

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache XY, vertreten durch Notar, über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 08. September 2015, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

1. Sachverhalt

Am 26. Jänner 2016 legte das Finanzamt gegenständliche Beschwerde mit folgender Sachverhaltsdarstellung zur Entscheidung vor:

"Mit Scheidungsvergleich vom xxxx wurde ein Hälftenanteil der Liegenschaft von A an B übertragen. Die Grunderwerbsteuer für diesen Erwerbsvorgang wurde von Notar am 08.05.2014 selbstberechnet. Als Bemessungsgrundlage wurde der dreifache Einheitswert der Liegenschaftshälfte herangezogen. Im Zuge der Überprüfung der Selbstberechnung wurde nach Erhebungen betreffend den Grund für die Leistung der vereinbarten Ausgleichszahlung mit Bescheid vom 08.09.2015 die Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO von der Gegenleistung festgesetzt. Diese Gegenleistung setzt sich zusammen aus den übernommenen Darlehen und der Ausgleichszahlung. Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde vom 02.10.2015, laut welcher die Ausgleichszahlung keine Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung darstellt. Vielmehr stelle die Ausgleichszahlung einen Ausgleich für die umfassende Auseinandersetzung zwischen den Eheleuten dar (Globalvereinbarung). Die Beschwerde wurde mit abweisender Beschwerdevorentscheidung vom 28.10.2015 erledigt. Begründet wurde die Abweisung damit, dass Gegenstand des Vergleiches lediglich die Regelung der Liegenschaftsübertragung, der Darlehensübernahme sowie der Ausgleichszahlung sei. Eine Globalvereinbarung liege nicht vor. Fristgerecht wurde am 12.11.2015 der Antrag auf Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht gestellt."

Der gegenständliche Vergleich vom xxxx beinhaltet in Punkt I. den wechselseitigen Verzicht der Ehegatten auf Unterhalt. Punkt II. regelt Obsorge und Unterhalt für den minderjährigen C. Weiters lautet der Vertrag auszugsweise:

"*Punkt III. Ehewohnung und Haustrat:*

Die Ehegatten sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft X samt darauf befindlichem Einfamilienhaus. Es handelt sich hierbei um die Ehewohnung...

Der Ehemann überträgt nunmehr seinen Hälftenanteil der Liegenschaft X mit allen Rechten und Pflichten mit denen er diese bisher besessen und benutzt hat bzw. zu besitzen und benutzen berechtigt war, in das Eigentum der Ehefrau, welche die Übertragung annimmt. Die Übergabe und Übernahme ist bereits erfolgt. Der Ehemann A,...erteilt somit seine ausdrückliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, aber nicht auf seine Kosten ob des ihm grundbücherlich zugeschriebenen Hälftenanteils (B-LNR 1) an der Liegenschaft X das Eigentumsrecht für B,...grundbücherlich einverleibt wird, sowie zur Zusammenziehung der Anteile.

Die Ehefrau erklärt, das Übergabeobjekt zu kennen. Der Ehemann haftet daher weder für ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit, sonstige Eigenschaft oder Ertrag des Übergabeobjektes, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen satz-, bestands- und lastenfrei (sofern nicht im Grundbuch ersichtlich) in das Eigentum der Ehefrau übergeht.

Der Ehefrau sind die im Grundbuch einverleibten Lasten bekannt.

Am Stichtag der Verrechnung und Übernahme sämtlicher Zahlungspflichten durch die Ehefrau vereinbarten die Parteien den der Scheidung folgenden Monatsersten.

Festgehalten wird, dass der Ehemann bereits aus der Ehewohnung ausgezogen ist und diese geräumt von seinen Fahrnissen an die Ehefrau übergeben hat. All in der Ehewohnung befindlichen Gegenstände verbleiben auf der Liegenschaft und sind Alleineigentum der Ehefrau. Der Ehemann erkennt das alleinige Eigentum der Ehefrau an diesen Gegenständen an.

