

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. P.O in der Beschwerdesache JM, vertreten durch Dr. M.G und Dr. H.G, Rechtsanwälte, 123d P, Str. 26, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glückspiel vom 4. Juni 2012 betreffend Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer J.M., und seine Ehegattin H.U.M, haben am 11. Jänner 2012 schriftlich einen Scheidungsfolgenvergleich mit nachfolgenden Punkten vereinbart.

Punkt I.

1.: "Unterhaltsverzicht"

Punkt II.

1.:

"Alleinige Obsorge der Zweitantragstellerin H.M. für mj. C.M und mj. N.M"

2."Kindesunterhalt - monatliche Verpflichtung"

3."Besuchsrecht"

4."Sonstiges"

Punkt III:

"Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse":

1.)Ehewohnung allgemein:

a.Räumung

b.Fahrnisse

"2)Liegenschaft

a) Eigentumsübertragung:

Der Erstantragsteller J.M , und die Zweitantragstellerin H.M , sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 12vx , mit dem darauf befindlichen Einfamilienhaus mit der Anschrift 1234G-D. Nr. 96.

Im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse überträgt der Erstantragsteller J-M , seinen Hälfteanteil (BLNR 1) an der Liegenschaft EZ 12vx , an die Zweitantragstellerin H.M , diese übernimmt den Anteil in ihr Eigentum, sodass sie Alleineigentümerin der zuvor genannten Liegenschaft wird.

b) Aufsandungserklärung:

bb) Miteigentum:

Der Erstantragsteller J.M , erklärt seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes bei seinem Hälfteanteil (B-LNR 1) an der Liegenschaft EZ 12vx , für die Zweitantragstellerin H.M , sodass diese Alleineigentümerin der genannten Liegenschaft wird.

c) bürgerlich sichergestellte Kredite:

Auf der genannten Liegenschaft sind folgende Verbindlichkeiten bürgerlich sichergestellt:

- **zu C-LNR 3a** das Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 100.000,00 für Bank .

aufgrund der Pfandurkunde vom 20.05.2004

- **zu C-LNR 4a** das Pfandrecht im Betrag von EUR 35.070,00 für Land B (zu JK12) aufgrund Schuldschein und Pfandurkunde vom 15.09.2004

Die Schulden betragen per 01.12.2011 rund **EUR 56.200,00**.

Die Zweitantragstellerin H.M , verpflichtet sich die Rückzahlung der dieser Pfandrechtseinräumung zugrunde liegenden Verbindlichkeit in ihr alleiniges Zahlungsverprechen zu übernehmen und den Erst- antragsteller J.M , für den Fall seiner Inanspruchnahme schad-, klag- und exekutionslos zu halten. (Die Parteien beantragen die Beschlussfassung gemäß § 98 EheG).

d) Gebühren, Steuern, Abgaben:

Die Zweitantragstellerin H.U.M , verpflichtet sich, alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Eigentumsübertragung im Zusammenhang stehenden Gebühren, Steuern, Abgaben und Kosten aus eigenem zu bezahlen und den Erstantragsteller J.M , für den Fall seiner Inanspruchnahme schad-, klag- und exekutionslos zu halten.

b) Belastungs- und Veräußerungsverbot:

Ob der Liegenschaft EZ 12vx , ist zugunsten des Erstantragstellers J.M , ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einverleibt (C-LNR 2). Der Erstantragsteller J.M , erteilt sohin seine ausdrückliche Zustimmung, dass das zu seinen Gunsten unter C-LNR 2 der

Liegenschaft EZ 12vx. , einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot gelöscht werden kann.

3) Eigentumswohnung:

a) Miteigentum:

Die Parteien sind je zu 4739/100.000-stel Anteile (B-LNR 23 und B-LNR 24)

Miteigentümer der Liegenschaft EZ 23vx , verbunden mit Wohnung Top 3.

