

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache der Frau BF, ADR, vertreten durch Dr. Michael Langer, Landstraßer Hauptstraße 8, 1030 Wien, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 02.04.2014, ErfNr*** betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Bescheidbeschwerde wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie Folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 2% der Gegenleistung in Höhe von 100.928,64, somit mit einem Betrag von **€ 2.018,57**.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf

1. Verfahren vor dem Finanzamt

1.1. Grunderwerbsteuererklärung - Rechtsvorgang

Mit elektronischer Grunderwerbsteuererklärung vom 17. Februar 2014 wurde dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, kurz Finanzamt) angezeigt, dass durch Vereinbarung vom 12. September 2013 ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang zwischen Herrn EHEMANN als Veräußerer und Frau BF (der nunmehrigen Beschwerdeführerin, kurz Bf.) als Erwerberin stattgefunden hat. In der Erklärung wurde als Bemessungsgrundlage ein Betrag iHv € 43.494,69, bezeichnet als "Sonstige Leistung", angeführt. In der Erklärung wurde der Finanzamt der Zugriffscode zu einer vor dem Bezirksgericht*** am 12. September 2013 im Verfahren zu **FAM*** gemäß den §§ 55a EheG, 95 AußStrG abgeschlossenen Vereinbarung bekanntgegeben.

Diese Vereinbarung hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"I) Unterhalt

...

II) Eheliches Vermögen

1. Die bisherige Ehewohnung, ein Einfamilienhaus in ADRESSE , verbleibt der Ehefrau, Frau BF, geb. ... Die Antragsteller sind je zur Hälfte Eigentümer dieser Liegenschaft EZ*** , Gb ***** , Grundstücksadresse ADRESSE.

Der Ehemann, Herr EHEMANN, geb. ..., überträgt seinen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ***, Grundbuch *****, Grundstücksadresse ADRESSE, der Ehefrau Frau BF, geb. ... und erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vereinbarung ohne sein weiteres Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten, ob der genannten Liegenschaft mit allen Anteilen das Eigentum für die Ehefrau Frau BF geb. ... im Grundbuch eingetragen wird, sodass diese Alleineigentümerin der Liegenschaft wird; diese erklärt die Annahme.

Die Kosten der Eigentumsübertragung (inklusive Steuern, Gebühren und Abgaben) trägt die Ehefrau alleine.

Der Ehemann ist bereits aus der ehelichen Wohnung ausgezogen.

2. Der Hausrat und sämtliche in der Ehewohnung befindlichen Einrichtungsgegenstände ausgenommen die persönlichen Fahrnisse des Ehemannes, gehen in das Alleineigentum der Ehefrau über.

Der Ehemann anerkennt das Alleineigentum der Ehefrau an sämtlichen Gegenständen in der Ehewohnung, die Ehefrau anerkennt das Alleineigentum des Ehemannes an sämtlichen mitgenommenen Gegenständen.

Die Aufteilung der Fahrnisse ist bereits erfolgt.

3. Der PKW " A " mit dem behördlichen Kennzeichen bleibt im Alleineigentum der Ehefrau.

Der PKW " B " mit dem behördlichen Kennzeichen X bleibt im Alleineigentum des Ehemannes.

Die Leasingraten für die jeweiligen PKW's sind von den jeweiligen Eigentümern auch alleine zu tragen.

4. Die Ehefrau übernimmt die offene Darlehensschuld bei der Erste Bank, Kreditkonto Nr. **** , derzeit aushaftend CHF 322.770,-- zur alleinigen Rückzahlung und verpflichtet sich, diesbezüglich den Ehemann schad-und klaglos zu halten.

5. Sämtliche andere Wertgegenstände sind bereits einvernehmlich aufgeteilt worden.

6. Die Ehegatten erklären unwiderruflich, auf weitere Ansprüche gegeneinander hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse, sowie hinsichtlich der Abgeltung eines Ehegatten im Erwerb des anderen, sofern solche bestehen, mit Ausnahme der unter Punkt 5. getroffenen Vereinbarung zu verzichten.

Die Ehegatten verzichten somit insbesondere auf eine weitere oder gesonderte Antragstellung nach den §§ 81, 82 ff EheG.

Damit sind alle wechselseitigen Ansprüche bereinigt und verglichen.

7. Die Gerichtsgebühr für die Scheidung gemäß § 55 a EheG trägt der Ehemann zur Gänze.

III) Obsorge, Besuchsrecht, Kindesunterhalt

..."

1.2. Ermittlungen durch das Finanzamt

Nach Durchführung einer Grundbuchsabfrage zu EZ*** GB *****, aus der sich ergibt, dass die Liegenschaft mit einem Pfandrecht zugunsten der BANK im Höchstbetrag von € 210.0000,00 belastet ist, ersuchte das Finanzamt die Bf. mit Vorhalt vom 14. März 2014 um Bekanntgabe des aushaftenden Betrages des Darlehens bei der BANK in Euro zum Zeitpunkt der Scheidung. Dazu teilte die Bf. dem Finanzamt mit Telefax vom 31. März 2014 mit, dass der aushaftende Betrag CHF 322.770,00, der CHF Kurs per 12.9.2013 1,2306 und der aushaftende Betrag in Euro somit 262.286,69 betrage.

