

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache der Frau Dipl. Ing. Bf., Gasse, Ort, vertreten durch RA, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 21. Jänner 2011, Erf.Nr. x/x, St.Nr. y/y betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

Vor dem Bezirksgericht BG wurde zwischen Herrn Dipl. Ing. G.E. und Frau Dipl. Ing. Bf., der Beschwerdeführerin, am 22. Juli 2010 ein Vergleich abgeschlossen. Im Punkt I. 1.) wurde festgehalten, dass die vormalige Ehewohnung in Ort, Gasse gelegen ist. Der folgende Auszug aus dem Grundbuch stellt die Eigentums- und Belastungsverhältnisse hinsichtlich dieses Liegenschaftsvermögens dar. Die weiteren Punkte des Punktes I. dieses Vergleiches sowie die restlichen Punkte lauten:

*„2. Dipl.-Ing. G.E., geb. 1, überträgt die in seinem Eigentum stehenden 104/4856-Anteile BLNR 98, verbunden mit Wohnungseigentum an Reihenhaus Top 12, die in seinem Eigentum stehenden 5/4856-Anteile BLNR 100, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12 und die in seinem Eigentum stehenden 5/4856-Anteile BLNR 102, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 12a an der vorgenannten Liegenschaft mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, allen Bestandteilen und Rechten, wie er die Liegenschaft besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, an Dipl.-Ing. Bf., geb. 2, und diese übernimmt sohin die vorstehend genannten Liegenschaftsanteile BLNR 98, 100 und 102 in ihr Eigentum.*

*3.) Übergabe und Übernahme der Anteile in den tatsächlichen Besitz der Dipl.-Ing. Bf., geb. 2, erfolgt mit 22.7.2010 und gehen von da an auch Gefahr und Zufall auf sie über. Dieser Tag ist auch der Stichtag für den Übergang der Haftung auf Dipl.-Ing. Bf..*

4.) Festgestellt wird, dass den im Lastenblatt der genannten Liegenschaftsanteile einverleibten Pfandrechte folgende Darlehensforderungen zugrundeliegen.

CLNR 35a Pfandrecht für das Land : Konto-Nr. 11 bei der Bank1 , aushaftend per 17.5.2010 mit € 21.950,94

CLNR 75a Pfandrecht für die Bank2 : Konto-Nr. 22 aushaftend per 31.5.2010 mit € 132.901,14

Dipl.-Ing. Bf. , geb. 2 , verpflichtet sich, diese aushaftenden Darlehen zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen und Dipl.-Ing. G.E. gegen jede Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

Der Ehemann und die Ehefrau beantragen eine Beschlussfassung gemäß § 98 EheG hinsichtlich dieser Darlehen.

Die Ehefrau verpflichtet sich darüberhinaus, bis spätestens 31.3.2011 in Bezug auf die oben genannten Darlehensforderungen beim Land, und der Bank.2 eine vollständige Haftungsentlassung des Ehemannes zu bewirken, widrigenfalls sich die Ehefrau zu einer Pönalzahlung von € 5.000,-- an den Ehemann bis spätestens 15.4.2011 verpflichtet.

5.) Dipl.-Ing. Bf. , erklärt, das vergleichsgegenständliche Objekt genau zu kennen und vor Übergabe eingehend besichtigt zu haben.

Dipl.-Ing. G.E. leistet weder für eine bestimmte Beschaffenheit und Eignung noch für Sachmängel des vergleichsgegenständlichen Objektes Gewähr.

6.) SohIn erteilt Dipl.-Ing. G.E. , geb. 1 , seine ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vergleiches ohne sein weiteres Wissen und Zutun ob den in seinem Eigentum stehenden 104/4856-Anteilen BLNR 98, verbunden mit Wohnungseigentum an Reihenhaushaus Top 12, den in seinem Eigentum stehenden 5/4856-Anteilen BLNR 100, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ- Stellplatz 12 und den in seinem Eigentum stehenden 5/4856-Anteilen BLNR 102, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ- Abstellplatz 12a an der Liegenschaft EZ xx Grundbuch yy , Bezirksgericht BG , das Eigentumsrecht für Dipl.-Ing. Bf. , geb. 2 , einverleibt werde.

7.) Die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vergleiches verbundenen Kosten, Gebühren und Verkehrssteuern sowie die Grundbuchsgebühren trägt Dipl.-Ing. Bf. .