Im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse überträgt die Zweitantragstellerin H.M , ihre 4739/100.000stel Miteigentumsanteile an der Liegenschaft 23vx. , mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 verbunden ist, an den Erstantragsteller J.M .

b) Aufsandungserklärung:

Die Zweitantragstellerin H.M , erklärt ihr ausdrückliches Einverständnis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes bei ihren 4739/100.000stel-Miteigentumsanteilen (B-LNR 23) an der Liegenschaft EZ 23vx , mit denen untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 verbunden ist, für den Erstantragsteller J.M. , und um Zusammenziehung der Anteile.

c) Gebühren, Steuern, Abgaben:

Der Erstantragsteller J.M. , verpflichtet sich, alle mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Eigentumsübertragung im Zusammenhang stehenden Gebühren, Steuern, Abgaben und Kosten aus eigenem zu bezahlen und die Zweitantragstellerin H.M , für den Fall seiner Inanspruchnahme schad-, klag- und exekutionslos zu halten.

d) Belastungs- und Veräußerungsverbot:

Bei den Liegenschaftsanteilen B-LNR 23 der Liegenschaft EZ 23vx , und zwar bei den 4739/100.000-stel Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 an der Liegenschaft EZ 23vx.. , ist zugunsten der Zweitantragstellerin H.M , zu C-LNR 53 das Belastungs- und Veräußerungsverbot einverleibt. Die Zweitantragstellerin H.M , erteilt sohin ihre ausdrückliche Zustimmung, dass das zu ihren Gunsten unter C-LNR 53 der Liegenschaft EZ 23vxy , und zwar bei den 4739/100.000-stel Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 3 an der Liegenschaft EZ 23vx , einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot gelöscht werden kann.

6. Ausgleichszahlung:

a) Zahlungsverpflichtung:

Die Zweitantragstellerin H.M , verpflichtet sich dem Erstantragsteller J.M. , aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse eine Ausgleichszahlung im Betrag von EUR 7.500,00 (in Worten: Euro siebentausendfünfhundert 00/100 Cent) dies bar bei Abschluss dieser Scheidungsfolgenvereinbarung und Abgabe eines *Rechtsmittelverzichtes beider Parteien*.

....."

In der Folge erhob das Finanzamt bei beiden Vergleichspartnern den Verkehrswert der Liegenschaft mit Wohnhaus in Höhe von € 260.000,00 und den Verkehrswert der Eigentumswohnung in Höhe von € 70.000,00.

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 4. Juni 2012 die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 2.600,00 fest. Als Bemessungsgrundlage wurde der halbe Verkehrswert der Liegenschaft mit Wohnhaus in Höhe von € 130.000,00 als Tauschleistung des Beschwerdeführers herangezogen. Die Grunderwerbsteuer wurde gemäß § 7 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 1987 mit 2% dieser Bemessungsgrundlage festgesetzt.

In der dagegen erhobenen **Berufung** (nunmehr: Beschwerde) wendete der Beschwerdeführer ein, dass in dem Scheidungsfolgenvergleich neben unzähligen anderen Punkten auch die Übertragung der im Eigentum der Gattin stehenden Anteile an der gemeinsamen Eigentumswohnung an den Beschwerdeführer sowie die Übertragung der in seinem Eigentum stehenden Anteile am gemeinsamen Wohnhaus an seine Gattin geregelt wurden. Aufgrund des Umstandes, dass es sich beim gegenständlichem Scheidungsfolgenvergleich um einen umfassenden Vertrag handle, bei welchem die Gegenleistungen der einzelnen Erwerbsvorgänge nicht ermittelt werden konnten, habe man die Grunderwerbsteuer für die erhaltenen Anteile an der Eigentumswohnung gemäß § 6 Abs. 1 lit. b. GrEStG 1987 unter Heranziehung des dreifachen Einheitswertes berechnet. Das Finanzamt habe im Gegensatz zu dieser Rechtsansicht den gegenständlichen Scheidungsfolgenvergleich als Tauschvertrag - sohin als "Synallagma" der beiden Liegenschaftshälften - behandelt und die Bemessungsgrundlage in Höhe des Hälftewertes des Hauses angenommen.