1.3. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheid vom 2. April 2014 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Liegenschaftshälfte durch die Bf. mit € 2.622,87 (2 % der Gegenleistung von € 131.143,34) fest. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, dass die Gegenleistung das anteilig übernommene Darlehen der BANK sei.

1.4. Beschwerde

In der dagegen eingebrachten Beschwerde wandte die Bf. ein, dass die beiden Ehegatten (Solidar-)Schuldner hinsichtlich der Darlehensschuld der BANK zu Kreditkonto Nr. **** gewesen seien. Die Bf. sei sohin bereits vor Abschluss der Vereinbarung mit dem Ehemann solidarisch haftende Personal- und Realschuldnerin dieses Kredites gewesen. Der Ehemann hafte weiterhin für diese Kreditschuld als Ausfallsbürge. Sohin liege keine Schuldübernahme durch die Bf. vor. Diese Kreditverbindlichkeit stelle daher keine Gegenleistung iSd § 5 GrEStG dar. Die Grunderwerbsteuer sei daher vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaftshälfte zu berechnen, da eine Gegenleistung nicht vorhanden sei. Mit der abgeschlossenen Vereinbarung (Scheidungsvergleich) seien sämtliche wechselseitige Ansprüche der Ehegatten abschließend geregelt worden, diese habe daher einen globalen Charakter.

Der von der BANK aufgenommene Kredit habe nicht ausschließlich der Finanzierung des Liegenschaftskaufes gedient, sondern auch der Finanzierung der Anschaffung des Inventars, des Gebäudes (Wohnhaus), der Renovierung und Instandsetzung des Gebäudes. Auch aus diesem Grund sei die anteilige aushaftende Darlehensschuld als Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaftshälfte nicht heranzuziehen. Maßgebend für die Berechnung der Grunderwerbsteuer sei der dreifache Einheitswert in Höhe von € 43.494,69

Die anteilige Darlehensaushaftung betrage de facto insgesamt nicht € 131.143,34, sondern sei hiervon noch der Rückkaufswert der verpfändeten Lebensversicherung, deren

Versicherungsnehmer der Ehemann sei, in Höhe von € 60.429,41 in Abzug zu bringen. Die anteilige Darlehensschuld betrage daher € 70.713,93.

Es werde gestellt der Antrag, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Grunderwerbsteuer mit dem Betrag von € 869,69 – unter Zugrundelegung des dreifachen Einheitswertes von € 43.494,69 - festgesetzt wird.

In eventu, sollte diesem Begehren nicht stattgegeben werden, wird gestellt der Antrag, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Grunderwerbsteuer mit dem Betrag von € 1.414,28 - unter Zugrundelegung der um die verpfändete Lebensversicherung reduzierte Darlehensaushaftung im Betrag von € 70.719,93 - festgesetzt wird.

Als Beilage wurden der Beschwerde folgende Unterlagen angeschlossen:

Grundbuchsauszug,

Information zum Einheitswert zu EWAZ*** ,

Entscheidung des Bezirksgerichtes*** vom 10.10.2013, GZ **FAM***-5

Kreditusage der BANK vom 19.05.2004

Email der Kundenbetreuerin der BANK vom 14.4.2014

1.5. weitere Ermittlungen des Finanzamtes

Mit Ersuchen um Ergänzung vom 7. Mai 2014 forderte das Finanzamt die Bf. auf bekanntzugeben, welcher Anteil der übernommenen Gegenleistung (Darlehen) auf den Liegenschaftserwerb entfalle und ersuchte um Übermittlung einer detaillierten Aufstellung.

Dazu teilte die Bf. dem Finanzamt mit Schriftsatz vom 23. Mai 2014 mit, dass die Liegenschaft im Jahr 2005 um den Betrag von € 190.000,00 ersteigert worden sei. Die Eigenmittel der Bf. und des Herrn EHEMANN hätte ca. € 140.000,00 betragen und seien zur Gänze zur Bezahlung des Kaufpreises für die Liegenschaft verwendet worden. Von der Bf. und Herrn EHEMANN sei ein Kredit bei der BANK in Höhe von € 210.000,00 aufgenommen worden, welcher durch Einverleibung des Pfandrechts C-LNR 13 ob der gegenständlichen Liegenschaft sichergestellt worden sei.

