

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X., vertreten durch Held Berdnik Astner & Partner, 8016 Graz, Schloßgasse 1, vom 1. September 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 3. August 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.
Die Grunderwerbsteuer wird mit 4.053,64 € festgesetzt.
Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die Ehe der Berufungswerberin, im Folgenden kurz Bw. genannt, mit Herrn S wurde am 17. Oktober 2001 rechtskräftig geschieden. Anlässlich dieser Scheidung haben beide am gleichen Tag im Sinne des § 81 ff EheG einen Vergleich über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens geschlossen. Hauptsächlicher Gegenstand dieser Vereinbarung war die Ehewohnung, ein unter der EZ XY bestehendes Grundstück mit einem darauf befindlichen Einfamilienhaus, das im anteiligen Miteigentum beider Ehepartner stand.

Der Vergleich beinhaltete die Zivilteilung (Veräußerung und Teilung des Erlöses) der Liegenschaft, wobei ein Verkauf bis zum 1. August 2003 hinausgeschoben wurde und bis dahin den ehemaligen Ehepartnern abwechselnd, beginnend mit Herrn S, jeweils ein Benutzungsrecht der Liegenschaft für ca. ein Jahr zustand. Zugleich war für jeden der beiden ein Optionsrecht vereinbart, die jeweilige Liegenschaftshälfte zu einem wertgesicherten Übernahmspreis von 2.500.000,00 S und der Übernahme von aushaltenden Darlehen zu

übernehmen, wobei die Anbotsfrist unwiderruflich mit 31. September 2003 endete. Sollte keiner der ehemaligen Ehepartner die Option wahrnehmen, so war der bestmögliche Verkauf der Gesamtliegenschaft vorgesehen.

Am 13. April 2004 kam es zwischen den ehemaligen Ehepartnern zu einer neuen Vereinbarung, die als „Berichtigung und Ergänzung des gerichtlichen Vergleiches Y des BG für ZRS Graz vom 17.10.2001“ bezeichnet wurde und wurde die Vertragsabfassung mit der Vermeidung von Anfechtungsschritten begründet.

Demnach wurden Punkte des Aufteilungsvergleiches wie zB die Zivilteilung, die weiteren jeweils zeitgebundenen Benützungs- und die beiderseitigen Optionsrechte (die durch Zeitablauf bereits hinfällig geworden waren) aufgehoben und statt dessen vereinbart, dass nunmehr die Bw. gegen Leistung einer Ausgleichszahlung von 181.682,00 € und Übernahme des aushaftenden Kredites von 42.000,00 € alleinige Eigentümerin der Liegenschaft werden soll.

Das Finanzamt schrieb für diesen Vorgang Grunderwerbsteuer in Höhe von 7.093,87 € vor, wobei es von einem Steuersatz von 3,5% und einer Gegenleistung in Höhe von 202.682,00 € (= die Ausgleichszahlung und die Hälfte der ausstehenden Kredite) als Steuerbemessungsgrundlage ausging.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass die notarielle Urkunde vom 13. April 2004 mit dem Vergleich vom 17. Oktober 2001 eine Einheit bilde und es sich dabei um eine Aufteilungsvereinbarung gem. § 81 EheG handle, was zur Folge habe, dass der Steuersatz nach § 7 Z 2 GrEStG in Höhe von 2% zur Anwendung zu gelangen habe und die Ausgleichszahlung im Sinne des § 94 EheG als Spitzenausgleich keine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuerrechtes darstelle, weshalb lediglich der 3-fache Einheitswert in Anwendung zu gelangen habe. Die Grunderwerbsteuer betrage demnach nur 199,49 €.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. Jänner 2005 wies das Finanzamt das Begehren ab und begründete dies damit, dass die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens mit dem gerichtlichen Vergleich vollzogen worden ist und der Notariatsakt vom 13. April 2004 einen eigenen grunderwerbsteuerlichen Vorgang darstelle.

Mit 16. Februar 2005 wurde ohne weiteres Vorbringen der Vorlageantrag gestellt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist einerseits die Höhe des Steuersatzes auf Grund der Frage, ob der gegenständliche Liegenschaftserwerb bei Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens anlässlich der Scheidung der Ehe erfolgte oder nicht und andererseits die Höhe der Bemessungsgrundlage,

dh ob vom Wert der Gegenleistung auszugehen ist oder der dreifache Einheitswert heranzuziehen ist.

1.) Nach § 7 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) 1987 beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken:

1. durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2%
2. durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe 2%
3. durch andere Personen 3,5%.

Es stellt sich im gegenständlichen Verfahren die Frage, ob der Erwerb der Liegenschaftshälfte noch im Zusammenhang mit der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens anlässlich der Scheidung zu sehen ist oder ob die Aufteilung bereits mit dem gerichtlichen Vergleich abschließend vollzogen worden ist und der Erwerb als Kauf außerhalb der Aufteilung erfolgte, wie dies das Finanzamt vertreten hat.