Tatsächlich wären in diesem Scheidungsfolgenvergleich

1. ein wechselseitiger Unterhaltsverzicht,
2. die Übernahme der Obsorge durch die Mutter,
3. ein Besuchsrecht für den Vater,
4. der Kindesunterhalt beider Kinder,
5. eine Ausgleichzahlung von € 7.500,00 sowie
6. die Übernahme der Schulden durch die Gattin vereinbart worden.

Es habe sich bei diesem Scheidungsfolgenvergleich um keinem Tauschvertrag gehandelt, weil sich die gegebenen Wertanteile des Hauses in Höhe von € 130.000,00 und der Eigentumswohnung in Höhe von € 35.000,00 belaufen. Einen derartigen Tausch würde niemand abschließen.

Es entspreche im Übrigen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, dass es sich bei einem Scheidungsfolgenvergleich um einen Rechtsvorgang sui generis handle (VwGH 88/16/0107). Lediglich für den Fall, dass eine Vermögensübertragung im Vordergrund stehe, könne eine Gegenleistung ermittelt werden.

Die vom Finanzamt vertretene Rechtsansicht, dass in jedem Scheidungsfolgenvergleich bei wechselseitig grunderwerbsteuerlichen Eigentumsübertragungen ein Tauschvertrag vorläge und somit jeweils das von der Gegenseite zu übertragende Eigentumsobjekt als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, sei verfassungswidrig.

Schließlich sei vom Wert des vom Beschwerdeführers übertragenen Hausanteiles, die vom Beschwerdeführer geleistete Ausgleichszahlung in Höhe von € 7.500,00 sowie die von seiner Ehegattin übernommenen Schuldanteile in Höhe von € 28.100,00, insgesamt € 35.600,00 in Abzug zu bringen. § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 sei in diesem Sinne auszulegen (VwGH 89/16/0101).

Beantragt wurde den angefochtenen Bescheid vom 04.06.2012 aufzuheben, für rechtsunwirksam zu erklären und die Grunderwerbsteuer auf Basis des dreifachen Einheitswertes zu berechnen. Die Aussetzung der Einhebung wurde beantragt.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 12. März 2013 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und führte aus, dass es sich bei gegenständlichem Liegenschaftserwerb beider Scheidungspartner grunderwerbsteuerlich um einen Tauschvorgang handle. Bei einem Tausch sei die Bemessungsgrundlage der Verkehrswert der abgegebenen Grundstücke. Die Bemessungsgrundlagen wären aufgrund der erhobenen Wertangaben ermittelt worden.

Im Vorlageantrag vom 25.03.2013 wendete der Beschwerdeführer ein, dass das Finanzamt auf sein Vorbringen nicht eingegangen sei. Beantragt wurde die Stattgabe der Beschwerde.

Das Finanzamt legte mit Vorlagebericht vom 8.8.2013 die Beschwerde vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdeführer übermittelte zur Untermauerung seiner Argumente auszugsweise das VwGH Erkenntnis, Zahl 88/16/0107, aus dem sich ergibt, dass bei der Aufteilung nach § 81 EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Es handelt sich bei einem solchen Rechtsgeschäft um einen Vertrag sui generis. Es wäre rechtlich verfehlt, einen Tausch anzunehmen, weil jeder der Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas erhält. Die Ausgleichszahlung sei keine Entgelt, daher keine Gegenleistung, sondern ein möglicher Spitzenausgleich.