Der Kreditbetrag sei zur Bezahlung nachstehender Ausgaben verwendet worden:

<i>"Kaufpreis für den Ankauf der Liegenschaft</i>	<i>€ 50.000,00</i>
<i>3,5 % Grunderwerbsteuer und 1 % Grundbucheintragungsgebühr</i>	<i>€ 8.550,00</i>
<i>neue Heizung und Solaranlage inkl. Montage</i>	<i>€ 17.000,00</i>
<i>Küche inkl. Montage</i>	<i>€ 15.000,00</i>
<i>Parkett- und Steinboden inkl. Verlegung (ca. 160 m² – pro m² € 75,00 inkl. Verlegung, Estrichbegradigung und Teppichfliesen für den Keller (ca 50 m²)</i>	<i>€ 12.000,00</i>

Steinboden Terrasse inkl. Verlegung (ca. 45 m ² – pro m ² ca. € 111,00 inkl. Verlegung)	€ 5.000,00
Granitkleinsteine (Würfel-Pflastersteine) für Weg (Hausumrundung ca. 45 m lang und 1,10 m breit – ca. 14 Tonnen Steine) und Autoabstellplatz inkl. Verlegung	€ 5.000,00
Malerarbeiten (inkl. Innenverputz mit Fassadengitter, Risse in den Wänden, Türen, Türstocke ... etc) für alle Zimmer und Keller	€ 13.000,00
Sickertunnel für Regenwasser inkl. Grabarbeiten	€ 1.200,00
Gartensanierung (ca. 15 kranke Bäume entfernen, Liegenschaft aufschütten, neue Hecke pflanzen, desolates Biotop entfernen, ...)	€ 9.000,00
Bad/WC (Fliesen, Steinboden, Wanne, Dusche, WC, Verlegung neuer Leitungen ...)	€ 12.000,00
Dämmung Dachboden	€ 4.000,00
Dämmmaterial Kellerdeckendämmung	€ 2.000,00
Eingangstüre und Nebeneingangstüre, da diese defekt waren inkl. Einbau (Sicherheitstüren)	€ 5.000,00
Summe	€ 158.750,00

Der Restbetrag sei für die Anschaffung neuer Möbel und von Hausrat verwendet worden.

1.6. Beschwerdeverentscheidung

In der abweisenden Beschwerdeverentscheidung hielt das Finanzamt den Beschwerdeausführungen Folgendes entgegen:

"Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist alles, was der Erwerber aufwenden muss, um in den Besitz des Grundstückes zu gelangen. Ausnahmen von diesem Besteuerungsgrundsatz finden sich im § 4 Abs. 2 GrEStG (nach Z 1 leg.cit. ist die Steuer vom dreifachen Einheitswert zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist). Ist im konkreten Einzelfall eine Gegenleistung vorhanden oder ermittelbar, ist die Grunderwerbsteuer von dieser und nicht vom dreifachen Einheitswert zu berechnen. Wenn im berufsgegenständlichen Fall bereits im Scheidungsvergleich festgehalten wird, dass auf Unterhaltsansprüche wechselseitig verzichtet wird, eheliches Gebrauchsvermögen, Wertgegenstände und auch die beiden PKW aufgeteilt wurden, reduziert sich inhaltlich der Vergleich auf die Übernahme der Liegenschaftshälfte gegen Übernahme der Schulden. Eine Übernahme ist dann bei der Ermittlung der Gegenleistung zu berücksichtigen, wenn sich, wie im vorliegenden Fall, die Erwerberin im Vergleich verpflichtet hat, den Veräußerer bezüglich dieser Schulden schad- und klaglos zu halten.

Der anteilig aushaft. Betrag des Darlehens betrug zum Zeitpunkt der Scheidung € 131.143,34 und wurde zu Recht als Bemessungsgrundlage angeführt.

Aus diesen Gründen war der Berufung der Erfolg zu versagen."

1.7. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht wiederholte die Bf. im Wesentlichen ihre bisherigen Vorbringen.

2. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht

2.1. Vorlage der Beschwerde an das BFG

Mit Vorlagebericht vom 30. Juli 2014 - der auch der Bf. übermittelt wurde - legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und gab folgende Stellungnahme zu den Ausführungen der Bf. ab:

"Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Als Gegenleistung sind alle Leistungen des Erwerbers anzusehen, die er für den Erwerb der Liegenschaft aufwenden muss. Im beschwerdegegenständlichen Fall verpflichtet sich die Beschwerdeführerin, offene Darlehensschuld bei der Erste Bank zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen und diesbezüglich den Vertragspartner vollkommen schad- und klaglos zu halten. Da sowohl die Beschwerdeführerin als auch deren Gatte Solidarschuldner waren und gegenüber der Bank zur Rückzahlung der gesamten Verbindlichkeit verpflichtet waren, ist in der Übernahme der Verbindlichkeit in die alleinige Rückzahlungsverpflichtung durch die Beschwerdeführerin und der Schad- und Klagloshaltung des Herrn EHEMANN eine Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG zu erblicken.