4. Ersparnisse und Schulden

Die unter Punkt 3. näher bezeichnete Liegenschaft ist wie folgt belastet:

- Wohnbauförderung Z...per 31.12.2012 aushaftend mit x
- Bauspardarlehen Y....per 31.12.2012 aushaftend mit y

Festgehalten wird, dass das Darlehen der D bereits getilgt ist und eine grundbuchsfähige Löschungserklärung zu C-LNR 6 vorliegt. Die Ehefrau verpflichtet sich, dieses Pfandrecht auf ihre Kosten löschen zu lassen. Die Ehefrau übernimmt das Darlehen bei der Bausparkasse und die Wohnbauförderung ihre alleinige Rückzahlungsverpflichtung und hält den Ehemann diesbezüglich schad- und klaglos.

Die Ehefrau gibt die Verwendungszusage ab, alles zu unternehmen, dass der Ehemann aus den Haftungen für die o.g. Darlehen entlassen wird. Dennoch wird hinsichtlich

des Darlehens und der Wohnbauförderung eine Beschlussfassung gemäß § 98 EheG beantragt.

Festgehalten wird, dass die Ehegatten außer den erwähnten Krediten keinerlei Schulden haben, die der Aufteilung unterliegen.

Festgehalten wird ferner, dass die Ersparnisse zwischen den Ehegatten einvernehmlich aufgeteilt wurden.

5. Veräußerungsverbot, Vertragsstrafe, Vorkaufsrecht

Festgehalten wird, dass die Liegenschaft X ein Geschenk der Eltern des Ehemanns war. Diese sind auch Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft. Die vergleichsgegenständliche Liegenschaft soll im sog. "Familienbesitz" bleiben. Daher verpflichtet sich die Ehefrau gegenüber dem Ehemann, die Liegenschaft X nicht zu veräußern.

Die Antragsteller wurden darüber aufgeklärt, dass die grundbürgerliche Einverleibung dieses Verbots nicht möglich ist, da diese eine aufrechte Ehe voraussetzt. Sollte die Ehefrau ihr Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft übertragen, also diese bspw. verkaufen, verschenken oder tauschen, so verpflichtet sie sich dem Ehemann eine Vertragsstrafe in Höhe von € 250.000,- (Euro: zweihundertfünfzigtausend) zu bezahlen.

Ferner räumt die Ehefrau dem Ehemann an der ihr bereits zugeschriebenen Liegenschaftshälfte (BLNr 2) und an der ihr zuzuschreibenden Liegenschaftshälfte (BLNr 1) der X das Vorkaufsrecht ein.

Das Vorkaufsrecht wird ausdrücklich auch für alle Fälle der Eigentumsübertragung vereinbart, in denen die Gegenleistung nicht oder nicht zur Gänze in Geld besteht, also bspw. Schenkung, gemischte Schenkung oder Tausch.

Als Vorkaufspreis wird der Betrag von € 250.000,- (Euro: zweihundertfünfzigtausend) vereinbart.

Ferner wird vereinbart, dass der Vorkaufspreis mit der vereinbarten Vertragsstrafe in Höhe von € 250.000,- aufgerechnet wird.

Das Vorkaufsrecht ist gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes auf Kosten der Ehefrau ins Grundbuch einzuverleiben.

Sohin erteilt die Ehefrau B... ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der ihr bereits zugeschriebenen Liegenschaftshälfte (BLNr 2) und ob der ihr zuzuschreibenden Liegenschaftshälfte (BLNr 1) der X das Vorkaufsrecht für A,...grundbürgerlich einverleibt werden kann.

6. Steuern, Abgaben, Gebühren....

7. PKW

Jeder Ehegatte behält den auf ihn zugelassenen PKW.

8. Ausgleichszahlung

Im Zuge der umfassenden Vermögensaufteilung leistete die Ehefrau dem Ehemann eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 177.000,- (Euro: einhundertsiebzehntausend). Festgehalten wird, dass der Ehemann die Ausgleichszahlung bereits erhalten hat.

9. Kosten

Die anlässlich der Ehescheidung entstehenden Gerichtsgebühren tragen die Ehegatten je zur Hälfte. Die Kosten seiner eigenen Rechtsvertretung trägt jeder Ehegatte selbst...."