8.) Dipl.-Ing. Bf. erklärt hiermit an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein.

9.) Beide Vergleichsparteien verpflichten sich, über Aufforderung unverzüglich alle Erklärungen abzugeben, die noch erforderlich sein sollten, damit dieser Vergleich im Grundbuch einverleibt werden kann.

## II.

Der Ehemann anerkennt das alleinige Eigentumsrecht der Ehefrau an sämtlichen in der vormaligen Ehewohnung in Ort , Gasse befindlichen Einrichtungsgegenständen

*und sonstigen Fahrnissen mit Ausnahme der in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vergleiches bildenden Inventarliste angeführten Fahrnisse und Einrichtungsgegenstände, hinsichtlich welcher die Ehefrau das alleinige Eigentumsrecht des Ehemannes anerkennt.*

*Der Ehemann verpflichtet sich, aus der vormaligen Ehewohnung in Ort , Gasse bis längstens 31.7.2010 unter Verzicht auf Räumungsaufschub unter Mitnahme der ihm zukommenden Einrichtungsgegenstände und Fahrnisse sowie seiner persönlichen Sachen ausziehen und der Ehefrau die Wohnung samt sämtlicher in seinen Händen befindlichen Haus- und Wohnungsschlüssel binnen gleicher Frist geräumt zu übergeben.*

### *III.*

*Die Ehefrau verpflichtet sich, dem Ehemann im Rahmen der umfassenden Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchsvermögens eine Ausgleichszahlung in Höhe von € 20.000,-- (in Worten: Euro zwanzigtausend) bis 31.7.2010, nicht jedoch vor Übergabe der zwei Wohnungsschlüssel, welche sich im Besitz des Ehemannes befinden, zu bezahlen. Festgehalten wird, dass der gemeinsamen Tochter T. ein Wohnungsschlüssel zu verbleiben hat. Für den Verzugsfall werden 4 % Verzugszinsen per anno geschuldet.*

### *IV.*

*Darüber hinausgehende Ersparnisse und/oder darüber hinausgehende Vermögenswerte verbleiben demjenigen, auf dessen Namen sie lauten oder in dessen Besitz sie sich befinden.*

### *V.*

*Festgehalten wird, dass nach den übereinstimmenden Angaben des Ehemannes und der Ehefrau mit Ausnahme der in Punkt I. 4. angeführten Darlehen keine weiteren Kredite oder sonstigen Verbindlichkeiten aushaften, für die beide Ehegatten gemeinsam haften.*

### *VI.*

*Die Ehegatten verpflichten sich, die für den Aufteilungsantrag bzw. den Abschluss dieses Vergleiches anfallenden Gerichtsgebühren je zur Hälfte zu tragen.*

### *VII.*

*Mit der Erfüllung dieses Vergleiches sind alle wechselseitigen Ansprüche der Ehegatten gegeneinander betreffend Teilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse vollständig bereinigt und verglichen. Die Ehegatten verzichten auf weitere Antragstellung gem. §§ 81 ff EheG., und § 98 ABGB (Mitwirkung eines Ehegatten im Betrieb des anderen).“*

Für den Erwerb der Liegenschaftsanteile wurde der Beschwerdeführerin vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Bescheid vom 21. Jänner 2011 die Grunderwerbsteuer mit € 1.402,26 vorgeschrieben. Die für die Berechnung der Grunderwerbsteuer ermittelte Gegenleistung in der Höhe von € 70.112,91 setzt sich

aus dem anteilig übernommenen Darlehen des Landes im abgezinsten Betrag von € 3.662,34 und dem Darlehen der Bank,2 im anteilig aushaftenden Betrag von € 66.450,57 zusammen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung (nunmehr Beschwerde) wurde Vorgebracht:

*„Bekämpft wird die Rechtsauffassung, dem Rechtsvorgang läge eine Gegenleistung zugrunde.*

*Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 26.01.1989, 88/16/0107, richtungsweisend festgehalten hat, ist bei einer Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Es handelt sich um einen Rechtsvorgang sui generis. Ebenso verfehlt wäre es, einen Tausch anzunehmen weil jeder der Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas erhält (siehe zB Arnold, Gesellschaftsrechtliche Fragen zum neuen Ehegüterrecht unter besonderer Berücksichtigung der Vertragsgestaltung unter Auswirkungen auf das Abgabenrecht, ZGV 1/1979, 1 ff, insb 13 f iVm FN 69, und derselbe, Die Scheidungsfolgenvereinbarung (Scheidungsfolgenentscheidung) in grunderwerbsteuerlicher Sicht, RdW 11/1984, 351 ff, insb 354). Wenn bei einer Aufteilung iSd § 81 EheG auf Grund des Vergleiches jeder der Ehegatten einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes erwirbt, ist bei beiden Rechtsvorgängen die Steuer iSd § 10 Abs 2 Z 1 GrEStG 1955 vom Wert des Grundstückes (Einheitswert) zu berechnen.*

*Aus dem bekämpften Bescheid ist nicht ersichtlich, wieso das Finanzamt Wien von dieser gefestigten Rechtsauffassung abweicht. Die Annahme einer Gegenleistung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn in Anbetracht aller zulässigen Auslegungsmöglichkeiten des Vergleiches kein Zweifel daran bestehen bleibt, dass der Vermögensauseinandersetzung kein Globalcharakter zukommt, etwa weil die im Zuge der Ehescheidung übertragene Liegenschaft der einzige Vermögenswert ist, oder auf Grund der übrigen Vergleichsbestimmungen zweifelsfrei feststeht, dass die fragliche „Gegenleistung“ in einem ausschließlichen sachlichen Zusammenhang mit der Transferierung von Liegenschaftsvermögen steht (vgl. VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085).*

*Diese Voraussetzungen liegen im gegenständlichen Verfahren jedoch nicht vor.*

*Im Zuge der Aufteilung wurden mir überdies zahlreiche Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse zugewiesen.*

*Verträge sind nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien zu interpretieren. Dieser wurde vom Finanzamt Wien offensichtlich ignoriert, obwohl sich schon angesichts der Textierung des gerichtlichen Vergleiches keine Zuordnung von Ausgleichszahlung und Schuldübernahme zum Liegenschaftstransfer ergibt.*

*Die Annahme, die von mir geleistete Ausgleichszahlung sei ein Äquivalent zu dem Wert der übernommenen Liegenschaftshälfte, ist daher in keiner Weise gerechtfertigt.*

*Beweis: Vergleichsausfertigung des BG BG vom 22.07.2010, welchen ich in Kopie beilege;*

meine Einvernahme;  
Akt des BG BG zu 2/1 ,  
dessen Beischaffung ich beantrage.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Finanzamt Wien daher die Grunderwerbsteuer ausschließlich vom dreifachen Einheitswert der übernommenen Liegenschaftshälfte bemessen dürfen.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet (§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG). Gemäß § 4 Abs 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 4 Abs 2 Z 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Gemäß § 6 Abs 1 lit a GrEStG ist als Wert des Grundstückes das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der Steuersatz beträgt gemäß § 7 Z 2 lit a GrEStG 2vH.

Der Einheitswert der Liegenschaft in Ort , gasse beträgt für 1/34 Anteil EUR 8.629,41, der Einheitswert für 114/4856 Anteile beträgt daher EUR 6.887,89.

Richtigerweise wäre daher lediglich eine Grunderwerbsteuer von EUR 413,27 vorzuschreiben gewesen.“

Diese Berufung (nunmehr Beschwerde) wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Jänner 2012 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„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 dreifache 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 sonstige Vermögenswerte im Eigentum des jeweils Verfügungsberechtigten verbleiben, reduziert sich inhaltlich der Vergleich im Wesentlichen auf die Übernahme der Liegenschaftshälfte gegen Übernahme der darauf aushaftenden Schulden. Eine Übernahme ist dann bei der Ermittlung der Gegenleistung zu berücksichtigen, wenn sich, wie im vorliegenden Fall, der Erwerber im Vergleich verpflichtet hat, den Veräußerer bezüglich dieser Schulden schad- und klaglos zu halten (vgl. auch VwGH 28.6.2007, 2007/16/0028). Die im Pkt. III des Vergleichs angeführten Ausgleichszahlung i.H. von 20.000,00 € wird bei der Ermittlung der Gegenleistung nicht berücksichtigt, da ihr lt. Vorhaltsbeantwortung vom 29.12.2011 Einrichtungsgegenstände im ungefähr gleichen Wert gegenüberstehen.“

Gegen diese Erledigung wurde ein Vorlageantrag eingebracht.