Der gerichtliche Vergleich, der anlässlich der Scheidung zwischen der Bw. und Herrn S. geschlossen wurde, ließ hinsichtlich des Erwerbes der Liegenschaftshälfte drei Möglichkeiten in folgender Reihenfolge zu: entweder erwirbt Herr S. oder die Bw. die jeweilige Liegenschaftshälfte, im Falle der Nichteinigung erfolgt eine bestmögliche Gesamtveräußerung der Liegenschaft. Die Fristen zur Annahme der beiden Angebote auf Erwerb der Liegenschaftshälfte verstrichen jeweils ungenutzt und zum Zeitpunkt der Nachtragsverfassung bestand als letzte rechtliche Möglichkeit nur mehr die Zivilteilung durch Veräußerung an Dritte.

Als gerichtlicher Vergleich ist die Vereinbarung einer Irrtumsanfechtung zugänglich. Zur Vermeidung von Klagen aus dem Rechtsverhältnis des Vergleichs kam es zu einem neuerlichen Vergleich, der den gerichtlichen Vergleich berichtigen und ergänzen sollte. Nicht nur in seiner Bezugnahme auch in seiner Ausgestaltung entspricht der Nachtrag den im ersten Vergleich enthaltenen Bedingungen hinsichtlich des Übernahmepreises und der Darlehensübernahmen zur Gänze und erfüllt auch den Sinn des gerichtlichen Vergleiches, die Ehewohnung einem der beiden ehemaligen Ehepartner zur Gänze zu überlassen. Dadurch ist der Zusammenhang mit der anlässlich der Scheidung erfolgten Aufteilungsvereinbarung evident. Durch die Einheit der beiden Verträge handelt es sich bei dem letztlich erst 2004 erfolgten Erwerb noch immer um einen solchen, der kausal mit der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens anlässlich der Scheidung zusammenhängt und ist der Bw. daher

zuzustimmen, wenn sie von einem begünstigten Steuersatz von 2 % ausgeht. In Anbetracht der Besonderheit des vorliegenden Falles kann in dem schließlich erst 2004 erfolgenden Erwerb nicht ein separater von dem Aufteilungsverfahren unabhängiger Kaufvorgang erblickt werden, weil die Aufteilung erst mit dem Nachtrag beendet wurde.

2.) Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 leg. cit. ist sie vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse können so gestaltet sein, dass sie einen Globalcharakter aufweisen, dh dass nicht nur Grundstücke übertragen werden, sondern darin auch andere Ansprüche abgegolten werden. In diesen Fällen, wo ein Spitzenausgleich vorgenommen wird, wird eine Gegenleistung nicht ermittelt werden können. Es ist somit zwar im Allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln; im Einzelfall kann dies aber durchaus möglich sein (VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358).

Im gegenständlichen Fall wurde im Sinne des ursprünglichen Vergleiches durch einen Nachtrag das zeitlich bereits abgelaufene Anbot auf Übernahme der Liegenschaftshälfte unter Kaufvertragsbedingungen (Übernahmepreis von 2,5 Mio. S und die noch aushaltenden Verbindlichkeiten) quasi verspätet angenommen und der Erwerb verwirklicht. Hinsichtlich des übrigen Gebrauchsvermögens, der Fahrnisse und der Einrichtungsgegenstände hatten sich die beiden Eheleute bereits außergerichtlich geeinigt und das übrige Vermögen und die sonstigen ehelichen Ersparnisse waren bereits verteilt. Aus dem eindeutigen Wortlaut der in Zusammenschau zu behandelnden Vereinbarungen ist zu entnehmen, dass es sich bei der Ausgleichszahlung und der Übernahme der Schulden jedenfalls nur um eine Gegenleistung für die Übertragung des Hälftenanteiles am Einfamilienhaus handelte und nicht um einen Spitzenausgleich bei einer umfassenden Auseinandersetzung im Zuge der Ehescheidung (vgl. VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188). Das stellt auch der Nachtrag unter Beweis und ist im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung unzweifelhaft zu ermitteln, weshalb von ihrem Wert und nicht vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft auszugehen ist.

Auf weitere ähnliche Fälle, in denen der Verwaltungsgerichtshof ebenfalls das Vorliegen einer bestimmbaren Gegenleistung bejaht hat, wird verwiesen (7.10.1993, 92/16/0149; 30.4.1999, 98/16/0241; 25.11.1999, 99/16/0030; 9.8.2001, 2001/16/0358; 30.6.2005, 2005/16/0085).

Dem Berufungsbegehren war daher hinsichtlich des Steuersatzes stattzugeben und im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war das Begehren hinsichtlich der Bemessungsgrundlage abzuweisen.

Berechnung der Bemessungsgrundlage:

2% von 202.682,-- € = 4.053,64 €

Graz, am 21. Mai 2008