

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl, über die Beschwerde vom 12. November 2014 des Herrn bfadr, vertreten durch name, Rechtsanwalt in Ort, Str., gegen den Bescheid des Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel, St.Nr. XXX, vom 9. Oktober 2014 betreffend Grunderwerbsteuer

zu Recht erkannt:

1. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Höhe der Bemessungsgrundlage und der Grunderwerbsteuer ist aus dem Ende der Entscheidungsgründe ersichtlich und bildet einen Bestandteil dieses Spruches.
2. Eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Der Scheidungsvergleich vom 3. Oktober 2012 hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„1. Kindesobsorge, Kindesunterhalt und Besuchsrecht

Die Obsorge hinsichtlich der gemeinsamen Tochter [...] kommt auch künftig den Kindeseltern gemeinsam zu. Der überwiegende Aufenthalt von [der Tochter] ist bei [der Exgattin].

Bezüglich des Unterhaltes für [die Tochter] vereinbaren die Parteien, dass hier der Vater den prozentmäßigen Unterhalt - derzeit bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres 20 % und ab dem Alter von 15 Jahren 22 % - zu bezahlen hat, sodass dies einen derzeitigen Unterhaltsbetrag von EUR 326,67 ergibt.

Dieser Unterhaltsbetrag ist jeweils zu Monatsbeginn auf ein Konto der Kindesmutter, welches diese noch bekannt zu geben hat, zur Anweisung zu bringen.

Bei der Berechnung des Unterhaltes gehen die Parteien davon aus, dass der Kindesvater ein durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen, nach Steuern und Krankenkassa von EUR 1.400,00, dies 14 mal jährlich, ins Verdienen bringt und für die Kindesmutter nicht unterhaltspflichtig ist.

Bezüglich der Ausübung des Rechtes auf den persönlichen Verkehr zwischen [der Tochter] und dem Kindesvater vereinbaren die Parteien, sich hier die Antragstellung für eine Regelung vorzubehalten.

2. Ehegattenunterhalt

Die Antragsteller verzichten gegenseitig, auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage und der unverschuldeten Notlage, Krankheit und überhaupt für Ereignisse, die die Antragsteller derzeit nicht bedenken oder nicht voraussehen können, für Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft auf jeglichen Unterhaltsanspruch. Dies auch insbesondere unter Belehrung auf die vereinzelte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, sodass die Parteien erklären, auch zukünftig keinerlei Anträge auf die Feststellung eines allfälligen Verschuldens zu stellen.

Beide Antragsteller verzichten ausdrücklich auf die Geltendmachung der Umstandsklausel und erklären, keine Unterhaltsansprüche aus einem allfälligen, bewusst nicht geprüften Verschulden an der Zerrüttung der Ehe ableiten zu wollen. Weiters wird einvernehmlich festgehalten, dass kein Unterhaltsrückstand besteht.

3. Liegenschaften

a) Ehewohnung, GST-NR [...]:

Die Ehewohnung ist ein Einfamilienwohnhaus mit der Anschrift [...], auf GST-NR [...], und steht jeweils zur Hälfte im Eigentum des [Beschwerdeführers] und der [Exgattin].

Im Zuge der Scheidung überträgt und übergibt [der Beschwerdeführer] seinen ½-Anteil (B-LNR 2) an [...], an [die Exgattin], die diesen Liegenschaftsanteil in ihr Eigentum übernimmt und somit in Folge Alleineigentümerin der Liegenschaft ist.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile erfolgt am Tag der Rechtskraft der Scheidung in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken, wie sie [der Beschwerdeführer] ausgeübt hat oder auszuüben berechtigt gewesen wäre.

Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung gehen Wag und Gefahr, Besitz und Genuss, auf [die Exgattin] über, welche ab diesem Zeitpunkt verpflichtet ist, sämtliche durch die Liegenschaft entstehenden Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren aus Eigenem zu tragen.

