



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des W.W., Adresse, vertreten durch Notar.X, vom 13. Februar 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 29. Jänner 2008 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Gemäß § 7 Z 2 GrEStG wird die Grunderwerbsteuer von einer (ermittelbaren) Gegenleistung von 26.047,74 € in Höhe von 520,95 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

J.W und W.W. schlossen im Zusammenhang mit der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens anlässlich der Scheidung ihrer Ehe und als Bestandteil der zwischen ihnen getroffenen Scheidungsvereinbarung den notariellen Übergabsvertrag vom 11. Juli 2007 mit folgendem auszugsweise wiedergegebenen Inhalt:

" Drittens/III: Übergabsobjekte und Übergabe

J.W - im folgenden kurz Übergeberin genannt- übergibt und überlässt hiermit ihre 53/39870 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZ Y Grundbuch Z, das ist die Hälfte des Mindestanteiles, mit welchem Wohnungseigentum an W 4 verbunden ist, sowie ihre 22/19935 Miteigentumsanteile an der vorangegeführten Liegenschaft, das ist die Hälfte des Mindestanteiles, mit welchem Wohnungseigentum an W 3 verbunden ist, an ihren Ehegatten W.W. -im folgenden kurz Übernehmer genannt- und letzterer übernimmt die Miteigentumsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum in sein Eigentum.

Fünftens/V: Gewährleistung

(....)

Hinsichtlich der auf den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen eingetragenen Pfandrechte zugunsten der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG wird auf die zwischen den Vertragsteilen getroffene Scheidungsvereinbarung verwiesen, in der festgestellt wird, dass die pfandrechtlich sichergestellten Forderungen von W.W. zur Rückzahlung zu übernehmen sind."

In der Scheidungsvereinbarung vom 11. Juli 2007 trafen J.W und W.W. folgende im Vertrag näher ausgeführte Regelungen: I Rechtsfolgen für das Kind, II. Regelungen betreffend Liegenschaft, III. Eheliches Gebrauchsvermögen und sonstige Vermögenswerte, IV. Gemeinsame Verbindlichkeiten, V. Ausgleichszahlung, VI. Unterhaltsverzicht, VII. Sonstige Bestimmungen.

Nachstehende Bestimmungen lauteten wie folgt:

II.2: "Die Vertragsparteien vereinbaren, dass J.W ihre jeweils halben Mindestanteile an der Liegenschaft in EZ Y GB Z. samt damit verbundenem Wohnungseigentum an W 4 (B-LNr. 230) sowie ihren halben Mindestanteil samt verbundenem Wohnungseigentum an W 3 (BILNr.233) an W.W. überträgt und dass dieser somit Eigentümer jeweils des gesamten Mindestanteiles wird, mit welchem Wohnungseigentum an den vorangeführten Einheiten verbunden ist.

Die sachenrechtliche Übertragung des Eigentums an diesen Miteigentumsanteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum wird in einer gesonderten grundbuchsfähigen Urkunde geregelt.

III.2. Hinsichtlich des ehelichen Hausrates wurde zwischen den Vertragsparteien bereits eine einvernehmliche Aufteilung vorgenommen. Die Ehegatten erklären unwiderruflich, hinsichtlich des sonstigen ehelichen Gebrauchsvermögens und der sonstigen ehelichen Ersparnisse keine Ansprüche gegeneinander zu haben, sodass demnach diese Gegenstände jeweils im Eigentum des Ehepartners verbleiben, in dem sie derzeit stehen, ohne dass hierfür Ausgleichszahlungen – ausgenommen der in diesem Vertrag getroffenen Zahlungsregelung- zu leisten ist. Sie verzichten hiemit auf jedwede Antragstellung nach § 81 Ehegesetz.

IV. Die Ehegatten J.W und W.W. sind derzeit gesamtschuldnerisch aus dem Bauspardarlehen bei der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG, Konto Nr. K2 verpflichtet. Dieses Darlehen ist ob den jeweils 22/19935 Miteigentumsanteilen der Vertragsparteien in EZ Y GB Z pfandrechtlich sichergestellt.

Dieses Darlehen wird ab Rechtskraft der Scheidung ausschließlich von W.W. zurückbezahlt und verpflichtet er sich, J.W hinsichtlich dieser Darlehensschuld klag- und schadlos zu halten.

V. J.W erhält als einmalige Ausgleichszahlung von W.W. einen Betrag von € 45.000.

(.....)

