

GZ. RV/0027-I/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Gemäß § 7 Z 2 GrEStG wird mit 2 % der Gegenleistung in Höhe von 72.500 € die Grunderwerbsteuer mit 1.450 € festgesetzt. Auf die bereits eingetretene Fälligkeit wird hingewiesen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Der Bw. Dr. M.M. und seine Ehegattin Mag. M.W.M. waren je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung. Wegen einer Ehescheidung gemäß § 55 a EheG wurde zwischen beiden Eheleuten ein Vergleich abgeschlossen, der die vermögensrechtlichen Ansprüche hinsichtlich

dieser Ehewohnung samt Zubehör, hinsichtlich des sonstigen ehelichen Gebrauchsvermögens und der sonstigen ehelichen Ersparnisse regelte. Der Punkt 2.3. des Vergleiches betitelt Ausgleichszahlung hatte auszugsweise folgenden Inhalt:

*"M.M. verpflichtet sich, als Ausgleich für die teils bereits stattgefundene und teils in diesem Vergleich geregelte Vermögensaufteilung an W.M. eine Ausgleichszahlung im Betrage von € 120.500,-- (in Worten: einhundertzwanzigtausendfünfhundert Euro) zu leisten.  
Diese Ausgleichszahlung wird wie folgt zur Zahlung fällig:*

- 1.) Ein Teilbetrag von € 72.500,-- wird binnen 14 Tagen ab ordnungsgemäß geräumter Übergabe der Wohnung durch W.M. und Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen für die Verbücherung des Alleineigentums von M.M. zur Zahlung fällig.*
- 2.) Der Restbetrag von € 48.000,-- ist in monatlichen Teilbeträgen zu je € 400,-- beginnen damit dem auf die Rechtskraft dieses Scheidungsvergleiches folgenden Monatsersten zu begleichen."*

In der eingereichten Abgabenerklärung Gre 1 wurde die Gegenleistung des angezeigten grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorganges mit € 72.500 angegeben. Ohne der Bestimmung des § 161 Abs. 3 BAO Rechnung zu tragen, wich das Finanzamt von der Abgabenerklärung ab und schrieb mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 23. Oktober 2002 von einer Gegenleistung von 120.500 € und damit von der ganzen Ausgleichszahlung die Grunderwerbsteuer vor. Eine Begründung für diesen von der Erklärung abweichenden Ansatz fehlt.

Die gegen diesen Grunderwerbsteuerbescheid eingebrachte Berufung bekämpft ausschließlich die betragsmäßige Höhe der Gegenleistung mit dem Vorbringen, die im Vergleich angesetzte Ausgleichszahlung sei für die Aufteilung des gesamten Vermögens, das die Ehewohnung, das Auto im Wert von 4.000 € und ein Sparbuch mit einem Guthabensstand von über 100.000 € umfasste, geleistet worden. In Entsprechung des tatsächlichen Wertes des Hälfteneigentumes an der Ehewohnung entfalle von der Ausgleichszahlung ein Betrag von 72.500 € auf die Grundstückstransaktion.

Das Finanzamt gab mit Berufungsvorentscheidung dem Rechtsmittel teilweise statt und setzte nunmehr von einer Gegenleistung von 113.732,98 € die Grunderwerbsteuer fest. Als Begründung wurde folgendes angeführt:

*"Der Hälftanteil der Eigentumswohnung wurde im Jahr 1999 um 1.565.000 S (113.732,98 €) erworben. In der Zwischenzeit konnte der Wert nicht so beträchtlich sinken, sondern eher steigen wegen der getätigten Investitionen. Im Vergleich ist kein Eigentumsübergang an einem Sparbuch vereinbart und aus den Buchungen im Sparbuch ist nichts davon erkennbar. Auch ein Eigentumswechsel an einem Fahrzeug ist im Vergleich nicht vereinbart (was erforderlich wäre, um bei der Zulassungsbehörde die Änderung erwirken zu können)."*

Der Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seines Rechtsmittels zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Als Replik auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung wurde vorgebracht, dass sich der Bw im Scheidungsvergleich verpflichtet habe, als Ausgleich für die teils bereits stattgefundene und teils in diesem Vergleich geregelte Vermögensaufteilung an W.M. eine Ausgleichszahlung im Betrag von 120.500 € zu leisten. Damit sei durchaus eine Gesamtregelung der Vermögensansprüche erfolgt. Von einer Gegenleistung für die Wohnungseigentumsübertragung sei im Vergleich nicht die Rede. Bei dem Scheidungsvergleich handle es sich um eine Vermögensaufteilung, auch wenn im Vergleich nicht ausdrücklich von Eigentumswechsel die Rede sei.

***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idgF. ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht unter Beachtung der Lehre (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 16b zu § 4 GrEStG 1987 und die dort referierte VwGH-Rechtsprechung) kein Streit darüber, dass im konkreten Einzelfall betreffend die im Scheidungsvergleich vorgenommene grunderwerbsteuerpflichtige Transaktion der Übertragung der halben Eigentumswohnung eine Gegenleistung zu ermitteln ist. Strittig ist allein die betragsmäßige Richtigkeit der vom Finanzamt in Abweichung von der Abgabenerklärung angesetzten Gegenleistung von zuletzt 113.732,98 €.