[Der Beschwerdeführer] übernimmt keine Haftung oder Gewährleistung für eine bestimmte Beschaffenheit der übergebenen Liegenschaftsanteile oder einen bestimmten Bauzustand des Hauses. Er leistet jedoch Gewähr dafür, dass dieser Liegenschaftsanteil mit Ausnahme des unter C-LNR 2 einverleibten Vorkaufsrechtes für [...] und des unter C-LNR 5 einverleibten Veräußerungsverbotes für das Land Vorarlberg keinerlei bürgerlichen oder außerbürgerlichen Belastungen aufweist. Das unter C-LNR 4 einverleibte Pfandrecht für das Land Vorarlberg wird im Zuge dieser Grundbucheintragung gelöscht.

[Aufsandungserklärung]

b) EZ [...]:

Sämtliche in EZ [...] vorgetragenen Liegenschaften stehen im Alleineigentum der [Exgattin].

Im Zuge der Scheidung überträgt und übergibt [die Exgattin] sämtliche in EZ [...] vorgetragenen Liegenschaften an [den Beschwerdeführer], der diese Liegenschaften in sein Eigentum übernimmt:

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile erfolgt am Tag der Rechtskraft der Scheidung in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken, wie sie [die Exgattin] ausgeübt hat oder auszuüben berechtigt gewesen wäre.

Mit Unterfertigung dieser Vereinbarung gehen Wag und Gefahr, Besitz und Genuss, auf [den Beschwerdeführer] über, welcher ab diesem Zeitpunkt verpflichtet ist, sämtliche durch die Liegenschaft entstehenden Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren aus Eigenem zu tragen.

[Die Exgattin] übernimmt keine Haftung oder Gewährleistung für eine bestimmte Beschaffenheit der übergebenen Liegenschaften oder einen bestimmten Bauzustand des darauf errichteten Hauses. Sie leistet jedoch Gewähr dafür, dass diese Liegenschaften mit Ausnahme des unter C-LNR 2 einverleibten Wohnungsgebrauchsrechtes für [...] keinerlei bürgerlichen oder außerbürgerlichen Belastungen aufweist.

[Aufsandungserklärung]

c) [Bevollmächtigung des Rechtsanwaltes]

4. Räumung der Ehewohnung

[Der Beschwerdeführer] verpflichtet sich, die Ehewohnung mit der Anschrift [...], spätestens bis zum 31.01.2013, jedoch jedenfalls, sobald die von ihm bereits erworbene Eigentumswohnung bezugsfertig ist, zu räumen und an [die Exgattin] geräumt von seinen gesamten Fahrnissen zu übergeben.

Alle nach dem Auszug des [Beschwerdeführers] in der Ehewohnung befindlichen Fahrnisse, insbesondere der Hausrat, verbleiben im Eigentum der [Exgattin].

5. Verbindlichkeiten aus Darlehen

[Die Exgattin] ist Hauptschuldnerin des Investitionskredites zur Kontonummer [...], [der Beschwerdeführer] haftet als Bürge.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass [die Exgattin] Hauptschuldnerin der Verbindlichkeit bleibt, [der Beschwerdeführer] jedoch nur mehr als Ausfallsbürge haftet.

6. Ausgleichszahlung

[Die Exgattin] verpflichtet sich weiters zur Leistung einer Ausgleichszahlung an [den Beschwerdeführer] in Höhe von EUR 120.000,00. Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieser Vereinbarung zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzuges werden 6% Zinsen vereinbart.

7. Diverses

Von den Regelungen in der Aufteilung abgesehen, übernimmt jede der Parteien jene Fahrnis und Vermögenswerte, die bereits auf ihren Namen lauten und die sich bereits in ihrer Verfügung befinden. Dies gilt insbesondere für den gesamten betrieb der [Exgattin] als auch für sämtliche Ersparnisse wie zB Lebensversicherungen, Sparbücher, Bausparverträge und dergleichen. Soweit Ansprüche von Verwandten auf Rückzahlung von Leistungen, welche im Vertrauen auf das Bestehen der Ehe seinerseits erbracht worden sind, gestellt werden, so sind diese Ansprüche von demjenigen Antragsteller zur Gänze zu befriedigen, der mit diesen Personen im persönlichen Verwandtschaftsverhältnis steht. Die Antragsteller halten sich hiermit hinsichtlich derartiger Ansprüche ihrer Verwandten wechselseitig schad- und klaglos.

