



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Günther Fuchs, öffentlicher Notar, 3002 Purkersdorf, Hauptplatz 3, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Grunderwerbsteuer vom 8. Februar 2007 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 17. Oktober 2006 wurde zwischen dem Berufungswerber, (Bw.), und DSA S.B. nachstehender Vertrag abgeschlossen:

1. Präambel

Frau S.B. und Dipl. Ing. W.P. lebten seit 1997 in einer Lebensgemeinschaft.

Frau S.B. und Dipl. Ing. W.P. haben im August 2006 die Lebensgemeinschaft beendet.

Dieser Vertrag wird zur Regelung der vermögensrechtlichen Beziehungen der ehemaligen Lebensgefährten abgeschlossen.

2. Liegenschaft

Frau DSA S.B. und Herr Dipl. Ing. W.P. sind je Hälfteneigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1288 des Grundbuchs der Katastralgemeinde P., bestehend aus den Grundstücken Nrn. xxx Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), Grundstücksadresse F. und yyy Baufl. (begrünt), im Gesamtkatastralausmaß von 733 m².

Frau S.B. überträgt und übereignet ihre Hälfte dieser Liegenschaft an Herrn Dipl. Ing. W.P. , der den Vertragsgegenstand erwirbt.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaftshälften in den Besitz von Herrn Dipl. Ing. W.P. ist bereits erfolgt; vom gleichen Zeitpunkt an gingen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf ihn über.

Frau S.B. haftet für den schulden-, lasten- und bestandsfreien Eigentumsübergang.

Die grundbürgerliche Durchführung ist von Herrn Dipl. Ing. W.P. ehestmöglich vorzunehmen, sie wird vom Urkundenverfasser durchgeführt.

Nach Rechtsbelehrung wird auf die Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung und die Vormerkung des Eigentumsrechtes verzichtet.

3. Vorkaufsrecht

Frau S.B. verzichtet auf das zu ihren Gunsten einverleibte Vorkaufsrecht, CINr. 8, der Liegenschaft Einlagezahl 1288 des Grundbuchs der Katastralgemeinde 01906 Purkersdorf und erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung der Löschung dieses Vorkaufsrechtes.

4. Möbel und Hausrat

Frau S.B. ist im August 2006 ausgezogen, dabei hat sie Möbel, Hausrat und persönliche Gegenstände mitgenommen.

Das gesamte im Haus U1 verbliebene Mobiliar, Inventar und alle sich derzeit dort befindlichen beweglichen Gegenstände verbleiben im Alleineigentum von Herrn Dipl. Ing. W.P. .

Herr Dipl. Ing. W.P. anerkennt das Eigentumsrecht von Frau S.B. an den von ihr mitgenommenen Möbeln, Hausrat und persönlichen Gegenständen.

5. Personenkraftwagen

Frau S.B. bleibt Eigentümerin ihres Personenkraftwagens.

Herr Dipl. Ing. W.P. bleibt Eigentümer seines Personenkraftwagens.

6. Sonstige Vermögenswerte

Frau S.B. und Herr Dipl. Ing. W.P. haben die vermögensrechtliche Auseinandersetzung der von ihnen geführten Konten, insbesondere Girokonten, Sparbücher, Prämiensparbücher, und Wertpapierdepots, bereits vorgenommen; es erfolgen keine Übertragungen.

Ebenso bleibt jeder alleiniger Versicherungsnehmer von allfälligen Lebensversicherungsverträgen.

7. Ausgleichszahlung und Treuhandabwicklung

Herr Dipl. Ing. W.P. verpflichtet sich, an Frau S.B. einen Ausgleichsbetrag in Höhe von EUR 72.500,00 (Euro zweihundertsechzigtausendfünfhundert) zu bezahlen.

Die Abwicklung der Zahlung der Ausgleichszahlung erfolgt unter der Treuhandenschaft von

Dr. G.F., öffentlicher Notar; der Ausgleichszahlungsbetrag ist bis längstens drei Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung zur Zahlung an den Treuhänder fällig. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden sofort fällige Verzugszinsen von 5% jährlich vereinbart.

8. Sonstiges

Das gesamte sonstige bewegliche Vermögen, insbesondere der Hausrat und die persönlichen Gegenstände, wurden bereits aufgeteilt.

Frau S.B. und Herr Dipl.Ing. W.P. anerkennen jeweils das Eigentumsrecht hinsichtlich jener Gegenstände, die sich im gegenwärtigen Zeitpunkt beim jeweils anderen befinden.

9. Erklärungen

Frau S.B. und Herr Dipl.Ing. W.P. erklären, auf allfällige weitere Ansprüche, die aus der Lebensgemeinschaft resultieren können, gegeneinander zu verzichten.

10. Allgemeine Bestimmungen

Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet; die Unterschriften auf dem für Herrn Dipl.Ing. W.P. bestimmten Original wird beglaubigt.