VI. Mit der Bezahlung des vorangeführten Betrages von € 45.000 sind sämtliche Ansprüche, auch Unterhaltsansprüche der J.W gegenüber W.W. abgegolten. Die Ehegatten J.W und W.W. verzichten wechselseitig auf jeglichen Unterhalt, auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage und unverschuldeter Not.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dieser Unterhaltsverzicht die allenfalls bestehenden Pensionsansprüche nach dem geschiedenen Partner beseitigt."

In der vorgelegten Abgabenerklärung Gre 1 wurde unter Punkt "6. Gegenleistung" keine Angabe gemacht.

Das Finanzamt sah in den "übernommenen Verbindlichkeiten (aushaftend)" die ermittelbare Gegenleistung für die übergebenen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum und setzte gegenüber W.W. mit Bescheid vom 29. Jänner 2008 ausgehend von einer Gegenleistung von 66.933,00 € die Grunderwerbsteuer mit 1.338,66 €

fest. Eine Darlegung der betragsmäßigen Ermittlung der Gegenleistung findet sich im Bescheid nicht.

Die gegen diesen Grunderwerbsteuerbescheid erhobene Berufung bekämpft die von der Gegenleistung erfolgte Steuerberechnung im Wesentlichen mit der Begründung, die von W.W. (Bw) zu leistende Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme hätten nach dem Wortlaut der Scheidungsvereinbarung und nach dem Parteiwillen nicht das Entgelt für den Erwerb der jeweils halben Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 und W 3 gebildet. Gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG sei daher die Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswertanteil von 15.255,36 € mit 305,11 € festzusetzen.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahingehend begründet, dass in der Vereinbarung vom 11. Juli 2007 und im gegenständlichen Übergabsvertrag nichts über die Übernahme von Vermögenswerten außer dem Grundstück vereinbart gewesen sei. Daher sei Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer die Höhe der übernommenen Lasten (siehe § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG).

Der Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seines Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Als Replik auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung wird darin ausgeführt, dass im grundbuchsfähigen Übergabsvertrag ausdrücklich festgestellt worden sei, dass dieser Vertrag Bestandteil der Scheidungsvereinbarung sei. In dieser seien Regelungen über die Liegenschaftsanteile, über das sonstige eheliche Gebrauchsvermögen, aber auch über den Unterhaltsverzicht getroffen worden und stelle diese Scheidungsvereinbarung die wesentliche Grundlage für alle vermögensrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien dar.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen Kaufverträge oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz). Nach der Anordnung des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG idF vor SchenkMG 2008 ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung (im Sinn des GrEStG, insbesondere des § 5 GrEStG) ist sohin zum Besteuerungsgrundsatz erhoben, die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in Abs. 2 des § 4 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 1 zu § 4 GrEStG und

die dort zitierte hg. Rechtsprechung). Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche ermittelt werden kann, bildet jede denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage. Die Bestimmung des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG gilt nicht nur für den Kaufvertrag, sondern auch für andere einen Übereignungsanspruch begründende Rechtsgeschäfte (VwGH 26.2.2004, 2003/16/0146). Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinn (§ 21 BAO) zu verstehen. Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält; ist jede nur denkbare Leistung, die vom Käufer für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird; oder mit anderen Worten alles, was der Käufer einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Pfandrechtslich auf dem erworbenen Grundstück sichergestellte Forderungen können nur dann in die Gegenleistung und damit in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden, wenn sich der Erwerber der Liegenschaft vertraglich verpflichtet, den bisherigen Eigentümer bezüglich der hypothekarisch sichergestellten Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten, wobei das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich ist (VwGH 26.2.2004, 2003/16/0146). Die vom Käufer vertraglich übernommenen grundbücherlichen Belastungen zählen damit zur Gegenleistung.