## Erwägungen

Vorweg wird festgehalten, dass die Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleiches geltenden Fassung zur Anwendung kommen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung wird somit zum Besteuerungsgrundsatz erhoben. Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer als der Wert des Grundstückes, so ist nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen. Als Wert des Grundstückes ist das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen (§ 6 Abs. 1 lit. b GrEStG).

Im Erkenntnis vom 26.1.1989, 88/16/0107, hielt der Verwaltungsgerichtshof fest, dass im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 ff EheG) anlässlich einer Ehescheidung eine Gegenleistung in der Regel nicht zu ermitteln sei.

Die spätere Judikatur (vgl. die Erkenntnisse vom 7.10.1993, 92/16/0149; 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; 30.4.1999, 98/16/0241; 7.8.2003, 2000/16/0591; 30.6.2005, 2005/16/0085 und 25.10.2006, 2006/16/0018) geht aber davon aus, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise Global- oder Pauschalcharakter haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können.

Der gegenständliche Vergleich ist nach Punkten gegliedert. Im Punkt I. wird in seinen Unterpunkten 1.) bis 9.) die Übertragung der Liegenschaftsanteile von Herrn Dipl. Ing. G.E. an die Beschwerdeführerin geregelt. Im Punkt II. wird das jeweilige Eigentumsrecht an den Einrichtungsgegenständen anerkannt, im Punkt III. verpflichtet sich die Beschwerdeführerin im Rahmen der Aufteilung der Ersparnisse und des Gebrauchsvermögens eine Ausgleichszahlung zu leisten. Darüber hinausgehende Ersparnisse und Vermögenswerte verbleiben demjenigen, auf den sie lauten (Punkt IV.). Außer den in Punkt I. 4.) genannten Darlehen haften keine weiteren Verbindlichkeiten aus (Punkt V.). Die Gerichtsgebühren für diesen Vergleich werden je zur Hälfte getragen (Punkt VI.) und laut Punkt VII. sind mit dem Vergleich alle wechselseitigen Ansprüche bereinigt und verglichen.

Hauptregelungsinhalt von Punkt I. und seinen Unterpunkten ist die Übertragung der Liegenschaftsanteile von Herrn Dipl. Ing. G.E. an die Beschwerdeführerin. Wie dem im Punkt I. 1.) dieses Vergleiches wiedergegebenen Auszug aus dem Grundbuch zu entnehmen ist, sind auf den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen im Lastenblatt

Pfandrechte für das Land und für die Bank,<sup>2</sup> einverleibt. Laut Punkt I. 4.) des Vergleiches verpflichtet sich die Beschwerdeführerin diese aushaftenden Darlehen zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen.

Nach der Gliederung dieses Vergleiches betrifft Punkt I. aus dem ehelichen Vermögen ausschließlich die Liegenschaftsanteile und die damit verbundenen Belastungen und Regelungen über die Abwicklung der Eigentumsübertragung. Aus dem Inhalt des Punktes I. des Vergleiches, der nur die Übertragung der Ehewohnung samt den Kfz-Stellplätzen zum Inhalt hat, sowie dem Umstand, dass für die Verbindlichkeiten Pfandrechte auf den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen einverleibt sind, lässt sich schlüssig folgern, dass die Übertragung der Liegenschaftsanteile an die Beschwerdeführerin in einem sachlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Schuldübernahme durch die Beschwerdeführerin stand.

Dafür, dass der Beschwerdeführerin die ihrem Ehegatten gehörigen Liegenschaftsanteile übertragen wurden, hatte sie sowohl das niedrig verzinsliche Landesdarlehen, welches abgezinst mit einem Betrag von € 3.662,34 zu berücksichtigen war, als auch das Bankdarlehen mit dem zum Stichtag anteilmäßig aushaftenden Betrag von € 66.450,57 in ihre Rückzahlungsverpflichtung zu übernehmen. Die Gegenleistung wurde mit der Summe dieser beiden Beträge, also mit insgesamt € 70.112,91 ermittelt. In diesem Betrag ist eine Ausgleichszahlung nicht enthalten. Von dem Betrag von € 70.112,91 wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu Recht die Grunderwerbsteuer mit 2 % (€ 1.402,26) festgesetzt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085).

Wien, am 21. Jänner 2016