Beide Antragsteller erklären ausdrücklich, den wahren Wert von Leistung und Gegenleistung aus dieser Vereinbarung zu kennen und dieselbe frei von Willensmängeln getroffen zu haben. Sie halten auch die vereinbarten Zahlungen für angemessen.

Mit dieser Vereinbarung sind sämtliche wechselseitigen Ansprüche aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und dem Titel der ehelichen Ersparnisse bereinigt und verglichen.

Beide Antragsteller erklären, dass sie über den Aufteilungsmodus im Falle einer gerichtlichen Aufteilung, insbesondere auch über mögliche Aufteilungsquoten unter Berücksichtigung der beiderseits erbrachten Leistungen und sonstigen Beträge sowie eine mögliche Auseinandersetzung im Detail informiert worden sind.

Die mit der Errichtung dieser Vereinbarung sowie des Antrages auf Ehescheidung verbundenen Kosten sowie die damit zusammenhängenden Pauschalgebühren für die einvernehmliche Scheidung tragen die Parteien je zur Hälfte. Ihre Beratungs- und Vertretungskosten, sowie die sie betreffende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr hat jede Partei selbst zu bezahlen.“

Der die Scheidungsfolgenvereinbarung errichtende Rechtsanwalt hat die Grunderwerbsteuer selbst berechnet. Er ist dabei vom dreifachen Einheitswert als Bemessungsgrundlage ausgegangen.

In einer Gebührenprüfung stellte die Prüferin in Tz 6 des BP-Berichtes im Wesentlichen fest:

„Gegenseitige Übertragung von Grundstücken stellen einen Tausch dar und die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer somit der Verkehrswert der Grundstücke.

Die Werte werden mittels Vorhalteverfahren direkt mit den Abgabepflichtigen erhoben.“

Mit Vorhalt vom 5.9.2013 wurde die Exgattin ersucht die Verkehrswerte der getauschten Liegenschaften bekanntzugeben.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 25.9.2013 teilte die Exgattin dem Finanzamt mit, dass ihr die Verkehrswerte nicht bekannt seien.

Mit Vorhalt vom 4.10.2013 ersuchte das Finanzamt die Exgattin mitzuteilen, wie die Höhe der Ausgleichszahlung unter Punkt 6. Der Scheidungsvereinbarung ermittelt wurde.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 15.10.2013 teilte die Exgattin mit, dass sie und der Beschwerdeführer bei der Ermittlung der Höhe der Ausgleichszahlung von EUR 120.000,00 versucht hätten, diese als Gesamtlösung so zu gestalten, dass es einerseits ihr möglich sei diese aufbringen zu können und andererseits auch ihrem Exmann ein möglichst guter Neustart möglich sei.

Der Amtssachverständige ermittelte den Verkehrswert der vom Beschwerdeführer erworbenen Liegenschaften mit 166.126,00 € und den Verkehrswert des von der Exgattin erworbenen Hälfteanteils an den Liegenschaften [...] mit 191.880,00.

Mit Bescheid vom 9. Oktober 2014 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel die Grunderwerbsteuer mit 1.562,20 € fest. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Die Festsetzung erfolgte gem. § 201 Abs. 2 Z. 3 BAO da bei sinngemäßer Anwendung des § 303 Abs. 4 BAO die Voraussetzungen eines Wiederaufnahmegrundes vorliegen würde. Die Feststellungen der, bei name durchgeführten Außenprüfung der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer, stellen für das Steuerverfahren neu hervorgekommene Tatsachen oder Beweismittel dar, die bisher nicht geltend gemacht worden sind. Die Kenntnisse dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis dieses Verfahrens, hätten einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt.

Bei der gegenständlich vorliegenden Vereinbarung für den Fall der Scheidung der Ehe gem. § 55 a EheG ist bisher bei der durchgeführten Selbstberechnung die Bemessung der Grunderwerbsteuer vom 3-fachen Einheitswert erfolgt.

Beim vorliegenden Vergleich werden u.a. Grundstücke gegenseitig überlassen. Zusätzlich verpflichtet sich [die Exgattin] zur Leistung einer Ausgleichszahlung i.H.v. € 120.000,00 und [der Beschwerdeführer] übernimmt das auf dem Grundstück in [...] eingetragene Wohnrecht.