Gemäß § 55a EheG darf eine Ehe ua. nur geschieden werden, wenn die Ehegatten eine schriftliche Vereinbarung über die gesetzlichen vermögensrechtlichen Ansprüche im Verhältnis zueinander dem Gericht unterbreiten oder vor Gericht schließen. Wird eine Ehe geschieden, aufgehoben oder für nichtig erklärt, so sind nach § 81 Abs. 1 EheG das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse unter die Ehegatten aufzuteilen. Bei der Aufteilung sind die Schulden, die mit dem ehelichen Gebrauchsvermögen und den ehelichen Ersparnissen in einem inneren Zusammenhang stehen, in Anschlag zu bringen. Nach Abs. 2 sind eheliches Gebrauchsvermögen die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; hierzu gehören auch der Hausrat und die Ehewohnung. Unter Beachtung dieser Zivilrechtslage und dem Wortlaut der Bestimmung des 2.3 des Vergleiches ist dem Berufungsvorbringen unbedenklich darin beizupflichten, dass vom Vergleich die Aufteilung der Ehewohnung samt Zubehör, der Personenkraftwagen und das Sparbuch umfasst waren und bezogen auf deren Aufteilung die Ausgleichszahlung in Höhe von 120.500 € vom Bw. zu

leisten war. Entgegen der Begründung der Berufungsvorentscheidung war daher an Sachverhalt davon auszugehen, dass als eheliches Gebrauchsvermögen neben der Ehewohnung auch der PKW und die Ersparnisse zwischen den Eheleuten aufgeteilt wurden. Wenn nun in der Begründung der Berufungsvorentscheidung der erfolgte Ansatz der Gegenleistung von 113.732,98 € letztlich damit begründet wurde, dass der Hälftenanteil der Eigentumswohnung im Jahre 1999 um diesen Betrag käuflich erworben worden sei, dann lässt dieser allein auf den halben Kaufpreis abstellende Ansatz Folgendes außer Acht. Nach § 81 Abs.1 letzter Satz EheG sind bei der Aufteilung die Schulden, die mit dem ehelichen Gebrauchsvermögen und den ehelichen Ersparnissen in einem inneren Zusammenhang stehen, in Anschlag zu bringen. Nach § 83 Abs. 1 EheG ist die Aufteilung nach Billigkeit vorzunehmen. Dabei ist besonders auf Gewicht und Umfang des Beitrages jedes Ehegatten zur Anschaffung des ehelichen Gebrauchsvermögens und zur Ansammlung der ehelichen Ersparnisse Bedacht zu nehmen. Diese Gesetzesbestimmungen hätten das Finanzamt vor der Festsetzung des halben Kaufpreises als Gegenleistung durchaus veranlassen sollen vorher noch abzuklären, welchen Beitrag jeder der beiden Ehegatten bei der Anschaffung des ehelichen Gebrauchsvermögens und bei der Ansparung der Ersparnisse geleistet und ob nicht hinsichtlich der Finanzierung dieser Eigentumswohnung noch Schulden aushaften, die bei der Aufteilung entsprechend in Anschlag zu bringen sind. Als Ergebnis ergänzend vorgenommener Sachverhaltserhebungen wurde aus den dabei vorgelegten Unterlagen unter Einbeziehung der schriftlichen Ausführungen des Bw. und dessen geschiedener Ehegattin unbedenklich festgestellt, dass die Wohnung incl. Einrichtung bei der Anschaffung 3.225.000 S (= 234.370 €) gekostet hat. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Kredit von 151.792 CHF (=94.470 €) lautend allein auf den Bw. aufgenommen. W.M. war bei diesem Kredit weder Mitschuldnerin noch Bürgin. Bei der Scheidung am 18. September 2002 war noch ein Kreditbetrag von 44.400 € offen. Die Ehefrau bestätigte die Aussage des Bw., dass der Kredit in den Jahren 1999 bis 2002 zur Gänze von ihm allein zurückgezahlt worden ist und dass man sich deshalb im Vergleichswege auf eine Ausgleichszahlung bezüglich der Wohnung in Höhe von 72.500 € geeinigt hat. Bei der Festlegung dieses Betrages gingen beiden Ehepartner von folgender Berechnung aus: Kaufpreis von 234.370 € minus ursprünglicher Kredit von 94.470 € ergibt rund 140.000 €, davon die Hälfte ist 70.000 €. Weiters sollte der Ehegattin noch ein Betrag von 2.500 € als Ersatz für Investitionen (Bad) ersetzt werden. Dieser Betrag von 72.500 € erscheint der Abgabenbehörde zweiter Instanz unter Beachtung der oben dargestellten Zivilrechtslage ein durchaus sachgerechter Ansatz, war doch, wovon augenscheinlich auch die beiden Ehegatten ausgegangen sind, bei der Aufteilung zu

berücksichtigen, dass den Anschaffungskredit für die Eigentumswohnung allein der Bw. aufgenommen und auch zurückgezahlt hat bzw. weiterhin zurückzahlt und somit nur der Kaufpreisrest von 140.000 € von beiden anteilig bezahlt worden ist. In diesem Zusammenhang ist noch zu beachten, dass laut Berufung das Sparbuch des Bw einen Guthabenstand von über 100.000 € auswies und das Auto einen Wert von 4.000 € hatte, weshalb der für die Aufteilung dieses ehelichen Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse angesetzte Ausgleichsbetrag von 48.000 € keinesfalls überhöht erscheint.

Für die Entscheidung des vorliegenden Berufungsfalles folgt aus den obigen Ausführungen, dass für die im Scheidungsvergleich vorgenommene Übertragung des Hälftenanteiles an der Eigentumswohnung der Betrag von 72.500 € der Ausgleichszahlung als Gegenleistung für diesen grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgang zu ermitteln war. Der Berufung war folglich statzugeben und ausgehend von dieser Gegenleistung gemäß § 7 Z 2 GrEStG die Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.450 € festzusetzen.

Innsbruck, 26. September 2003