

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesfinanzgericht hat durch

die Richterin

Ri

in der Beschwerdesache des Herrn BW, ADR, vertreten durch Christian Durrani, Hauptpl. 5, 2483 Ebreichsdorf gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 11. Oktober 2011 zu ErfNr^{***}, StNr^{***} betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie Folgt:

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 2% des Wertes der Liegenschaftsanteile in Höhe von € 43.930,72, somit mit einem Betrag von **€ 878,61**.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf

1. Verfahren vor dem Finanzamt

1.1. Grunderwerbsteuererklärung - Rechtsvorgang

Mit - nicht unterzeichneter - Grunderwerbsteuererklärung vom 17. Dezember 2009 wurde dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien (nunmehr Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, kurz Finanzamt) der Erwerb eines Grundstückes durch Herrn BW (dem nunmehrigen Beschwerdeführer, kurz Bf.) von Frau EHEGATTIN mit Vergleich vom 3. Februar 2005, abgeschlossen vor dem Bezirksgericht X

zu GZ*** angezeigt. Das Feld Gegenleistung wurde frei gelassen und dazu angemerkt: „lt. Beilage“.

Der der Grunderwerbsteuererklärung in Kopie angeschlossene Vergleich vom 3. Februar 2005 hat auszugsweise folgenden Inhalt.

"Erstantragssteller

BW, ...

Zweitantragstellerin:

EHEGATTIN, ...

1. Die Antragsteller verzichten wechselseitig auf Unterhalt, auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage und unverschuldeter Not.

2. Festgestellt wird, dass die bisherige Ehewohnung in ADRESSE, ..., ein Einfamilienhaus ist, welches je zur Hälfte im bürgerlichen Eigentum der Antragsteller steht.

*Die Zweitantragstellerin überträgt ihren Anteil an der Liegenschaft EZ***, GB***, BG X, an den Erstantragsteller.*

*Die Zweitantragstellerin EHEGATTIN, ...erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob dem ihr gehörigen Hälfteanteil an der EZ***, GB***, BG X, das Eigentumsrecht für den Erstantragsteller BW, ...einverleibt wird, sodass dieser unter Hinzurechnung der ihm bereits gehörigen Hälfte Alleineigentümer der Liegenschaft wird.*

Festgehalten wird, dass die Zweitantragstellerin die obgenannte Ehewohnung bereits geräumt von allen Fahrnissen an den Erstantragsteller übergeben hat.

3. Das eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse werden wie folgt aufgeteilt:

a) Sämtliche in der bisherigen Ehewohnung befindlichen Hausrats- und Einrichtungsgegenstände werden in das Alleineigentum des Erstantragstellers übertragen, mit Ausnahme folgender Gegenstände, welche in das Alleineigentum der Zweitantragstellerin übertragen werden:

sh. beiliegende Liste.

b) Festgestellt wird, dass die Antragsteller Alleineigentümer der auf ihren Namen zugelassenen Fahrzeuge bleiben.

c) Weiters wird festgestellt, dass gemeinsame Sparguthaben oder anderweitige gemeinsame Verbindlichkeiten (ausgenommen Pkt. 4. dieses Vergleiches) nicht existieren.

Die auf den Namen der jeweiligen Antragsteller lautenden Sparguthaben, Guthaben bei Bausparverträgen oder Lebensversicherungen, Wertpapiere oder sonstige Guthaben verbleiben jeweils zur Gänze jenem Ehegatten, auf dessen Namen sie lauten oder in dessen Verwahrung sie sich befinden, sodass wechselweise diesbezüglich auf einen Anspruch von den Antragstellern verzichtet wird.

4. a) Der Erstantragsteller verpflichtet sich, die zu ClfdNr. 2a und 3a der EZ***, GB***, bürgerlich sichergestellten Darlehen beim Land NÖ bzw. Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland NÖ zur Alleinzahlung zu übernehmen und die Zweitantragstellerin hieraus schad- und klaglos zu halten.

4.b) Der Erstantragsteller verpflichtet sich gegenüber der Zweitantragstellerin zur Bezahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung von EUR 165.000,-- bis 10.2.2005 (Einlagen am Konto der Zweitantragstellerin).

5. Die Antragsteller erklären, auf weitere Ansprüche gegeneinander hinsichtlich des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse (§§ 81 ff EheG) sowie hinsichtlich der Abgeltung der Mitwirkung eines Ehegatten im Betrieb des anderen (§§ 98 ff ABGB) zu verzichten.