Dieses Wohnrecht wird mit € 500,00 monatlich bewertet und ergibt unter Berücksichtigung des Lebensalters des Wohnungsberechtigten einen Wert von € 38.591,85 (kapitalisiert gem. § 16 BewG)

Gemäß § 1045 ABGB ist ein Vertrag wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird ein Tausch. Beim Tauschvertrag ist gem. § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG "Gegenleistung" die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung. Beim Grundstückstausch ist die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles das von dem Erwerber des eingetauschten Grundstückes hingegabene (vertauschte) Grundstück, das als Gegenleistung mit dem Verkehrswert zu bewerten ist. Die Grunderwerbsteuer ist demnach vom gemeinen Wert (§ 10 BewG) des für

das erworbene Grundstück hingegebene Tauschgrundstück zuzüglich einer allfälligen Aufzahlung zu bemessen.

Die Verkehrswerte der Tauschliegenschaften wurden aufgrund der Nichtbekanntgabe durch die Vertragsparteien vom Amtssachverständigen wie folgt festgestellt: EZ [...] 166.126,-

Teilgebäudewert des Gst. [...] gesamt € 191.880,00

Ermittlung der Bemessungsgrundlage siehe Beilage;

Die Wiederaufnahme erfolgte unter Bedachtnahme auf das Ergebnis der durchgeführten abgabenbehördlichen Prüfung bei name und der sich daraus ergebenden Gesamtauswirkung.

Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessensabwägung war dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang vor dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteieninteresse an der Rechtskraft) einzuräumen.

Auch können die steuerlichen Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie nicht bloß als geringfügig bezeichnet werden. Daher war dem Gesetzeszweck, mittels einer Erlassung eines rechtmäßigen Sachbescheides ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Steuerergebnis zu erzielen, Rechnung zu tragen.

Die angeführten Ausführungen sind Bestandteil des oben bezeichneten Bescheides. Ein nach Maßgabe der Rechtsmittelbelehrung zulässiges Rechtsmittel kann nur gegen den Spruch des oben bezeichneten Bescheides, nicht aber gegen die Begründung erhoben werden. Im Übrigen wird auf die entsprechende Rechtsmittelbelehrung bzw. Rechtsbelehrung verwiesen.

			Verkehrswert	
Beschwerdeführer	übergibt	Exgattin	95.940,00	
Exgattin	übergibt	Beschwerdeführer	166.126,00	
Tausch Ermittlung Gegenleistung				
Leistungen Exgattin				
Liegenschaft			166.126,00	58,06%
Ausgleichszahlung			120.000,00	41,94%
Summe			286.126,00	
Gegenleistung für Grundstück		71,31%	204.047,80	
GrESt			4.080,96	

<i>Leistungen Beschwerdeführer</i>				
<i>Liegenschaft</i>			95.940,00	71,31%
<i>Wohnrecht</i>			38.591,85	28,69%
<i>Summe</i>			134.531,85	
<i>Gegenleistung für Grundstück</i>		58,06%	78.109,78	
<i>GrESt</i>			1.562,20	

Der Beschwerdeführer brachte in der Beschwerde vom 12. November 2014 im Wesentlichen vor:

„Durch die Abgabenbehörde erster Instanz wurde dem Berufungswerber eine Grunderwerbsteuer von gesamt EUR 1.562,20 vorgeschrieben (ein Teilbetrag von EUR 276,00 wurde bislang in Folge der Selbstberechnung bereits entrichtet, sodass sich eine Nachforderung von EUR 1.286,20 ergibt) und hierbei von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von EUR 78.109,78 in Form einer Tauschleistung ausgegangen.

Inhaltlich begründet wird die Entscheidung damit, dass in der gegenständlichen Scheidungsvereinbarung u.A. Grundstücke gegenseitig überlassen wurden. Zusätzlich habe sich [die Exgattin] zur Leistung einer Ausgleichszahlung von 120.000,00 € verpflichtet und der Berufungswerber habe das auf dem Grundstück [...] eingetragene Wohnrecht (aufgrund der Bewertung mit monatlich EUR 500,00 ergebe sich ein Wert von EUR 38.591,85) übernommen. Gemäß § 1045 ABGB sei ein Vertrag wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen werde ein Tausch, bei welchem gem. § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung "Gegenleistung" sei. Die GrESt sei demnach vom gemeinen Wert (§ 10 BewG) des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstücks zuzüglich einer allfälligen Aufzahlung zu bemessen. Die Verkehrswerte der Tauschliegenschaften wurden von der Behörde wie folgt festgestellt:

[...]