Wird durch einen Vergleich ein Grundstück erworben, so liegt ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG vor (VwGH 20.11.1980, Zl. 1651/79, VwGH 26.1.1989, 88/1670107). Die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe im Sinn des § 81 ff des Ehegesetzes unterliegt somit der Grunderwerbsteuer (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 200, 201 und 201a zu § 1 GrEStG und die dort zitierte hg. Rechtsprechung). Eheliches Gebrauchsvermögen sind gemäß § 81 Abs. 2 EheG die beweglichen und unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; hierzu gehören auch der Hausrat und die Ehewohnung.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht kein Streit darüber, dass die mit Übergabsvertrag vereinbarte gegenständliche Grundstücksübertragung einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgang darstellt. Strittig ist allein die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer. Während das Finanzamt in den übernommenen Verbindlichkeiten die im konkreten Fall zu ermittelnde Gegenleistung für die in der

Scheidungsvereinbarung vereinbarten Grundstückstransaktion sieht und damit gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG die Steuerberechnung von dieser Gegenleistung vornimmt, bestreitet der Bw. die Ermittelbarkeit einer Gegenleistung dem Grunde nach unter Verweis auf den Wortlaut der Scheidungsvereinbarung und begehrt eine Steuerberechnung gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG vom dreifachen (Einheits-)Wert der übertragenen Liegenschaftsanteile.

Beim Erwerb einer Liegenschaft im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung der Ehe iSd §§ 81 ff EheG ist im Fall, dass diese Aufteilungsvereinbarung (Vergleich) einen Globalcharakter aufweist, in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (VwGH 26.1.1989, 88/16/0107, VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Es ist somit zwar im Allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln; im Einzelfall kann dies aber durchaus möglich sein. Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem so genannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerlichen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind (VwGH 7.10.1993, 92/16/0149, VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188, VwGH 30.4.1999, 98/16/0241, VwGH 25.11.1999, 99/16/0030 und 99/16/0064, VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358, VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591 und VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist daher keineswegs ausgeschlossen, dass nicht auch im Fall von Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen im Einzelfall Gegenleistungen für die Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilen ermittelbar sind. Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse können nämlich so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht. Die Grunderwerbsteuer ist dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 16b zu § 4 GrEStG und VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085).

Unter Beachtung der Gliederung der Scheidungsvereinbarung vom 11. Juli 2007, insbesondere des bestehenden Konnexes (siehe Punkt V. Ausgleichszahlung und VI. Unterhaltsverzicht) zwischen der von Bw. an J.W zu leistenden Ausgleichszahlung von 45.000 € mit dem vereinbarten Unterhaltsverzicht, wobei mit der Bezahlung dieses Betrages sämtliche Ansprüche, auch die Unterhaltsansprüche der Ehegattin abgegolten sein sollten, kann im konkreten Einzelfall nicht unbedenklich gefolgert und gesichert davon ausgegangen werden, dass diese Ausgleichszahlung die ausschließliche Gegenleistung für die Grundstücksübertragung darstellt. Aus diesem Grund hat augenscheinlich das Finanzamt diese Ausgleichszahlung auch gar nicht als Teil der Gegenleistung für den Grundstückserwerb angesetzt. Das Finanzamt hat vielmehr für die unter Punkt II der Scheidungsvereinbarung ("Regelung betreffend Liegenschaft") gesondert angeführte und mit Übergabsvertrag vom

gleichen Tag sachenrechtlich erfolgte Übertragung der Liegenschaftsanteile ausschließlich, und dies geht aus dem bekämpften Grunderwerbsteuerbescheid durch die Wortfolge "*Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987: übernommene Verbindlichkeiten (aushaftend)*" mit aller Deutlichkeit hervor, gestützt auf Punkt V. des Übergabsvertrages die "von W.W. zur Rückzahlung übernommenen pfandrechtlich sichergestellten Forderungen" zur Gegenleistung gezahlt. Aus diesem Grund entscheidet letztlich den vorliegenden Berufungsfall, ob das Finanzamt zu Recht in den übernommenen Verbindlichkeiten die ermittelbare Gegenleistung für den Grundstückserwerb gesehen hat. Für diese Beurteilung ist von folgender Vertragslage auszugehen:

"Punkt V. Gewährleistung" des Übergabsvertrages lautet auszugsweise wie folgt:

"Hinsichtlich der auf den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen eingetragenen Pfandrechte zugunsten der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG wird auf die zwischen den Vertragsteilen getroffene Scheidungsvereinbarung verwiesen, in der festgestellt wird, dass die pfandrechtlich sichergestellten Forderungen von W.W. zur Rückzahlung zu übernehmen sind".

Die bezug habende Regelung findet sich in "Punkt IV. Gemeinsame Verbindlichkeiten" der Scheidungsvereinbarung. Darin steht Folgendes:

"Die Ehegatten J.W und W.W. sind derzeit geamtschuldnerisch aus dem Bauspardarlehen bei der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG, Konto Nr. K2, verpflichtet. Dieses Darlehen ist ob den jeweils 22/19935 Miteigentumsanteilen der Vertragsparteien in EZ Y GB Z pfandrechtlich sichergestellt.