Damit sind alle wechselseitigen Ansprüche bereinigt und verglichen."

1.2. Ermittlungen durch das Finanzamt

1.2.1. Abfrage des Finanzamtes im GRUIS

Am 25. März 2010 führte das Finanzamt eine Abfrage im elektronischen Grundinformationssystem (GRUIS) durch, die ergab, dass für die gegenständliche Liegenschaft zu EWAZ*** der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert zum 1. Jänner 1997 mit umgerechnet € 29.287,15 festgestellt worden ist.

1.2.2. Anfrage an Frau EHEGATTIN

Mit Vorhalt vom 13. April 2010 ersuchte das Finanzamt Frau EHEGATTIN um Übersendung der Tilgungspläne für die Darlehen beim Land NÖ bzw. Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland NÖ.

Diese Anfrage wurde von Frau EHEGATTIN wie Folge beantwortet:

"Anlässlich des Telefonates am 20.4.2010 möchte ich ihnen mitteilen, dass mein Ex-Mann BW, geb. ..., wohnhaft in ..., anlässlich der Scheidung das Haus besitzt und mir den entsprechenden Anteil ausbezahlt hat."

1.2.3. Anfrage an Bf.

Am 1. September 2011 richtet das Finanzamt einen Vorhalt mit folgendem Inhalt an den Bf:

"1. Urgenz!

Bitte um Übersendung der Tilgungspläne laut Punt 4.a) des Scheidungsvergleiches.

Laut Punkt 4.b) wurde eine Ausgleichszahlung von 165.000,00 € vereinbart.

Betrifft dieser Betrag zur Gänze die Liegenschaftsübertragung?

Wenn nein, welcher Anteil entfällt auf das Einfamilienhaus?"

Dieser Anfrage wurde vom Bf. wie Folgt beantwortet:

"Die oben erwähnte Ausgleichszahlung betrifft die Abfindung für die jahrelange Haushaltsführung und Kindererziehung für meine geschiedene Frau"

Dem Schriftsatz angeschlossen waren die angeforderten Tilgungspläne

1.4. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheid vom 11. Oktober 2011 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Liegenschaftshälfte durch den Bf. mit € 3.361,69 (2 % der Gegenleistung von € 168.084,29) fest. Zur Begründung führte das Finanzamt Folgendes aus:

"Die Gegenleistung wurde wie folgt ermittelt:

<i>übernommene Verbindlichkeiten (abgezinst)</i>	<i>3.084,29 €</i>
<i>Ausgleichszahlung</i>	<i>165.000,00 €</i>
<i>Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG 1987</i>	<i>168.084,29 €</i>

Die Grunderwerbsteuer ist gemäß § 4 Abs.1 GrEStG grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu bemessen.

*Der Vergleich vom 3.2.2005 reduziert sich inhaltlich auf die Übernahme der Liegenschaftshälfte gegen Leistung der vereinbarten Ausgleichszahlung und der Übernahme des Wohnbauförderungsdarlehens. Somit ist davon auszugehen, dass diese Leistungen die Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung darstellen.
(sh z.B. UFS-Entscheidung vom 16.7.2010 RV/0222-I/10)"*

1.5. Berufung

In der dagegen eingebrachte Berufung wandte der Bf. Folgendes ein:

"Wie ich Ihnen schon am 6. Oktober in Beantwortung Ihrer Ergänzungsanfrage vorn ersten September 2011 mitgeteilt habe, ist die Ausgleichszahlung an meine geschiedene Frau als Barablöse für die langjährige Kindererziehung und Haushaltsführung während der Ehe anzusehen.

Da meine geschiedene Frau nur wenige Berufsjahre aufzuweisen hat und somit keine größere Pension zu erwarten war, hat sie sich bei der Scheidung für eine einmalige Barauszahlung und nicht für die Möglichkeit einer monatlichen Unterstützung von mir entschieden. Derzeit beträgt ihre Pension 435,-- Euro.

Ich habe das Grundstück im Jahre 1980, damals um 280.000 ATS erworben, und ist damals von meinem Geld bezahlt worden (kleine Erbschaft). Es besteht aus drei Teilen mit separaten Grundstücksnummern und ist auf Grund der Grundstücksform schwer und nur im vorderen Teil bebaubar gewesen. Dieser vordere Teil war mit rund 520 qm als Bauland gewidmet. Bei meinem Grundstückserwerb habe ich Grunderwerbssteuer bezahlt und sehe nicht ein dies ein zweites Mal tun zu müssen.