11. Kosten, Verkehrssteuern

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Verkehrsteuern verpflichtet sich Herr Dipl.Ing. W.P. allein zu zahlen.

12. Verbücherungserklärungen

*Frau DSA S.B. und Herr Dipl.Ing. W.P. erteilen ihre Einwilligung, dass im Grundbuch über die Katastralgemeinde P. auf der Liegenschaft Einlagezahl 1288 eingetragen werden kann:
im Eigentumsblatt: auf dem im Punkt 1 genannten Hälften-Anteil: die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Dipl.Ing. Wolfgang Prokop, geb. 12.8.1970;
im Lastenblatt: die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes CINr. 8 für S.B. und die Löschung des Vorkaufsrechtes CINr. 7 für Dipl.Ing. W.P. infolge Zusammenfalls von Recht und Pflicht.*

13. Vollmacht

Alle Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. G.F. , öffentlichen Notar, in ihrem Namen allfällige Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach entsprechender Verständigung der Parteien zu fertigen, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, und sie in allen zur Durchführung des Vertrages notwendigen Verfahren zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Geldvollmacht, eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrssteuern

und Gebühren und eine Vollmacht zur Antragstellung beim Grundbuch, auch bezüglich von Eintragungen, die nicht zum Vorteil des Antragstellers sind.

14. Grundverkehrsrechtliches

Der Erwerber erklärt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

Im Wege der Selbstberechnung wurde vom Bw. ein Betrag von € 770,69 an Grunderwerbsteuer dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien abgeführt, wobei als Bemessungsgrundlage der Betrag von € 22.019,85 (1/2 Einheitswert = € 7.339,95 in dreifacher Höhe) angesetzt wurde.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern wurde gegenüber dem Bw. die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG mit € 2.537,50 festgesetzt, wobei als Bemessungsgrundlage der im vorstehenden Vertrag als Ausgleichszahlung angeführte Betrag von € 72.500,00 in Ansatz gebracht wurde.

Dagegen er hob der Bw. durch seinen ausgewiesenen Vertreter fristgerecht Berufung Er beantragte damit die Aufhebung des bekämpften Bescheides und begründete dieses im Wesentlichen wie folgt:

Der in Rede stehende Vertrag würde zur Regelung der vermögensrechtlichen Beziehungen ehemaliger Lebenspartner dienen. Mit diesem Vertrag wären aus dem Titel der ehemaligen Lebensgemeinschaft über die Übertragung des Hälftenanteiles der Liegenschaft hinaus, zahlreiche andere Vereinbarungen, insbesondere über die Aufteilung der Möbel, des gesamten Haurats sowie anderer Vermögenswerte (wie z.B. Personenkraftwagen, Konten, Sparbücher, Wertpapierdepots und Versicherungsverträge) getroffen worden. Wie bei der Beendigung einer Ehe würde auch bei der Auflösung einer Lebensgemeinschaft ein großer Regelungsbedarf wechselseitiger Ansprüche bestehen. Es wäre daher nicht einsehbar, aus welchem Grunde Verträge anlässlich der Beendigung einer Lebensgemeinschaft anders zu sehen sind, als Vereinbarungen zur Aufteilung ehelichen Gebrauchvermögens oder ehelicher Ersparnisse. Der VwGH habe unter anderen in seinem Erkenntnis zu Zahl 88/16/0107 ausgesprochen, dass bei Aufteilungen im Sinne §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei, da es sich dabei um einen Rechtsvorgang sui generis handeln würde. Eine Ausgleichszahlung wäre keine Gegenleistung, zumal sie ihrem Wesen nach kein Entgelt sondern einen Spitzenausgleich darstellen würde. Sollte die Behörde dennoch der Ansicht sein, dass die Grunderwerbsteuer im vorliegenden Fall von einer Gegenleistung zu ermitteln sei, so wäre der auf den Liegenschaftserwerb entfallende Wert der Ausgleichszahlung von € 72.500,00 zu ermitteln gewesen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 22. März 2007 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen und dazu in der Begründung ausgeführt, dass laut Vertragsinhalt die vermögensrechtlichen Regelungen anlässlich der Beendigung der Lebensgemeinschaft derart getroffen worden wären, dass jeder der Vertragspartner Eigentümer jener Vermögensgegenstände verblieb, die sich bereits in dessen Eigentum befunden hatten. Aus Anlass der Beendigung der Lebensgemeinschaft wäre lediglich der halbe Liegenschaftsanteil der DSA S.B. von dieser auf den Bw. übertragen worden. Da ansonsten keine Eigentumsrechte übertragen worden wären, könne die Ausgleichszahlung nur als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung vereinbart worden sein.