Dieses Darlehen wird ab Rechtskraft der Scheidung ausschließlich von W.W. zurückbezahlt und verpflichtet er sich, J.W hinsichtlich dieser Darlehensschuld klag- und schadlos zu halten."

Dem Finanzamt ist unter Beachtung dieser beiden Vertragsbestimmungen vorerst dem Grunde nach darin beizupflichten, dass die auf dem übertragenen Grundstück sichergestellten und vom Bw. zur alleinigen Rückzahlung (privativ) übernommenen Verbindlichkeiten mit dem Erwerb der Liegenschaftsanteile in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen und von ihm als Leistung ausschließlich dafür versprochen wurden, dass er die Liegenschaftsanteile erhielt. Aus den vertraglichen Vereinbarungen geht in keiner Weise hervor und kann auf Grund des Wortlautes des Punktes VI. "Unterhaltsverzicht" der Scheidungsvereinbarung schlichtweg ausgeschlossen werden, dass diese Schuldübernahme auch in Abgeltung von anderen Ansprüchen der J.W gegenüber dem Bw. erfolgt ist. In den vom Bw. im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung vertraglich übernommenen Schulden liegt die im konkreten Einzelfall ermittelbare Gegenleistung im Sinn des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG. Zu Recht wurde daher im bekämpften Grunderwerbsteuerbescheid die Steuer gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG von der (ermittelbaren) Gegenleistung und nicht - wie von der Berufung begehrt - nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG vom dreifachen Einheitswertanteil des Grundstückes festgesetzt. Dem diesbezüglichen Berufungsantrag war demzufolge nicht zu entsprechen.

Gemäß § 289 Abs. 2 BAO war allerdings nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates aus nachstehenden Gründen von der im bekämpften Bescheid angesetzten Gegenleistung von 66.933,00 € betragsmäßig abzuweichen. Laut Aktenlage hat das Finanzamt aus den beiden vorgelegten Bankbelegen die Gegenleistung wie folgt ermittelt:

aushaftende Darlehen bei der Bausparkasse der österr. Sparkassen AG	
Darlehenskonto K1 (Darlehensnehmer: W.W. laut Urkundensammlung Grundbuch) per 17.5.2007 aushaftend	20.262,52 €
Darlehenskonto K2 (Darlehensnehmer: W.W., J.W) per 17.5.2007 aushaftend	52.095,48 €
Kreditanbot Konto.-Nr. K3 der BAWAG PSK vom 26.06.2007 betr. eines Kreditbetrages von 45.000 € an W.W. mit Gesamtkosten von	61.509,99 €
Summe	133.867,99 €
davon die Hälfte ergibt die angesetzte Gegenleistung von	66.933 €

Grundsätzlich gehören Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber aufgrund einer Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen, zur Gegenleistung; zur Gegenleistung zählt also die Übernahme von Schulden durch den Käufer, die sich im Vermögen des Verkäufers zu dessen Gunsten auswirken. Schuldübernahme einer auf einer Liegenschaft hypothekarisch sichergestellten Forderung als Kaufpreis oder sonstige Leistung bilden neben einem Barkaufpreis die Gegenleistung. Pfandrechtlich auf dem erworbenen Grundstück sichergestellte Forderungen können nur dann in die Gegenleistung und damit in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einbezogen werden, wenn sich der Erwerber der Liegenschaft vertraglich verpflichtet, den bisherigen Eigentümer bezüglich der hypothekarisch sichergestellten Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten, wobei das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich ist (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuergesetz 1987, RZ 69-71 zu § 5 GrEStG und die dort zitierte hg. Rechtsprechung).

Im gegenständlichen Fall ist an Sachverhalt auf Grund des vorliegenden Grundbuchsatzuzuges unbedenklich davon auszugehen, dass der übergebene Liegenschaftsanteil mit den beiden Darlehen Konto Nr. K1 und K2 der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG grundbücherlich belastet war. Laut Punkt IV. der Scheidungsvereinbarung waren J.W und W.W. hinsichtlich des Darlehens Konto Nr. K2 gesamtschuldnerisch verpflichtet und hinsichtlich dieser Darlehensschuld verpflichtete sich W.W. zur alleinigen Rückzahlung und J.W diesbezüglich klag- und schadlos zu halten. Keine diesbezüglichen vertraglichen Regelungen finden sich hingegen bezüglich des Bauspardarlehens Konto Nr. K1. Dies hängt

damit zusammen, dass dieses Darlehens allein W.W. als Darlehensnehmer aufgenommen und er bereits als Personalschuldner zur Darlehensrückzahlung verpflichtet war (siehe Urkundensammlung Grundbuch).