1998 wurden die restlichen zwei Teile, die vorher als Grünland gewidmet waren, in Bauland umgewandelt und seit dieser Zeit muss ich daher mehr Grundsteuer bezahlen, obwohl diese Fläche nie bebaubar sein wird (zu schmal und keine Zufahrtsmöglichkeit).

Erwähnt habe ich dies um Ihnen zu zeigen, dass ich schon mehr als genug Steuern für meinen Besitz an das Finanzamt abliefere und ich bitte Sie daher, meiner Berufung stattzugeben."

1.6. Berufungsvorentscheidung

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung hielt das Finanzamt den Berufungsausführungen Folgendes entgegen:

"Nach der Gliederung des gegenständlichen Vergleiches betrifft dessen vermögensrechtliche Seite lediglich die Übertragung der Liegenschaftshälfte sowie die Ausgleichszahlung und Übernahme von Verbindlichkeiten. Von einer Globalvereinbarung kann daher nicht gesprochen werden.

Im Punkt 1 des Vergleiches verzichten die Antragsteller wechselseitig auf Unterhalt, Punkt 2 regelt die Liegenschaftsübertragung. Fahrzeuge verbleiben im Besitz des Ehepartners, auf den sie zugelassen sind, ebenso auf Namen lautende Sparbücher. Hinsichtlich der Sparguthaben wird wechselweise auf Ansprüche verzichtet. Aus der Systematik und dem Wortlaut des Vergleiches ergibt sich, dass die Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme Entgelt für die Übertragung der Liegenschaftshälfte sind. Lässt sich zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Gegenleistung ermitteln, die keinen Spitzenausgleich darstellt, so ist diese Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Die Tatsache, dass anlässlich des seinerzeitigen Erwerbes des Grundstückes bereits Grunderwerbsteuer entrichtet wurde, vermag an der Steuerpflicht für gegenständliche Liegenschaftsübertragung nichts zu ändern, zumal jeder Erwerbsvorgang iSd § 1 GrEStG über ein inländisches Grundstück unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt."

1.7. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachte der Bf. – nunmehr rechtsfreundlich vertreten - ergänzend Folgendes vor.

"Meiner Meinung nach ist die Bemessungsgrundlage dahingehend falsch, dass neben den übernommenen Verbindlichkeiten die Ausgleichszahlung statt der dreifache Einheitswert der übernommenen Liegenschaftshälfte als Bemessungsgrundlage genommen wurde.

Die Ausgleichszahlung von € 165.000,00 war immer schon als Globalvereinbarung und Pauschal-Ausgleich für sämtliche wechselseitigen Ansprüche zwischen meiner Ehegattin und mir verstanden. Dass das Gericht im Scheidungsvergleich vom 3.2.2005 dies nicht so formuliert hat, ist uns zunächst gar nicht aufgefallen und hatten wir auf die Protokollierung keinen Einfluss. Dass die Ausgleichszahlung nicht für die Übernahme der Liegenschaftshälfte meiner Gattin durch mich gedacht war, ersieht man vor allem dadurch, dass im Punkt 4b des Scheidungsvergleiches von einer Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung keine Rede ist. Es steht lediglich - so wie zwischen uns Eheleuten vereinbart - dass ich mich zu einer Ausgleichszahlung im Betrag von € 165.000,00 verpflichte. Wie gesagt, es steht weder protokolliert noch war zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass die Ausgleichszahlung eine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaftshälfte ist.

In Beantwortung des Ersuchens um Ergänzung vom 1.9.2011 habe ich bereits geantwortet, dass die Ausgleichszahlung die Abfindung für die jahrelange Haushaltsführung und Kindererziehung ist. Damit habe ich die Frage, ob die Ausgleichszahlung für die Liegenschaftsübertragung darstellt, eindeutig mit Nein beantwortet. Da die Ausgleichszahlung als Pauschalausgleich gedacht ist, kann ich auch nicht sagen, wie viel hievon für die Übertragung der Liegenschaftshälfte meiner Gattin an mich entfällt. Diese meine Antwort wurde im bekämpften Steuerbescheid einfach übergangen und wurde in der Begründung nicht einmal erwähnt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z I GrEStG ist die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen soweit eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist. Gemäß § 6 Abs. 1 lit. b leg.cit. ist der dreifache Einheitswert anzusetzen.