Mit Bescheid vom 8. September 2015 erfolgte die Festsetzung der Grunderwerbsteuer gemäß § 201 BAO mit Bescheid. Der Bemessung wurden zu Grunde gelegt:

Übernommene Verbindlichkeiten (abgezinst)	7.632,76 €
Übernommene Verbindlichkeiten (aushaftend)	17.054,61 €
Ausgleichszahlung	117.000,00 €
Gegenleistung gem. § 5 GrEStG 1987	141.687,37 €

Gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 2 % von der Gegenleistung in Höhe von 141.687,37 € (gerundet gemäß § 204 BAO).

Das Finanzamt begründete:

"Die vermögensrechtliche Seite des gegenständlichen Vergleiches beschränkt sich lediglich auf die Grundstücksübertragung, die Darlehensübernahme sowie die Ausgleichszahlung. Anderes Vermögen ist nicht Gegenstand des Vergleiches. Die ehelichen Ersparnisse wurden bereits außerhalb des Vergleiches geregelt und aufgeteilt. Der Umstand, dass die Ausgleichszahlung bereits vor Vergleichserrichtung geleistet wurde und nicht über ein Treuhandkonto abgewickelt wurde, vermag ihr nicht die Eigenschaft einer Gegenleistung zu nehmen. Die Ausgleichszahlung erfolgte im Zuge der Vermögensaufteilung.

Die Festsetzung erfolgte gemäß § 201 Abs. 2 Zi. 3 BAO, da bei sinngemäßer Anwendung des § 303 Abs. 1 lit. b) BAO die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme vorliegen würden. Im Zuge der Überprüfung der durchgeföhrten Selbstberechnung wurde dem Finanzamt bekannt, dass - obwohl eine Gegenleistung vorhanden bzw. ermittelbar war - der Selbstberechnung der dreifache anteilige Einheitswert zugrunde gelegt wurde, sodass sich die Selbstberechnung als unrichtig erwiesen hat.

Dem Prinzip der Rechtmäßigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) ist der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtssicherheit einzuräumen."

Fristgerecht wurde Beschwerde eingebbracht.

Die Bf führt aus, die im konkreten Scheidungsvergleich vereinbarte Ausgleichszahlung von € 117.000,- stelle jedenfalls einen Ausgleich für die umfassende Auseinandersetzung zwischen den Eheleuten dar.

Die Ausgleichszahlung sei Grundlage einer Globalvereinbarung.

In Betracht zu ziehen sei der Globalcharakter des gesamten Scheidungsvergleichs, und dürften auch emotionale Ansätze und Bedürfnisse der Eheleute für die Ehescheidung nicht außer Acht gelassen werden.

Für die Vergleichsteile stellten sämtliche im Scheidungsvergleich getroffene Vereinbarungen (inklusive der Ausgleichszahlung per €117.000,-) eine Globalvereinbarung dar, wobei sämtliche getroffenen Vergleichsinhalte (und nicht nur jener Vergleichspunkt der Liegenschaftsübertragung) in einem Zusammenhang zu sehen seien.

Gemäß dem Vergleichswillen der Eheleute bestehe sehr wohl ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Übertragung der Liegenschaftshälfte an die Frau und der gleichzeitigen Übernahme der ob der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellten Darlehen. Die Frau übernehme im Zusammenhang mit der Liegenschaftsübertragung die auf den Mann entfallenden Darlehenshälften.

Diese beiden Darlehen (Wohnbauförderungsdarlehen beim Z, Bauspardarlehen) hätten eine wirtschaftliche Grundlage zum Ankauf bzw. Errichtung dieser Ehewohnung gebildet und stünde daher die alleinige Haftungsübernahme der Frau im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftshälfte des Mannes.

Gemäß diesem Vergleichswillen und des unbestrittenen diesbezüglichen wirtschaftlichen Zusammenhangs sei daher nicht die günstigere Besteuerung vom dreifachen, anteiligen Einheitswert (mangels Ermittlung einer Gegenleistung) vorzunehmen, sondern seien der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer diese aushaltenden Verbindlichkeiten zugrunde zu legen gewesen, nämlich das Wohnbauförderungsdarlehen und das Bauspardarlehen.

Die unabhängig vom Liegenschaftserwerb in einem anderen Vergleichspunkt und in einem gänzlich anderen Zusammenhang vereinbarte Ausgleichszahlung per € 117.000,- stelle keine Bemessungsgrundlage für den Erwerb der Liegenschaftshälfte dar.