Diese Rechtsansicht der Abgabenbehörde ist jedoch verfehlt.

1) Bei der gegenständlichen Vereinbarung gem. § 55a EheG über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse handelt es sich um ein Rechtsgeschäft sui generis. Die Annahme eines Tausches oder tauschähnlicher Vorgänge ist rechtlich verfehlt, weil jeder der (ehemaligen) Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas – in möglicherweise gleichem oder annähernd gleichem Umfang - erhält.

2) Zudem übersieht die Abgabenbehörde, dass es sich bei einer Vereinbarung gem. § 55a EheG zweifelsfrei grundsätzlich um eine Globalvereinbarung, in der verschiedene persönliche und vermögensrechtliche Regelungen zwischen Ehegatten getroffen werden, so beispielsweise Regelungen über Kindes- und Ehegattenunterhalt, das Besuchsrecht für gemeinsame Kinder, die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens

oder der ehelichen Ersparnisse usw. handelt. Bei einer solchen Vereinbarung ist eine Gegenleistung für eine bestimmte Leistung regelmäßig nicht ermittelbar. Dies selbst dann, wenn im Vergleich über bestimmte Vermögenswerte nicht abgesprochen wird bzw. die diesbezügliche Aufteilung bereits erfolgt ist.

Weiters ist im Erlass des BMF vom 17.04.2007, 010206/0041-VI/5/2007 in Punkt 2.1 zu § 4 Abs 2 Z 1 GrEStG ausgeführt:

Beim Scheidungsvergleich ist regelmäßig eine Gegenleistung für die Grundstücksübertragung nicht feststellbar, wenn auch im Vergleich selbst über die Übertragung anderer Vermögenswerte keine Aussage getroffen bzw. nur ausgeführt wird, dass die Aufteilung bereits erfolgt ist oder jeder Beteiligte Eigentümer seines bisherigen Vermögens bleibt. Darüber hinaus werden allfällige Ausgleichszahlungen und Schuldenübernahmen regelmäßig auch durch Unterhaltsvereinbarungen beeinflusst werden. Werden in dieser Vereinbarung nicht nur Grundstücke übertragen, sondern wird auch eine Bereinigung anderer Ansprüche vorgenommen, so ist als Bemessungsgrundlage grundsätzlich der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaft heranzuziehen (auch wenn Pfandrechte auf der Liegenschaft sichergestellt sind, sagt das nichts darüber aus, zu welchem Zweck diese Darlehen aufgenommen wurden und als Ausgleich für welche gegenseitigen Ansprüche zB bereits aufgeteilten Vermögenswerte, es im Rahmen des Scheidungsvergleichs zur Übernahme der Schulden kam.)

Nach Meinung des VwGH handelt es sich dann nicht um eine Globalvereinbarung, wenn die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleichs nur Grundstücksübertragungen sowie eine Ausgleichszahlung betrifft, also anderes Vermögen nicht Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung war bzw. einer Leistung nach der Systematik bzw. dem Wortlaut des Scheidungsvergleichs eine Leistung ausdrücklich als Gegenleistung bedungen wird.

Bei der gegenständlichen Scheidungsvereinbarung handelt es sich daher jedenfalls um eine Globalvereinbarung (sie enthält Regelungen zum Kindesunterhalt und zur Kindesobsorge, zum Ehegattenunterhalt, zur Aufteilung des Liegenschaftsvermögens, zur Räumung der Ehewohnung durch den Berufungswerber, zur Rückzahlung von Darlehensverpflichtungen, etc.) bei der sämtliche Vereinbarungen in einem wechselseitigen Zusammenhang stehen und einen Spitzenausgleich der vorhandenen Vermögenswerte beinhalten. Weder aus dem Wortlaut der Vereinbarung, noch der Struktur der Vereinbarung lässt sich ableiten, dass die Übereignung von Liegenschaftsanteilen zwischen den Parteien im Tauschwege unter synallagmatischer Verknüpfung der einzelnen Leistungen beabsichtigt waren.