Vorgelegt wurden weiters Fundstellen aus dem Kommentar zur Grunderwerbsteuer, Takacs, 5. Auflage, § 4 GrEStG, zur Berechnung der Grunderwerbsteuer bei einem Scheidungsvergleich. Demnach sei bei einem Scheidungsvergleich, bei der Hingabe von Grundstücken für Zwecke der Erhebung der Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom dreifachen Einheitswert auszugehen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Der Tausch ist ein Vertrag, wodurch eine Sache gegen eine andere überlassen wird (§ 1045 ABGB); er ist ein zweiseitig verbindlicher Konsensualvertrag, der grundsätzlich an keine Formvorschrift gebunden ist. Gegenstand des Tauschvertrages kann sein der

Austausch zweier Grundstücke (so genannter Grundstückstausch) oder der Tausch eines Grundstückes gegen ein anderes Grundstück und Hingabe einer beweglichen Sache (Geld). Beim Grundstückstausch, also bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen, als auch vom Wert der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen; es liegen also zwei Erwerbsvorgänge vor. Unter Gegenleistung für das Grundstück, das jeder der Tauschpartner erhält, ist jeweils das von ihm in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen. Als Wert des als Tauschleistung hingegebenen Grundstückes ist dabei dessen gemeiner Wert anzusetzen.

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Die Steuer ist gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, ist gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987 die Steuer sowohl vom Wert der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 2 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung.

Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, es sei ein Generalvergleich mit unzähligen Punkten abgeschlossen worden, der ein Rechtsgeschäft sui generis sei, bei dem eine Zuordnung von Gegenleistungen nicht möglich ist. Bei einem Scheidungsvergleich ist eine Gegenleistung für die Übertragung von Grundstücken regelmäßig nicht feststellbar. Daher sei der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Übertragung von Grundstücken heranzuziehen.

Im Erkenntnis vom 7.10.1993, 92/16/0149, hat der VwGH richtungsweisend entschieden, dass auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden können. Siehe auch die Entscheidung des Unabhängigen Finanzsenates vom 16.7.2010, RV/0222-I/10, insbesondere auch dazu, dass der wechselseitige Unterhaltsverzicht nicht zur Aufteilung des Vermögens zählt.

Der verfahrensgegenständliche Scheidungsvergleich vom 12.1. 2012 gliedert sich in die oben dargestellten Punkte. Unter Punkt III.2.-tens und 3-tens des Vergleiches werden ausdrücklich die Übertragung der Hälfteanteile an den zwei im gemeinsamen Eigentum stehenden Liegenschaften, nämlich dem Wohnhaus (im Folgenden: Liegenschaft 1) und der Eigentumswohnung (im Folgenden: Liegenschaft 2) geregelt.

Die geschiedene Ehegattin übernimmt die Liegenschaft 1 in ihr Alleineigentum während der geschiedene Ehegatte und Beschwerdeführer die Liegenschaft 2 in sein Alleineigentum übernimmt. Dieser Vergleichspunkt enthält den Tausch von Liegenschaftsanteilen.

Die geschiedene Ehegattin verpflichtete sich zur Übernahme der noch aushaftenden Darlehens- und Kreditverbindlichkeiten in Höhe von € 56.200,00 und übertrug dem Beschwerdeführer ihre Wohnungseigentumsanteile an der gemeinsamen Eigentumswohnung. Darüberhinaus verpflichtete sich die geschiedene Ehegattin zur Leistung einer Ausgleichszahlung in Höhe von € 7.500,00.

Soweit der Beschwerdeführer meint, die Werte der Liegenschaftsanteile wären nicht ermittelbar, wird aufgrund der Aktenlage festgestellt, dass im gegenständlichen Sachverhalt der Wert beider Liegenschaften, die Höhe der aushaftenden Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten und die Höhe der Ausgleichszahlung durch die geschiedene Ehegattin konkret feststehen.

Bei dieser Vereinbarung unter Punkt III. des Scheidungsvergleiches handelt es sich nach Ansicht des Richters beim BFG um den Tausch zweier Liegenschaftshälften, die konkret bewertet werden können. Sämtliche Leistungen, die mit diesen Übertragungen beider Liegenschaften in Zusammenhang stehen, wurden festgelegt. Den Wert der getauschten Liegenschaftshälften gaben beide Ehegatten in derselben Höhe an.