Nachfolgende Punkte stellten die Grundlage für die einvernehmlich festgesetzte Ausgleichszahlung per € 117.000,- dar.

Der Mann sei vollzeitig erwerbstätig und sei in der Privatwirtschaft nicht vorhersehbar, wie lange eine Anstellung beibehalten werden könne.

Ein Verlust der Anstellung bedeute für den Mann auch insofern eine enorme wirtschaftliche Herausforderung, da er in diesem Fall keine Unterhaltsansprüche gegenüber der Frau mehr habe (dies bei gleichzeitigem Verlust seines bisherigen Kapitalvermögens).

Somit sei der Verzicht des Mannes auf Unterhalt eine teilweise Bemessungsgrundlage für die Ausgleichszahlung (Zumal in einem allfälligen strittigen Scheidungsverfahren dem Mann mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit ein theoretischer Unterhaltsanspruch gegenüber der Frau zuerkannt worden wäre).

Weiters wäre es im Zuge der Unterhaltsregelung für mj. C der Vergleichswunsch der Eheleute gewesen, dass der Kindesvater einen geringeren Unterhalt bezahle, zumal die Kindesmutter auch mit einem geringeren Unterhaltsbetrag das Auslangen gefunden hätte

und der Mann nicht einer derartigen erheblichen Belastung (erheblicher Prozentsatz seines Monatseinkommens) ausgesetzt sein sollte.

Da jedoch eine Unterhaltsfestsetzung unter dem gesetzlichen Rahmen für den Minderjährigen nicht möglich erscheine, habe sich die Kindesmutter bereit erklärt, dem Mann einen entsprechenden Ausgleich zu leisten, was ebenfalls in der Festsetzung der Ausgleichszahlung Niederschlag gefunden habe.

Im Zuge der Übertragung der halben Ehewohnung gemäß Punkt III. des Scheidungsvergleichs scheine in keiner Weise ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Ausgleichszahlung auf.

Ganz im Gegenteil seien sämtliche in der Ehewohnung befindlichen Gegenstände der Frau überlassen worden, wobei die Formulierung so zu interpretieren sein, dass sämtliche in der Ehewohnung befindlichen Gegenstände künftig in das Alleineigentum der Frau über-

gehen sollten und der Mann dieses künftige alleinige Eigentum der Frau an all sämtlichen Gegenständen anerkenne.

Es sei natürlich davon auszugehen, dass es sich beim Inventar um Gegenstände handle, die teilweise im Alleineigentum des Mannes gestanden seien bzw. zum überwiegenden Teil im Hälfteneigentum der Eheleute; es erscheine unrealistisch, dass schon vorweg die Frau Alleineigentümerin an allen in der Ehewohnung befindlichen Gegenständen gewesen sein sollte.

Es sei praktisch und wirtschaftlich nachvollziehbar, dass es sich bei einer gesamten Haushaltseinrichtung um einen entsprechenden Umfang, verbunden mit entsprechenden wirtschaftlichen Werten, handle. Sohin sei natürlich auch die Überlassung des gesamten Hausinventars eine Grundlage für die vereinbarte Ausgleichszahlung.

Besonders Vergleichspunkt 5. spreche dafür, dass die Ausgleichszahlung in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaftshälfte durch die Frau stehen könne.

Wenn nunmehr nach Ansicht des erkennenden Finanzamts die Frau eine Gegenleistung von gerundet € 142.000,-- aufbringe, um das Eigentum an einer Hälfte der Vergleichsliegenschaft zu erwerben, erscheine es nicht nachvollziehbar, weshalb sie sich dann einer totalen wirtschaftlichen Beschränkung unterwerfen solle.

Eine unterstellte Gegenleistung von gerundet € 142.000,- entspreche einem realistischen Verkehrswert dieses Hälftanteiles.

Wer erbringe einebare Gegenleistung, die dem tatsächlichen Verkehrswert des Liegenschaftsanteils entspreche, um dann in keiner Weise wirtschaftlich darüber verfügen zu können?