Nach Wortlaut und Systematik ist der gegenständliche Vergleich so abgefasst, dass ausschließlich die Liegenschaftshälfte und die Kreditrückzahlung als wesentliche Teile des "ehelichen Gebrauchsvermögens" behandelt werden. Die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches erschöpft sich sohin in der Transferierung der Liegenschaft und der Übernahme des Kredites. Von einer Aufteilungsvereinbarung mit Globalcharakter kann daher nicht gesprochen werden. Auch wenn textlich eine Verknüpfung der gegenseitigen Leistungen vermieden wird, reduziert sich inhaltlich der Vergleich auf die Übertragung der Liegenschaftshälfte gegen Übernahme des Kredites. Verpflichtet sich der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer gegenüber eine Schuld zu übernehmen, so bildet diese Schuldübernahme einen Teil der Gegenleistung. Dabei ist das zwischen den Vertragsteilen bestehende Innenverhältnis maßgeblich, d.h., die Schuldübernahme ist dann bei der Ermittlung der Gegenleistung zu berücksichtigen, wenn sich der Erwerber vertraglich verpflichtet hat, den Veräußerer bezüglich dieser Schuld schad- und klaglos zu halten (VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028). Eine derartige Vereinbarung enthält Punkt II/4 des Vergleiches. Da im berufsgegenständlichen Fall eine Gegenleistung vorhanden ist, ist die Grunderwerbsteuer von dieser zu berechnen.

Wenn in der Beschwerde ausgeführt wird, dass der bei der Bank aufgenommene Kredit nicht ausschließlich der Finanzierung des Liegenschaftskaufes diene, sondern auch der Anschaffung des Inventars, des Gebäudes und der Renovierung des Gebäudes so ist

dazu festzustellen, dass das Gebäude Bestandteil der übertragenen Liegenschaft ist. Im Übrigen steht die in der Beschwerde getätigte Aussage in Widerspruch zur Kreditzusage, ist doch in dieser als Verwendungszweck „Der Kredit dient der Wohnraumschaffung“ angeführt.

Eine „Gegenverrechnung“ mit dem Rückkaufswert der Versicherung ist nicht möglich, ist doch laut Kreditzusage der Abschluss einer Versicherung nicht Bedingung für Gewährung des Kredites. Versicherungsnehmer ist Herr EHEMANN. Eine Regelung, dass auch die Versicherung im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Vermögens übertragen würde oder zur teilweisen Abdeckung der Kreditverbindlichkeit rückgekauft werden sollte, ist dem Vergleich nicht zu entnehmen.

Antrag des Finanzamtes: Das Finanzamt beantragt die Beschwerde als unbegründet abzuweisen."

2.2. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom Bundesfinanzgericht wurde Beweis erhoben durch Einsicht in den vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Bemessungsakt ErfNr*** sowie durch eine Abfrage im Grundinformationssystem zu EWAZ***.

Weiters wurde die Bf. vom BFG mit Vorhalt vom 1. Februar 2016 ua. noch auf Folgendes hingewiesen:

„Zentraler Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung ist die Übernahme des Hälfteanteiles an jener Liegenschaft, auf der sich die Ehewohnung befand, gegen Übernahme der pfandrechtlich sichergestellten Schulden durch Frau BF und wurde ausdrücklich festgehalten, dass sämtliche anderen Wertgegenstände bereits einvernehmlich aufgeteilt worden sind. Selbst wenn bei Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung noch andere Vermögensgegenstände eine Rolle gespielt hätten, so wäre dies durch eine entsprechende Aliquotierung der Gegenleistung zu berücksichtigen, nicht aber durch Ansatz des (dreifachen) Einheitswertes (siehe dazu etwa UFS 31.01.2007, RV/0564-I/06). Es wurden im Verfahren von der Beschwerdeführerin keinerlei Wertangaben über das sonstige Vermögen getätigt und auch die in der ehemaligen Ehewohnung verbleibenden Einrichtungsgegenständen nicht näher beschrieben (zB Alter der Einrichtungsgegenstände etc.). Die auf Liegenschaftszubehör (wie zB Kücheneinrichtung) entfallende Gegenleistung ist jedenfalls nicht aus der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer auszuscheiden.

Die gegenständliche Vereinbarung weist somit keinen Globalcharakter auf und hat das Finanzamt daher zu Recht den Wert der Gegenleistung – und nicht den dreifachen Einheitswert - als Bemessungsgrundlage angesetzt.

Zum Eventualantrag auf Zugrundelegung der um die verpfändete Lebensversicherung reduzierte Darlehensaushaftung als Bemessungsgrundlage wird Folgendes bemerkt:

Nach Punkt II. 4. der Vereinbarung übernahm Frau BF die offene Darlehensschuld bei der BANK, zum damaligen Zeitpunkt aushaftend mit CHF 322.770,00, zur alleinigen

Rückzahlung und verpflichtete sie sich, diesbezüglich den Ehemann schad- und klaglos zu halten. Nach dem vorgelegten Kreditvertrag waren zuvor beide Ehegatten Solidarschuldner und wurde durch die Vereinbarung Herr EHEMANN im Innenverhältnis zur Hälfte von den Schulden befreit.