Die Abgabenbehörde selbst beurteilt die gegenständliche Scheidungsvereinbarung richtigerweise jedenfalls dahingehend als Globalvereinbarung, dass sie zB die in Punkt 5. vereinbarte Übernahme der Rückzahlungsverpflichtung für bestellte Darlehen durch [die Exgattin] - der Berufungswerber haftet nurmehr als Ausfallsbürge - sowie

den gegenseitigen Unterhaltsverzicht der Ehegatten nicht als Gegenleistung für die Übertragung von Liegenschaftsanteilen ansieht.

Da in der gegenständlichen Scheidungsvereinbarung keine Gegenleistung für die jeweilige Übertragung von Liegenschaftsanteilen an den Berufungswerber vereinbart wurde und sich zudem die vermögensrechtliche Seite der Scheidungsvereinbarung nicht nur allein unter den Punkten 3. und 6. (auch weitere Vertragspunkte enthalten vermögensrechtliche Regelungen) erschöpft, handelt es sich bei der gegenständlichen Scheidungsvereinbarung um eine Globalvereinbarung.

Aus diesem Grund ist auch die Heranziehung des dreifachen Einheitswerts der übergebenen Liegenschaftsanteile für die (Selbst-)Berechnung der Grunderwerbsteuer zu Recht erfolgt. Die nunmehrige Festsetzung der Grunderwerbsteuer mit EUR 1.562,20, somit einer Nachforderung von 1.286,20 €, erfolgt daher im den Betrag von 276,00 € übersteigenden Ausmaß von EUR 1.286,20 nicht zu Recht.

Im Übrigen sind die von der Behörde angeführten Verkehrswerte für die Liegenschaften nicht richtig.“

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel mittels Beschwerdeverentscheidung vom 13. Juli 2015 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„In der Beschwerde wird eingewendet, eine Gegenleistung für die im Vergleich geregelte Grundstücksübertragung sei nicht feststellbar. Der Vergleich regle nicht nur die Übertragung der Grundstücke sondern habe die Aufteilung des gesamten ehelichen Vermögens zum Gegenstand.

Dem kann nicht gefolgt werden. Gemäß § 4 Abs 1 GrEstG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht feststellbar ist, oder wenn die Gegenleistung unter dem Wert des Grundstückes (3-facher Einheitswert) liegt, ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen.

In Bezug auf den Erwerb aus Scheidungsvergleichen hat der VwGH festgestellt, dass zwar im Allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist, im Einzelfall ist dies aber durchaus möglich. Insbesondere dann, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung als Gegenleistung für die Übertragung einer bestimmten Liegenschaft bzw eines Liegenschaftsanteiles gedacht ist, kann die Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden und es ist diese Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die GrEst heranzuziehen.

Auch im beschwerdegegenständlichen Fall handelt es sich nicht um eine solche Globalvereinbarung.

Die vermögensrechtliche Seite der Vereinbarung betrifft nur die wechselseitige Grundstücksübertragung.

In Pkt. 3a) und b) werden die Grundstücksübertragungen geregelt. In Pkt 5 wird festgehalten, dass die Exgattin Hauptschuldnerin des Darlehens bei der [...] ist und auch zukünftig bleibt, sodass es zu keiner Schuldübernahme kommt. In Pkt 7 wird vereinbart, dass jede Partei jene Fahrnisse und Vermögenswerte, die bereits auf ihren Namen lauten und sich in ihrer Verfügung befinden, übernimmt. Dies gilt insbesondere für Lebensversicherungen, Sparbücher, Bausparverträge ect sowie den betrieb der Exgattin.

Das einzige vom Beschwerdeführer übernommene Vermögen besteht daher im Grundstücksanteil.

Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Überall dort, wo die GrESt von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage.