Die Frau hätte zwar wie ein Fremder den Liegenschaftsanteil dem Verkehrswert entsprechend erworben, jedoch sei es ihr verboten, diese Liegenschaft wieder zu veräußern und die hierfür aufgebrachten Mittel allenfalls im Zuge eines Verkaufs in bar

wieder zu erwirtschaften. Ganz im Gegenteil, wenn sie vergleichswidrig verkaufen würde (mangels dinglicher Wirkung des Veräußerungsverbots), müsste sie zusätzlich einen Betrag von € 250.000,- (sohin anteilig € 125. 000,- auf eine Hälfte bezogen) an den Mann leisten.

Ein derartiges Kaufgeschäft würde kein Dritter abschließen. Hier sei jedenfalls ein Fremdvergleich über die wirtschaftliche Betrachtungsweise heranzuziehen, aus dem sich sodann ergebe, dass die Frau für die Übernahme der Liegenschaftshälfte lediglich die Darlehensanteile in ihre Zahlung übernommen habe; die weitere Zahlung von € 117.000,- könne in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Liegenschaftserwerb stehen.

Die Festsetzung der Ausgleichszahlung in Punkt 8. sei inhaltlich vollkommen getrennt von den Bestimmungen über die Übereignung der Liegenschaftshälfte erfolgt, was in dieser Art auch dem Vergleichswillen entspreche.

Hie bei sei hervorzuheben, dass der Mann zum Zeitpunkt der Ehescheidung und Unterfertigung des Vergleichs die Ausgleichszahlung bereits erhalten habe.

Wäre der Betrag von € 117.000,- als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung vorgesehen gewesen, wäre er jedenfalls abgesichert worden und wäre - wie üblich - die Auszahlung (allenfalls über ein Treuhandkonto) von der Einverleibung des Eigentumsrechts für die Frau abhängig gemacht worden. Eine Entkopplung der Zahlung einer Gegenleistung für die Liegenschaft in der erheblichen Höhe von € 117.000,- von der gesicherten Eintragung des Eigentumsrechts durch die Erwerberin wäre juristisch grob fahrlässig und unverantwortbar gewesen. Auch daraus ergebe sich, dass die Ausgleichszahlung in keinem Zusammenhang mit dem Liegenschaftserwerb stehe.

Hinsichtlich des Gesamtinhalts des Scheidungsvergleichs sei weiters festzuhalten, dass der Mann zur Gänze einen neuen Haushalt zu gründen habe, was mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden sei, sodass auch dieser Umstand zu einem wesentlichen Teil eine Grundlage für die Ausgleichszahlung darstelle. Da der Mann zum Zeitpunkt der Ehescheidung aus der Ehewohnung bereits ausgezogen gewesen sei und die entsprechende Neuordnung eines Lebens inklusive Hausstandsgründung schon vor der Ehescheidung gegeben war, wurde eben zu diesem Zweck die Ausgleichszahlung schon vorweg geleistet.

Ohne auf die Hintergründe der Ehescheidung öffentlich näher eingehen zu wollen, dürfe ausgeführt werden, dass die Ehescheidung ein Anliegen der Frau gewesen sei, sodass ein wesentlicher Teil der Höhe der Ausgleichszahlung darin bestanden habe, dass der Mann der Ehescheidung zustimme. Es sei in der Ausgleichszahlung sohin auch ein wesentlicher emotionaler Aspekt enthalten. Auch aus diesem Grund habe sich die Frau bereit erklärt, die Ausgleichszahlung schon vorweg zu leisten, sodass die Ausgleichszahlung in keinem Zusammenhang mit dem - gesicherten - Erwerb der Liegenschaftshälfte gestanden sei.

Aus diesen Ausführungen sei klar zu entnehmen, dass die vereinbarte Ausgleichszahlung von € 117.000,- einen Globalcharakter darstelle und nicht als Gegenleistung der Liegenschaftsübertragung zugeordnet werden könne.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 28. Oktober 2015 wies das Finanzamt die Beschwerde mit folgender Begründung als unbegründet ab:

"Nach Wortlaut und Systematik ist der gegenständliche Vergleich so abgefasst, dass ausschließlich die Liegenschaftshälfte, die Kreditrückzahlung und die Ausgleichszahlung als wesentliche Teile des "ehelichen Gebrauchsvermögens" behandelt werden. Anderes eheliches bzw gemeinsames Vermögen ist nicht vorhanden bzw wurde bereits aufgeteilt. Hinsichtlich des Inventars wird im Punkt 3 festgehalten, dass der Ehemann aus der Ehewohnung ausgezogen ist und diese geräumt von seinen Fahrnissen übergeben hat. Die in der Wohnung befindlichen Gegenstände verbleiben auf der Liegenschaft und anerkennt der Ehemann das Alleineigentum der Ehefrau an diesen Gegenständen. Im Punkt 4 des Vergleiches wird festgehalten, dass die Ersparnisse zwischen den Ehegatten einvernehmlich aufgeteilt wurden. Die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches erschöpft sich sohin in der Transferierung der Liegenschaft, Übernahme des Kredites und Vereinbarung der Ausgleichszahlung. Von einer Aufteilungsvereinbarung mit Globalcharakter kann daher nicht gesprochen werden. Inhaltlich reduziert sich der Vergleich auf die Übertragung der Liegenschaftshälfte gegen Übernahme des Kredites und Leistung einer Ausgleichszahlung. Dass die Ausgleichszahlung im Zusammenhang mit der Vermögensaufteilung steht, ist unbestritten, wird doch im Vergleich ausgeführt: "Im Zuge der umfassenden Vermögensaufteilung leistet die Ehefrau dem Ehemann eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 117. 000,-." Da im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung vorhanden ist, ist die Grunderwerbsteuer von dieser zu berechnen."

Dagegen wurde Vorlageantrag eingebracht. Darin wurden keine neuen Einwendungen vorgebracht.

2. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die elektronisch übermittelten Aktenteile des Bemessungsaktes St.Nr. des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel.

3. Rechtslage und Erwägungen

Strittig ist im Beschwerdefall die Einbeziehung einer sog. "Ausgleichszahlung" laut Punkt 8. des Scheidungsvergleiches in die Bemessungsgrundlage.

§ 4 GrEStG 1987, zuletzt geändert durch BGBl I 2008/85 und BGBl I 2009/135, lautete in der **bis 31. Mai 2014** anzuwendenden Fassung:

"Art der Berechnung

§ 4 (1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

(2) Die Steuer ist vom Wert des Grundstückes zu berechnen,

1. soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes,..."

Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung (im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes, insbesondere des § 5, ist somit zum Besteuerungsgrundsatz erhoben; die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den im Abs. 2 des § 4 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig (vgl. etwa VwGH 18.11.1993, 92/16/0179-0185, VwGH 19.1.1994, 93/16/0139 und die darin zitierte Vorjudikatur).

Es ist zwar im Allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen, grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen, Gegenleistungen zu ermitteln sind.

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung zu Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten aus Anlass einer Ehescheidung die Auffassung, dass im Falle die Ehegatten in einer Vereinbarung im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse anlässlich einer Ehescheidung eine Globalvereinbarung treffen und demzufolge eine bestimmte Gegenleistung für eine von dieser Vereinbarung mit umfasste grunderwerbsteuerpflichtige Übertragung nicht feststellbar ist, auch keine Gegenleistung im Sinne des § 4 Abs. 1 GrEStG zu ermitteln ist. In diesen Fällen ist der dreifache Einheitswert der übertragenen Liegenschaft (des Liegenschaftsanteiles) als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Ist aber im konkreten Fall eine Gegenleistung ermittelbar und ergibt sich aus dem Text der Vereinbarung, dass eine bestimmte Leistung nur als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung gedacht sein kann, so kann diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden (VwGH vom 30.4.1999, 98/16/0241). Dann ist die Grunderwerbsteuer von der für die Grundstücksübertragung vorgesehenen Gegenleistung zu bemessen. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn der Scheidungsvergleich nicht den für Vereinbarungen dieser Art üblichen Globalcharakter aufweist, sondern für die in einem Scheidungsvergleich vorgenommene Grundstücksübertragung eine dieser Transaktion zuordenbare Gegenleistung festgelegt wird (VwGH vom 15.11.1999, 99/16/0030).

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mit dem Erkenntnis vom 7.10.1993, Zi. 92/16/0149, richtungsweisend entschieden, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können (vgl. VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085 und VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen können somit so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht (vgl. auch Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar, Rz 16b zu § 4 GrEStG). Die Grunderwerbsteuer ist dann

entweder von der (ermittelbaren) Gegenleistung oder vom Wert des Grundstücks bzw. mindestens vom Wert des Grundstückes zu berechnen (vgl. zB BFG 24.04.2014, RV/3100474/2013).