In der Vereinbarung findet sich, wie bereits vom Finanzamt in seiner Stellungnahme bei Vorlage der Beschwerde an das BFG zutreffend ausgeführt, keine Regelung über die Übertragung der Lebensversicherung von Herrn EHEMANN auf die Beschwerdeführerin oder über einen Rückkauf der Versicherung zur teilweisen Abdeckung der Kreditverbindlichkeiten. Die Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag sagt nichts darüber aus, wer Anspruchsberechtigter aus dem Versicherungsvertrag gegenüber der Versicherung ist. Nach dem Vorbringen im Vorlageantrag ist Versicherungsnehmer "der Ehemann" und deutet dies darauf hin, dass nur ihn die Verpflichtung zur Leistung der Prämien für die Versicherung trifft und er bei Vertragsende Anspruch auf Erhalt des Versicherungserlöses hat. Im Übrigen wäre selbst im Falle der (Mit-)Übertragung der Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag als Art "Tilgungsträger" auf die Beschwerdeführerin das entsprechende Guthaben vom gesamten aushaftenden Kreditsaldo (von hier umgerechnet € 262.286,69) und nicht von der Hälfte des aushaftenden Betrages in Abzug zu bringen (vgl. dazu UFS 15.03.2012, RV/1450-W/10).

Nach dem derzeitigen Ermittlungsstand erweist sich die Beschwerde daher als unbegründet.

Falls Sie zu den obigen Ausführungen noch eine Stellungnahme abgeben möchten, so wird ihnen hierfür eine Frist von einem Monat ab Zustellung dieses Schreiben eingeräumt. Diesfalls wird um Übersendung einer Aufstellung mit Beschreibung und Angabe des gemeinen Wertes sämtlicher aufgeteilter Gegenstände (Einfamilienhaus, Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, PKWs, Sparguthaben, (sonstige) Versicherungen, ...) und Bekanntgabe, wer welche Werte übernommen hat.“

Dazu gab die Bf. mit Schriftsatz vom 2. März 2016 eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt ab:

1. Zum Antrag ggf Berechnung der Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung des dreifachen Einheitswertes von € 43.494,99:

1.1. Der Antrag, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Grunderwerbsteuer mit dem Betrag von € 869,89 - unter Zugrundelegung des dreifachen Einheitswertes von € 43.494,69 - festgesetzt wird, wird nach wie vor aufrecht erhalten.

1.2. Mit der abgeschlossenen Vereinbarung (Scheidungsvergleich) sind sämtliche wechselseitige Ansprüche der Ehegatten abschließend geregelt worden, diese hat daher einen globalen Charakter.

1.3. Hierzu wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf das erstattete Vorbringen in der Beschwerde vom 30.04.2014 und im Vorlageantrag vom 02.07.2014 verwiesen.

2. Zum Eventualantrag auf Berechnung der Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung der um die verpfändete Lebensversicherung reduzierten Darlehensaushaftung:

2.1. Der Eventualantrag, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Grunderwerbsteuer mit dem Betrag von € 1.414,28 – unter Zugrundelegung der um die verpfändete Lebensversicherung reduzierte Darlehensaushaftung im Betrag von € 70.713,93 - festgesetzt wird, wird ebenfalls aufrecht erhalten.

*2.2. Festgehalten wird, dass es sich bei gegenständlicher Lebensversicherung der VERSICHERUNG , PolNr*** , um einen Tilgungsträger handelt. Dieser Tilgungsträger ist im Zuge der Schuldübernahme durch die Beschwerdeführerin auf diese übertragen worden.*

*2.3. Bei gegenständlichem Kredit der BANK, IBAN**** handelt es sich, wie bereits vorgebracht, um einen endfälligen Fremdwährungskredit (CHF-Kredit). Die Aushaftung dieses Kredits ändert sich bis zum Ende der Laufzeit nicht. Nach Ende der Laufzeit wird dem Kredit der angesparte Tilgungsträger gutgebucht.*

2.4. Dieser Tilgungsträger steht daher in untrennbarem Zusammenhang mit den übernommenen Schulden und hat eine direkte Auswirkung auf die Höhe der übernommenen Schulden. Die Übertragung des Tilgungsträgers im Zusammenhang mit der Schuldübernahme ist daher auf den Wert der Schuldübernahme anzurechnen (z.B. UFSF vom 22.06.2009, RV/0550-F/08, Erk. des BFG vom 28.05.2015, RV/3100412/2015).

2.5. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist daher die anteilige Darlehensaushaftung abzüglich des Tilgungsträgers.

3. Der bei der BANK aufgenommene Kredit diene nicht ausschließlich der Finanzierung des Liegenschaftskaufes und ist daher nicht zur Gänze als Gegenleistung heranzuziehen:

3.1. In der Ergänzung des Vorbringens vom 23.05.2014 wurde insbesondere im Vorlageantrag vom 02.07.2014 ausführlich ausgeführt, welcher Teil des aufgenommenen und im Zuge der Scheidung von der Beschwerdeführerin übernommenen Kredites bei der BANK nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen verwendet worden ist und daher nicht als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer heranzuziehen ist.