Dagegen stellte der Bw. fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über diese Berufung durch den UFS, als Abgabenbehörde zweiter Instanz, unter Verweis auf die in der Berufung enthaltenen Darstellungen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 4 Abs.1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (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.

Im Sinne des § 6 Abs.1 lit.b GrEStG ist in diesem Fall als Wert des Grundstückes das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen.

Nach der ständigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Gegenleistung die Summe dessen, was der Erwerber an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Dies ist jede nur denkbare Leistung, die vom Erwerber für den Erwerb des Grundstückes versprochen wird bzw. alles, was dieser einsetzen muss, um das Grundstück zu erhalten. Steht somit die Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch „inneren“ Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes, dann ist sie als Gegenleistung im Sinne des GrEStG anzusehen. Der Begriff der Gegenleistung ist im wirtschaftlichen Sinne (§ 21 Abs.1 BAO) zu verstehen. Danach ist für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes maßgebend. (VwGH vom 26.3.1992, 90/16/0211) Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt. Maßgebend ist also nicht, was die Vertragschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des

Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbvorganges zu erbringen hat.

Es ist zutreffend, dass nach dem vom Bw. ins Treffen geführten höchstgerichtlichen Erkenntnis beim Erwerb im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeit der Ehe im Sine der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist.

Nach der ständigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist zwar im allgemeinen wegen des Globalcharakters von Scheidungsvergleichen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln; im Einzelfall können auch im Falle von Aufteilungsvereinbarungen bei Ehescheidungen Gegenleistungen für die Übertragung von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen ermittelbar sein. (VwGH v. 25.11.1999, 99/16/0030 und 99/16/0064, VwGH v. 7.8.2003, 2000/16/0591) Dabei ist es unmaßgeblich, ob eine solche vermögensrechtliche Auseinandersetzung zwischen Eheleuten anlässlich der Scheidung oder zwischen Lebensgefährten anlässlich einer Beendigung einer solchen Beziehung erfolgt ist. (VwGH v. 30.4.1999, 98/16/0241).

Im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 7.10. 1993, 92/16/0149 wird festgestellt: „*Diente eine Vereinbarung zwischen ehemaligen Lebensgefährten nur der Transferierung einer Eigentumswohnung, so ist die „Ausgleichszahlung“ verbunden mit der Übernahme diverser Hypothekarschulden nur als Gegenleistung für die Eigentumswohnung, keinesfalls aber als Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung- ähnlich wie in den Fällen der §§ 81 ff EheG. anzusehen*“

Im vorliegenden Fall geht aus dem vorstehend angeführten Inhalt des Vertragspunktes viertens nicht hervor, dass bewegliche Vermögensgegenstände, welche im Alleineigentum von S.B. oder im gemeinschaftlichen Eigentum beider ehemaligen Lebenspartner gestanden haben, anlässlich der Beendigung der Lebensgemeinschaft in das Vermögen des Bw. übertragen worden sind. Vielmehr wird darin festgestellt, dass das gesamte im Haus U1 verbliebene Mobiliar, Inventar und alle sich derzeit dort befindlichen beweglichen Gegenstände verbleiben im Alleineigentum des Bw. verbleiben. In den vorstehend angeführten Vertragspunkten fünftens und sechstens wurde lediglich die Belassung des bereits vor Beendigung der Lebensgemeinschaft bestehenden Alleineigentums der Vertragspartner an den Personenkraftwagen und sonstigen Vermögenswerten ausdrücklich festgestellt. Daher kann auch der in Punkt siebentens des Vertrages mit Ausgleichszahlung an DSA S.B. benannte Betrag von € 72.500,00 nicht als Spitzenausgleich einer umfassenden Vermögensauseinandersetzung, bei welcher auch, anlässlich der Auflösung der

Lebensgemeinschaft, bewegliche Vermögensgegenstände in das Vermögen des Bw. übertragen wurden, angesehen werden.

In Vertragspunkt achtens wurden lediglich die, bereits im Vertragspunkt viertens aufgezeigten, bestehenden Eigentumsverhältnisse ausdrücklich anerkannt.

Einzig aus dem Inhalt der Vertragspunkte zweitens und drittens geht hervor, dass DSA S.B. anlässlich der Beendigung der Lebensgemeinschaft mit dem Bw. ihren Liegenschaftsanteil in das Eigentum des Bw. übertragen hat bzw. dass sie auf das zu ihren Gunsten grundbürgerlich einverlebte Vorverkaufsrecht verzichtet hat.

Im Rahmen der im Grunderwerbsteuerrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist daher davon auszugehen, dass die als Ausgleichszahlung angeführte Geldleistung nur als Gegenleistung für die Übertragung von Liegenschaftseigentum diente.

Dieser Betrag von € 72.500,00 wurde daher zu Recht zur Gänze der Bemessung der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt.

Aus den aufgezeigten Gründen war der Berufung daher der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. August 2008