Der Begriff "*Wert des Grundstückes*" wurde im § 6 GrEStG aF mit dem Dreifachen des Einheitswertes, in den Fällen des § 4 Abs 2 Z 2 GrEStG mit dem einfachen Einheitswert bestimmt. § 6 GrEStG wurde vom VfGH mit Erkenntnis vom 27. November 2012, G 77/12, mit Ablauf des 31. Mai 2014 als verfassungswidrig aufgehoben (Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, § 4, Rz 1).

Der Einheitswert für das streitgegenständliche Grundstück beträgt zum relevanten Stichtag (01.01.2014) erhöht 19.350,00 Euro. Der dreifache Einheitswert somit 58.050,00 Euro. Die Gegenleistung ist daher nicht geringer als der Wert des Grundstückes.

Im vorliegenden Vergleich wurde in Punkt III eine Vereinbarung hinsichtlich der Ehewohnung getroffen. Wie aus den übrigen Vertragspunkten hervorgeht, war sonst keinerlei weiteres, zur Aufteilung anstehendes Vermögen mehr vorhanden, weil das gesamte bewegliche Vermögen bereits aufgeteilt worden war. Auf wechselseitigen Unterhalt wurde verzichtet. In Punkt II der Vereinbarung wurde der Unterhalt für den minderjährigen Sohn mit 450,00 Euro festgelegt. Auch die Aufteilung der ehelichen Ersparnisse war bereits vorab erfolgt (Punkt 4.). Entgegen dem Beschwerdevorbringen waren somit im Zeitpunkt des Vergleiches keine ausgleichsfähigen Leistungen mehr vorhanden.

Die bedungenen Zahlungen können daher nur mehr der zu übertragenden Liegenschaftshälfte zugeordnet werden.

Dass die geleisteten Zahlungen nicht nur der Überlassung des Hälftenanteils der ehelichen Wohnung (Einfamilienhaus) dienen sollten, sondern auch verschiedene Vermögenswerte (z.B. Möbel, Sparguthaben, Auto) abgegolten hätten, ist dem vorliegenden Vergleich nicht zu entnehmen. Im Gegenteil, wurden doch sämtliche übrigen Vermögenswerte - wie bereits ausgeführt - vorab aufgeteilt und waren somit nicht mehr Gegenstand des Vergleiches. Laut Punkt 7. der Vereinbarung behält jeder Ehegatte den auf ihn zugelassenen Pkw.

Dass die Ausgleichszahlung im Zusammenhang mit der Vermögensaufteilung steht ist - wie das Finanzamt zutreffend ausgeführt hat - offensichtlich, da im Vergleich dezidiert ausgeführt wird, "*Im Zuge der umfassenden Vermögensaufteilung leistet die Ehefrau dem Ehemann eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 117.000,-*".

Betrifft die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches aber nur die Übertragung des Rechtes auf Einräumung des Wohnungseigentums an der Ehewohnung (Einfamilienhaus), sowie die Ausgleichszahlung und Kreditübernahme und ist anderes Vermögen nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung, so handelte es sich nicht um eine Globalvereinbarung und können die Zahlungen nur als für die Liegenschaftsübertragung geleistet angesehen werden (vgl. zB UFS 22.6.2009, RV/0550-F/08, UFS 09.11.2009, RV/0695-W/09).

Da im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung für die Übertragung des Hälfteneigentums des Hauses zu ermitteln war, diese auch deutlich höher war, als der Wert des Grundstückes, war die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen. Die Ausgleichszahlung war nach dem oben Gesagten in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

Eine Bemessung ausschließlich von den übernommenen Darlehen laut Punkt 4. des Vergleiches, wie beantragt, scheidet schon deshalb aus, da der aushaftende Betrag zum bemessungsrelevanten Stichtag unter dem Wert des Grundstückes (3-facher Einheitswert) liegt.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

4. Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Die getroffene Entscheidung entspricht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 07.10.1993, 92/16/0149VwGH 30.4.1999, 98/16/0241, VwGH 15.11.1999, 99/16/0030, VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085, VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Wien, am 11. Jänner 2018