Bei der Ermittlung der Gegenleistung war somit davon auszugehen, dass sich der Bw. lediglich hinsichtlich des Darlehens K2 gegenüber der J.W zur gänzlichen persönlichen (privativen) Schuldübernahme dieser Hypothek vertraglich verpflichtet hat und sie diesbezüglich schad- und klaglos zu halten hatte. Gleiches liegt hingegen hinsichtlich des Darlehens K1 nicht vor, hat doch im wirtschaftlichen Ergebnis der W.W. überhaupt nicht auf Grund einer Parteienabrede Schulden der J.W in seine persönliche Leistungsverpflichtung (Haftung) übernommen. Vielmehr war der Bw. als einziger Darlehensnehmer der alleinige Schuldner und demzufolge schon aus diesem Grund rechtlich zur Darlehensrückzahlung verpflichtet, während J.W als bisherige Hälfteigentümerin der Liegenschaft für diese der grundbücherlichen Hypothek zugrunde liegenden Darlehensschuld keine Personalhaftung, sondern lediglich eine reine Sachhaftung traf (VwGH 20.08.1998, 95/16/0334). Außerdem ergeben sich keine konkreten Tatumstände für die Annahme, infolge Nichtbedienung der Rückzahlungsverpflichtung durch den persönlichen Schuldner stehe die Geltendmachung der Sachhaftung unmittelbar bevor; es ist somit nicht erkennbar, dass sich die "Übernahme" dieser grundbücherlichen Hypothek im Vermögen der Übergeberin zu deren Gunsten auswirken würde. Bezogen auf die beiden auf dem übergebenen Grundstück hypothekarisch sichergestellten Bausparkassenverpflichtungen wurde demzufolge nur die (halbe aushaftende) Darlehensschuld des Kontos Nr. K2 im unbestritten gebliebenen Ausmaß von 26.947,74 € (= 1/2 von 52.095,48 €) vom Bw. mit der vertraglichen Verpflichtung, die Übergeberin diesbezüglich klag- und schadlos zu halten, in seine alleinige Leistungsverpflichtung übernommen und zählt damit zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung.

Was den desweiteren als Gegenleistung angesetzten (halben) Kreditbetrag der BAWAG PSK, Konto Nr. K3, anlangt bleibt festzuhalten, dass dieser Kredit allein vom Bw. (augenscheinlich zur Abstattung der Ausgleichszahlung) aufgenommen wurde und von diesem als dessen alleiniger Schuldner zurückzuzahlen ist. An Sachverhalt ist demzufolge schlichtweg auszuschließen, dass in diesem Kreditbetrag eine Schuld bestand, die der Übergeberin obliegen wäre, aber auf Grund einer Parteienabrede vom Bw. in seine Zahlungsverpflichtung übernommen und von diesem getragen werden musste, wodurch nach dem zwischen den Vertragsparteien bestehenden Innenverhältnis die Übergeberin bezüglich dieser Verbindlichkeit schad- und klaglos gehalten wurde. Eine bei der Ermittlung der Gegenleistung zu berücksichtigende Schuldübernahme liegt daher hinsichtlich dieses allein vom Bw. aufgenommenen BAWAG/PSK- Kredites tatbestandsmäßig nicht vor.

Zusammenfassend ergibt sich daher, dass von den obgenannten drei vom Finanzamt in die Gegenleistung einbezogenen "übernommenen Verbindlichkeiten (aushaftend)" nur bezüglich des Bauspardarlehens Konto Nr. K2 eine privative Schuldübernahme überhaupt vorliegt. Die ermittelbare Gegenleistung beträgt somit 26.047,74 € (die Hälfte des unbestritten aushaftenden Darlehensbetrages von 52.095,48 €). Der Berufung war demzufolge im Ergebnis teilweise stattzugeben und gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG iVm § 7 Z 2 GrEStG von einer Gegenleistung in Höhe von 26.047,74 € die 2 %ige Grunderwerbsteuer mit 520,95 € festzusetzen.

Innsbruck, am 20. Februar 2009