Nach § 5 Abs 1 Z 2 GrEStG ist die Gegenleistung bei einem Tausch der gemeine Wert des für das erworbene Grundstück hingegebene Tauschgrundstück, zuzüglich einer allfällig vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Nach den Bestimmungen des § 5 Abs 2 Z 2 GrEStG gehören zur Gegenleistung auch Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetz übergehen; ausgenommen dauernde Lasten (wie z.B. Geh- und Fahrrechte, Wasserbezugsrechte etc.). Persönliche Dienstbarkeiten - wie etwa ein Wohnungsrecht - gehören grundsätzlich als auf dem Grundstück ruhende Belastung nach § 5 Abs 2 Z 2 GrEStG zur Gegenleistung, da sie als absolute Rechte gegen den jeweiligen Eigentümer der belasteten Sache wirken (§ 427 ABGB).

Derartige Belastungen werden auch dann der Bemessungsgrundlage zugerechnet, wenn deren Übernahme nicht ausdrücklich vereinbart ist. Erforderlich ist, dass die Verpflichtung auf dem Grundstück ruht, diese ohne besondere Abrede kraft Gesetz auf den Erwerber übergeht und bereits bei Entstehung der Steuerschuld bestanden hat.

Der gemeine Wert wird gem. § 10 Abs 2 BewG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Mangels Vorlage eines Schätzungsgutachtens wurde der gemeine Wert vom Amtssachverständigen festgestellt.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.“

Durch den Vorlageantrag vom 29. Juli 2015 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 im Beschwerdefall zu beurteilende Vergleich ist nach Punkten gegliedert. Im Punkt 1. wird die Kindesobsorge, der Kindesunterhalt und das Besuchsrecht geregelt im Punkt 2. der wechselseitige Verzicht auf Ehegattenunterhalt geregelt, im Punkt 3. wurde ein Liegenschaftstausch vereinbart, in Punkt 4. wurde die Räumung der Ehewohnung durch den Beschwerdeführer vereinbart, in Punkt 5. wurde vereinbart, dass der Beschwerdeführer nur mehr als Ausfallsbürge für einen Kredit der Exgattin haftet, für den er bisher Bürge und Zahler war, in Punkt 6. wurde eine Ausgleichszahlung vereinbart und in Punkt 7. wurde die Aufteilung der Fahrnisse und der ehelichen Ersparnisse geregelt.

In Punkt 3 der Scheidungsfolgenvereinbarung wurde ausschließlich vereinbart, dass der Beschwerdeführer seinen Hälfteanteil an der Liegenschaft [...] an die Exgattin überträgt. Im Gegenzug verpflichtete sich die Exgattin die in ihrem Eigentum stehende und mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belastete Liegenschaft [...] an den Beschwerdeführer zu übertragen. Dabei handelt es sich um einen Tauschvertrag. Leistung und Gegenleistung sind daher ermittelbar.

Allerdings ist die Ausgleichszahlung in Höhe von 120.000,00 € nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, da nicht zwingend ausgeschlossen werden kann, dass mit der Ausgleichszahlung keine Abgeltung aus der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse erfolgt ist. Dies deckt sich auch mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers in der Beschwerde, wonach es sich bei der Ausgleichszahlung um einen Spitzenausgleich handelt. Insoweit war daher der Beschwerde stattzugeben.

Das Finanzamt hat bei der Steuerberechnung den Wert des übertragenen Hälfteanteiles an der Ehewohnung irrtümlich noch einmal halbiert. Dieser Fehler war vom BFG aufzugreifen und die Entscheidung daher insoweit verbösernd abzuändern.

Die Grunderwerbsteuer errechnet sich daher folgendermaßen:

Exgatte überträgt an Exgattin	1/2 Ehewohnung	191.880,00	83,26%
Exgatte übernimmt	Wohnrecht	38.591,85	16,74%
Gegenleistung Exgatte		230.471,85	
Gegenleistung Exgatte für Grundstück	100,00%	230.471,85	
GrEst Exgatte	2,00%	4.609,44	
Exgattin überträgt an Exgatten	1/1 Landwirtschaft	166.126,00	100,00%
Gegenleistung Exgattin		166.126,00	
Gegenleistung Exgattin für Grundstück	83,26%	138.308,68	
GrEst Exgattin	2%	2.766,17	

Der Grunderwerbsteuerbescheid war daher verbösernd abzuändern. Die Grunderwerbsteuer wird mit 4.609,44 € festgesetzt.

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