits eine Liegenschaftshälfte übertragen wurde, andererseits der Erwerber alle Kredite und Verbindlichkeiten zur Alleinzahlung übernommen hat, verwies der Verwaltungsgerichtshof darauf, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend Scheidungsvergleiche sehr wohl Gegenleistungen ermittelbar sein können. Wenn eine bestimmte Leistung nur als weitere Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft gedacht ist, könne diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden.*

*Diese Auffassung hat der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 25. November 1999, Zlen. 99/16/0064 und 99/16/0030, wiederholt.*

*Gut vergleichbar mit dem hier zu beurteilenden Fall ist jener des Erkenntnisses vom 29. Jänner 1996, Zl. 95/16/0187: Damals haben sich die beiden Partner des Scheidungsvergleiches wechselseitig Liegenschaftsanteile übertragen und eine Darlehensübernahme bzw. eine Ausgleichszahlung vereinbart. Der Verwaltungsgerichtshof ging von einem Tauschvertrag aus,*

---

wobei die jeweiligen Tauschleistungen im Streitfall eindeutig bezeichnet waren. Der Wert der Gegenleistung war ohne weiteres, allenfalls durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten, ermittelbar.

Auch im vorliegenden Fall handelt es sich nicht etwa um eine Globalvereinbarung, wie die belangte Behörde in der Gegenschrift richtig aufgezeigt hat, weil die vermögensrechtliche Seite dieses Vergleiches nur die gegenständlichen Grundstücksübertragungen sowie die Ausgleichszahlung betrifft. Anderes Vermögen ist nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung. Die gegenseitige Übertragung von "Wohnungseigentumshälften" ist als Tausch im Sinne der angeführten Bestimmung anzusehen, die jeweiligen Tauschleistungen sind auch hier eindeutig bezeichnet. Gegenleistung für den Erwerb des Hälftenanteiles an der Wohnung Thurnfelsstraße 16 ist die Hingabe des Hälftenanteiles an der Wohnung Thurnfelsstraße 10 sowie die erfolgte Schuldübernahme. Von dieser (auf Grund der Leistung des F. verhältnismäßig gekürzten) Gegenleistung war gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG die Grunderwerbsteuer zu ermitteln."

Der vorliegend zu beurteilende Vergleich ist nahezu deckungsgleich. Auch hier ist das sonstige Vermögen bereits aufgeteilt und Gegenstand des Vergleiches nur mehr die Liegenschaften, die so vertauscht wurden, dass jeweils Alleineigentum entstand.

Salzburg, am 28. August 2008