Beim Grundstückstausch nach § 4 Abs. 3 GrEStG liegen zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vor, wobei unter Gegenleistung für das erworbene Grundstück jeweils das in Tausch gegebene Grundstück zu verstehen ist. Tauschgrundstücke, die für die im Tauschwege erworbenen Grundstücke hingegeben werden, sind daher nicht Gegenstand des Erwerbsvorganges, sondern Gegenleistung für den Erwerb (vgl. die bei Fellner in Band II., Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 38 zu § 4 GrEStG, wiedergegebene Rechtsprechung).

Die Grunderwerbsteuer ist demnach beim Grundstückstausch vom gemeinen Wert gemäß § 10 Bewertungsgesetz (BewG.) 1955 des für das erworbene Grundstück hingegebenen Tauschgrundstückes zuzüglich einer allfälligen Tauschaufgabe zu bemessen (vgl. die bei Fellner, aaO, Rz 109 zu § 5 GrEStG, wiedergegebene Rechtsprechung).

Der Beschwerdeführer meint, es sei die von ihm geleistete Ausgleichszahlung in Abzug zu bringen. Dazu wird festgestellt, dass die Ausgleichszahlung von der geschiedenen Ehegattin geleistet wurde (Punkt III.6-tens des Scheidungsvergleiches).

Die gegenseitige Übertragung von Eigentumsanteilen ist daher als Tausch im Sinne der oben zitierten Bestimmung anzusehen, die jeweiligen Tauschleistungen sind im Scheidungsvergleich eindeutig bezeichnet.

Der Beschwerdeführer übertrug den Hälfteanteil am gemeinsamen Wohnhaus. Er wurde dafür im Gegenzug aus den bestehenden Darlehens- und Kreditverbindlichkeiten

entlassen, erhielt den Hälfteanteil an der gemeinsamen Eigentumswohnung und die Ausgleichszahlung.

Die Grunderwerbsteuer war daher im Sinne des § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG vom (einbekannten) gemeinen Wert des hingegebenen Grundstückes zu bemessen. Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wie im angefochtenen Bescheid erfolgte somit zu Recht, weshalb über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden ist.

Im Erkenntnis vom 7.8.2003, 2000/16/0591, hat der VwGH wörtlich ausgeführt:

"Der Verwaltungsgerichtshof hat schon im Erkenntnis vom 7. Oktober 1993, Zl. 92/16/0149, darauf hingewiesen, dass auch nach dem Erkenntnis vom 26. Jänner 1989 bei der Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei. Diese Grundsatzaussage schließe nämlich nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem so genannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen ermittelbar seien. Im Falle des Erkenntnisses vom 30. April 1999, Zl. 98/16/0241, bei dem einerseits eine Liegenschaftshälfte übertragen wurde, andererseits der Erwerber alle Kredite und Verbindlichkeiten zur Alleinzahlung übernommen hat, verwies der Verwaltungsgerichtshof darauf, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend Scheidungsvergleiche sehr wohl Gegenleistungen ermittelbar sein können. Wenn eine bestimmte Leistung nur als weitere Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft gedacht ist, könne diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden. Diese Auffassung hat der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 25. November 1999, Zlen. 99/16/0064 und 99/16/0030, wiederholt. Gut vergleichbar mit dem hier zu beurteilenden Fall ist jener des Erkenntnisses vom 29. Jänner 1996, Zl. 95/16/0187: Damals haben sich die beiden Partner des Scheidungsvergleiches wechselseitig Liegenschaftsanteile übertragen und eine Darlehensübernahme bzw. eine Ausgleichszahlung vereinbart. Der Verwaltungsgerichtshof ging von einem Tauschvertrag aus, wobei die jeweiligen Tauschleistungen im Streitfall eindeutig bezeichnet waren. Der Wert der Gegenleistung war ohne weiteres, allenfalls durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten, ermittelbar."

Auf die Erkenntnisse des VwGH vom 30.6.2005, 2005/16/0085; vom 09.08.2001, 2001/16/0358 und vom 29.01.1996, GZ. 95/16/0187, wird hingewiesen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Klagenfurt am Wörthersee, am 19. Jänner 2016