3.2. Diesbezügliche Belege liegen der Beschwerdeführerin leider nicht mehr vor.

Beweis:

- Schreiben - Änderung des Versicherungsnehmers vom 06.06.2014

- Schreiben der VERSICHERUNG vom 10.07.2014 betreffend Übernahme des Tilgungsträgers durch die Beschwerdeführerin

- geänderte Versicherungspolizze der VERSICHERUNG vom 10.07.2014

- PV

- wie bisher“

II. Sachverhalt samt Beweiswürdigung

Unstrittig ist, dass in der Tagsatzung des Bezirksgerichts Baden vom 12. September 2013 zwischen Herrn EHEMANN und der Bf. die Vereinbarung gemäß § 55a EheG mit jenem Inhalt, wie oben unter Punkt 1.1 zitiert, abgeschlossen wurde. An positiven Vermögenswerten wurden im Vergleich nur der Hälfteanteil der Liegenschaft, auf der sich die Ehewohnung befand samt Hausrat und den darin befindlichen Einrichtungsgegenständen übertragen und erfolgten ansonsten nur ein gegenseitiges "Anerkennen" des Alleineigentums des jeweils anderen Ehegatten und wurde ausdrücklich festgehalten, dass sämtliche anderen Wertgegenstände bereits einvernehmlich aufgeteilt worden sind.

Auf Grund des Punktes II. 4. der Vereinbarung übernahm die Bf. die offene Darlehensschuld bei der BANK, Konto Nr. **** mit einem aushaftenden Betrag von CHF 322.770,00 (das entsprach zum damaligen Zeitpunkt einem Wert von € 262.286,69) zur alleinigen Rückzahlung und verpflichtete sie sich, diesbezüglich Herrn EHEMANN schad- und klaglos zu halten.

Nach dem vorgelegten Kreditvertrag waren zuvor beide Ehegatten Solidarschuldner und wurde durch die Vereinbarung Herr EHEMANN im Innenverhältnis zur Hälfte von den Schulden befreit. Damit im Einklang steht, dass mit Beschluss des Bezirksgerichtes*** vom 10. Oktober 2013 gemäß § 98 EheG festgestellt wurde, dass Herr EHEMANN nur mehr Ausfallsbürge ist.

Auch wenn sich in der Vereinbarung keine Regelung über die Übertragung der Lebensversicherung von Herrn EHEMANN auf die Beschwerdeführerin oder über einen Rückkauf der Versicherung zur teilweisen Abdeckung der Kreditverbindlichkeiten findet, wird auf Grund der von der Bf. mit dem Schriftsatz vom 2. März 2016 vorgelegten Unterlagen den sachverhaltsbezogenen Angaben der Bf. gefolgt. Demnach verzichtete Herr EHEMANN am 6. Juni 2014 auf seine Rechte aus dem Versicherungsvertrag mit der Polizze-Nummer ***** und wurden sämtliche Rechte und Pflichten mit Wirksamkeit ab 8. Juli 2014 auf die Bf. übertragen. Seither ist Herr EHEMANN nur mehr die versicherte Person, aber nicht mehr Versicherungsnehmer. Der Rückkaufswert der Versicherung betrug zum Zeitpunkt der Übertragung € 60.429,41. Die monatliche Versicherungsprämie von € 662,42 hat nunmehr die Bf. zu leisten. Bei Ablauf des Versicherungsvertrages am 1. Mai 2029 wird eine Versicherungssumme von € 228.525,87 fällig und ist im Erlebensfall ausschließlich die Bf. (im Ablebenfall ihre Erben) bezugsberechtigt. Obwohl die Übertragung der Rechte aus dem Versicherungsvertrag bereits vor Abschluss der Vereinbarung gemäß § 55a EheG erfolgte, besteht ein wirtschaftlicher und kausaler Zusammenhang mit der Schuldübernahme der Bf., da es sich bei der gegenständlichen Lebensversicherung um den Tilgungsträger für den endfälligen Fremdwährungskredit bei der BANK handelt und die Ansprüche aus dieser Versicherung zugunsten der BANK verpfändet sind. Die Aushaftung des Kredits (in Schweizer Franken) ändert sich bis zum Ende der Laufzeit nicht und wird nach Ende der Laufzeit dem Kredit der Erlös aus dem Tilgungsträger gutgebucht.

Die Liegenschaft EZ*** GB**** war von den Ehegatten im Jahr 2005 um den Betrag von € 190.000,00 ersteigert worden, wobei ein Teilbetrag von € 140.000,00 durch Eigenmittel finanziert wurde. Die restliche Finanzierung des Erwerbes der Liegenschaft (€ 50.000,00), der Nebenkosten des Liegenschaftserwerbes (€ 8.550,00), der Renovierung und der Instandsetzung des darauf errichteten Gebäudes (€ 100.200,00 - siehe dazu im Detail die Aufstellung der Bf. im Schriftsatz vom 23. Mai 2014) sowie der Anschaffung neuer Möbel und von Hausrat (restliche € 51.250,00) erfolgte durch den Fremdwährungskredit mit einem ursprünglichen Gegenwert von € 210.000,00.

Der Einheitswert für die Liegenschaft wurde vom Finanzamt zu EWAZ*** zuletzt mit Bescheid vom 23. Oktober 1991 festgestellt. Der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1981 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt seither (umgerechnet) € 28.996,46. Seit 1. Jänner 2005 wurde die Liegenschaft beiden Ehegatten je zur Hälfte zugerechnet.

III Rechtslage und Erwägungen

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ua. Folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Nach der am 12. September 2013 maßgeblichen Rechtslage war die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987) und war nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 die Steuer nur dann vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

Als Wert des Grundstückes ist ab 2001 das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen (§ 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987). Die Mindestbemessungsgrundlage für den gegenständlichen Liegenschaftserwerb beträgt daher € 43.494,69 (anteiliger Einheitswert von € 14.498,69 x3).

Gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung ua.

1. bei einem Kauf

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, ...

Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,

2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes

übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. ua VwGH 15.04.1993, 93/16/0056). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (vgl. ua. VwGH 25.2.1993, 91/16/0031).

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes können Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (vgl. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 unter Hinweis auf Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar Rz 16a ff zu § 4). Weist die Aufteilungsvereinbarung Globalcharakter auf, so ist in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage schließt jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung - und nicht die Einheitswerte der Liegenschaftsanteile – die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (vgl. ua. VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358; VwGH 25.11.1999, 99/16/0030). In derartigen Fällen handelt es sich dann nicht um eine Globalvereinbarung, wenn die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur die gegenständliche Grundstücksübertragung sowie die Darlehensübernahme bzw. Ausgleichszahlung betrifft; diesfalls ist der Wert der genau bezeichneten Gegenleistung ohne Weiteres ermittelbar (vgl. zB VwGH 29.1.1996, 95/16/0187; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591). Somit können auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden (vgl. VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Vergleicht man die Sachverhaltsdarstellungen der Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358; VwGH 25.11.1999, 99/16/0030 und 99/16/0064; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591; VwGH 29.1.1996 95/16/0187, 0188; 7.8.2003, 2000/16/0591; VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085) fällt auf, dass mit dem Liegenschaftserwerb jeweils die Übernahme pfandrechtlich sichergestellter Schulden und/oder die Leistung einer Ausgleichszahlung verbunden war bzw. tatsächlich ausschließlich die Übertragung von Liegenschaften geregelt wurde. Zu diesen Fällen hat der Gerichtshof ausgesprochen, dass insbesondere dann, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung nur als (weitere) Gegenleistung

für die Übertragung einer Liegenschaft gedacht ist, diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden kann. Betraf die vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches nur Grundstücksübertragungen sowie eine Ausgleichszahlung, war also anderes Vermögen nicht Gegenstand des Scheidungsfolgenvereinbarung, so handelt es sich nicht um eine Globalvereinbarung. Die gegenseitige Übertragung von "Wohnungseigentumshälften" war als Tausch anzusehen, die jeweiligen Tauschleistungen waren eindeutig bezeichnet (vgl. VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591).

Im Erkenntnis des VwGH vom 30.6.2005, 2005/16/0085 finden sich folgende Ausführungen (Hervorhebung durch das BFG):

*"Nach der Gliederung dieses Vergleiches betrifft Punkt 4. aus dem ehelichen Vermögen ausschließlich einen Grundstücksanteil samt Wohnung und die damit verbundenen Belastungen sowie eine Ausgleichszahlung und Regelungen über die Abwicklung der Eigentumsübertragung. Aus Punkt 5. (Inventar) ergibt sich, dass dieses bereits zugeteilt und getrennt ist und aus Punkt 6., dass **weiteres eheliches Gebrauchsvermögen, eheliche Ersparnisse und eheliche Schulden einerseits nicht vorhanden seien bzw. bereits geteilt seien und insofern keine Ansprüche mehr bestünden.***

Bei dieser Systematik - der Übergang des Liegenschaftsanteils samt Wohnung ist gesondert in Punkt 4. ohne Bezugsname auf die übrigen Punkte, insbesondere vermögensrechtlicher Art, geregelt - und bei diesem Wortlaut des Scheidungsvergleiches konnte die belangte Behörde mit Recht zu dem Ergebnis kommen, dass nach dem Parteiwillen die Ausgleichszahlung sowie die Übernahme der Belastungen Entgelt für den Erwerb des Hälfteliegenschaftsanteils samt Wohnung war. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers betraf die Ausgleichszahlung keine Gegenleistung für eine Globalvereinbarung bzw. war auch kein "Spitzenausgleich". Aus dem Inhalt dieses Vergleiches ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zahlung des Betrages und die Übernahme der aushaftenden Darlehen als Abgeltung auch für andere Rechte und Vermögensteile als den Liegenschaftsanteil samt Wohnung vereinbart war."

Zentraler Inhalt der gegenständlichen Vereinbarung ist die Übernahme des Hälfteanteiles an jener Liegenschaft, auf der sich die Ehewohnung befand, gegen Übernahme der pfandrechtlich sichergestellten Schulden durch Frau BF und wurde ausdrücklich festgehalten, dass sämtliche anderen Wertgegenstände bereits einvernehmlich aufgeteilt worden sind. Nach Punkt II. 4. der Vereinbarung übernahm Frau BF die offene Darlehensschuld bei der BANK, zum damaligen Zeitpunkt aushaftend mit CHF 322.770,00, zur alleinigen Rückzahlung und verpflichtete sie sich, diesbezüglich den Ehemann schad- und klaglos zu halten. Nach dem vorgelegten Kreditvertrag waren zuvor beide Ehegatten Solidarschuldner und wurde durch die Vereinbarung Herr EHEMANN im Innenverhältnis zur Hälfte von den Schulden befreit. Auch die Befreiung von einer Solidarschuld zählt als sonstige Leistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrESTG zur Gegenleistung (vgl. dazu ua. UFS 03.12.2012, RV/1452-W/12 mit weiteren Judikaturhinweisen). Da die gegenständliche Vereinbarung keinen Globalcharakter

aufweist hat das Finanzamt zu Recht den Wert der Gegenleistung – und nicht den dreifachen Einheitswert - als Bemessungsgrundlage angesetzt.

Selbst wenn bei Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung noch andere Vermögensgegenstände eine Rolle gespielt hätten, so wäre dies durch eine entsprechende Aliquotierung der Gegenleistung zu berücksichtigen, nicht aber durch Ansatz des (dreifachen) Einheitswertes (siehe dazu etwa UFS 31.01.2007, RV/0564-I/06). Es wurden im Verfahren von der Beschwerdeführerin trotz mehrfacher Aufforderung - sowohl durch das Finanzamt als auch durch das BFG - keinerlei Wertangaben über das sonstige aufgeteilte Vermögen (mit Ausnahme des Versicherungsvertrages) getätigt und auch die in der ehemaligen Ehewohnung verbleibenden Einrichtungsgegenständen nicht näher beschrieben (zB Alter der Einrichtungsgegenstände etc.). Die auf Liegenschaftszubehör (wie zB Kücheneinrichtung, Heizung, Solaranlage, Bad- und WC, Sicherheitstüren) entfallende Gegenleistung ist nicht aus der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer auszuschneiden (siehe dazu § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG). Für die Zubehörseigenschaft kommt es nicht auf die physische Möglichkeit der Abtrennbarkeit an, sondern auf die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit an. Badezimmer-, Toiletten- sowie Kücheneinrichtungen und dergleichen dienen grundsätzlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fortdauernden Benützung der Wohnung an sich und liegt damit eine objektivierte Zweckwidmung vor (vgl. dazu ua. BFG 5.01.2015, RV/7101772/2013).

Zum Eventualantrag auf Zugrundelegung der um die verpfändete Lebensversicherung reduzierten Darlehensaushaftung als Bemessungsgrundlage ist Folgendes zu bemerken:

Durch die mit Schriftsatz vom 2. März 2016 vorgelegten Unterlagen wurde nunmehr klargestellt, dass die Lebensversicherung als Tilgungsträger fungierte und auch die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag von Herrn EHEMANN auf die Bf. übertragen wurden. Der Ansicht der Bf., dass die Übertragung des Tilgungsträgers in untrennbarem Zusammenhang mit der Schuldübernahme steht und daher dessen Wert vom aushaftenden Kreditsaldo in Abzug zu bringen ist, wird daher gefolgt (vgl. dazu auch UFS 15.3.2012, RV/1450-W/10; UFS 22.6.2009, RV/0550-F/08). Zu der von der Bf. zitierten Entscheidung BFG 28.5.2015, RV/3100412/2015, bei der die restlichen Versicherungsprämien als Bemessungsgrundlage herangezogen wurden, wird bemerkt, dass sich diese sachverhaltsmäßig von der gegenständlichen Vereinbarung unterscheidet, als dort keine Schad- und Klagloshaltung vereinbart wurde und die bei Endfälligkeit des Fremdwährungskredites zu erwartende "Finanzierungslücke" nicht von der Erwerberin, sondern vom (ehemaligen) Ehemann zu tragen ist. Im gegenständlichen Fall reduziert sich die wirtschaftliche Belastung aus dem Fremdwährungskredit mit einem aushaftenden Betrag von € 262.286,69 durch die Übernahme des Tilgungsträgers mit einem Wert im Übertragungszeitpunkt von € 60.429,41 auf € 201.857,28. Da die Bf. und ihr (ehemaliger) Ehemann zuvor Solidarschuldner waren ist davon die Hälfte iHv € 100.928,64 als sonstige Leistung iSd § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen.

Der Beschwerdebeschwerde kommt daher teilweise Berechtigung zu und ist der angefochtene Bescheid insofern abzuändern, als die Grunderwerbsteuer mit 2% der Gegenleistung in Höhe von € 100.928,64, somit mit einem Betrag von € 2.018,57, festgesetzt wird.

V. Zur 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 Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Im gegenständlichen Fall war keine Rechtsfrage, sondern die im konkreten Einzelfall getroffene Vereinbarung zu beurteilen. Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse so gestaltet sein können, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (vgl. ua. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 mit weiteren Nachweisen).

Wien, am 17. März 2016