Bei richtiger Steuerberechnung ergibt sich folgende Steuer:

1.	übernommene Verbindlichkeiten (abgezinst)	€ 3.048,29
2.	dreifacher Einheitswert der übernommenen Liegenschaftshälfte	€ 87.861,45
3.	Summe der Gegenleistungen = Bemessungsgrundlage	€ 90.909,74
4.	hievon 2% (aufgerundet)	€ 1.819,00

Aus Angst vor einer Exekution habe ich aufgrund der Zahlungsaufforderung vom 12.12.2011 den Betrag von € 3.361,69 bezahlt. Meines Erachtens habe ich um € 1.542,69 zuviel bezahlt."

2. Verfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat und vor dem Bundesfinanzgericht

2.1. Vorlage der Berufung an den UFS

Mit Vorlagebericht vom 28. Dezember 2011 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor, in der die Streitpunkte mit "Ist im gegenständlichen Fall eine Gegenleistung ermittelbar oder ist die Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft zu berechnen?" umschrieben wurde. Eine Stellungnahme zum Vorbringen des Bf. im Vorlageantrag gab das Finanzamt nicht ab.

2.2. Übergang der Zuständigkeit auf das BFG

Am 31. Dezember 2013 war die gegenständliche Berufung beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

2.3. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom Bundesfinanzgericht wurde Beweis erhoben durch Einsicht in den vom Finanzamt vorgelegten Bemessungsakt ErfNr*** samt den darin enthaltenen Unterlagen, durch eine Grundbuchsabfrage sowie durch eine Abfrage im Grundinformationssystem zu EWAZ***.

II. Sachverhalt

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes X zu GZ*** vom 3. Februar 2005 wurde die am 14. Juli 1973 zwischen Frau EHEGATTIN und dem Bf. geschlossene Ehe geschieden.

Der Ehe entstammen drei Söhne geboren 1973, 1976 und 1984. Frau EHEGATTIN hat sich in den rund 30 Ehejahren überwiegend der Kindererziehung und der Haushaltsführung gewidmet und ist deshalb ihre Pension deutlich niedriger als jene des Bf.

In der Tagsatzung des Bezirksgerichts X vom 3. Februar 2005 wurde zwischen Frau EHEGATTIN und dem Bf. der Vergleich mit jenem Inhalt, wie er oben unter Punkt 1.1 zitiert ist, abgeschlossen. Bei Festlegung der Ausgleichszahlung mit einem Betrag von € 165.000,00 berücksichtigten die Ehegatten diverse wechselseitigen Ansprüche wie insbesondere auch Unterhaltsansprüche.

Die Liegenschaft EZ*** Grundbuch*** ist von den Ehegatten durch Kaufvertrag vom 9. Oktober 1980 je zur Hälfte erworben worden. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte aus einer Erbschaft. Das in der Folge während aufrechter Ehe darauf errichtete Einfamilienhaus diente den Ehegatten als Ehewohnung.

Der Einheitswert für die Liegenschaft wurde vom Finanzamt X zu EWAZ*** zuletzt mit Bescheid vom 11. März 1998 mit S 299.000,00 (das entspricht € 21.729,18) festgestellt. Der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1981 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt umgerechnet € 29.287,15. Die Liegenschaft wurde bis zum Abschluss des gegenständlichen Scheidungsvergleiches beiden Ehegatten je zur Hälfte zugerechnet.

Im Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Scheidungsvergleiches waren auf der Liegenschaft Pfandrechte zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich und des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich einverleibt. Der Hälfteanteil der vom Bf. zur Alleinzahlung übernommenen Darlehen hat zum Stichtag 3. Februar 2005 einen abgezinsten Wert von € 3.048,29.

III. Beweiswürdigung

Diese Sachverhaltsfeststellungen gründen sich im Wesentlichen auf die vom Bf. vorgelegten Unterlagen sowie die vom Bundesfinanzgericht eingesehenen Beweismittel und dem damit im Einklang stehendem Vorbringen des Bf. in seinen schriftlichen Eingaben. Das Finanzamt ist dem Vorbringen des Bf. über die Hintergründe bei Festlegung der Ausgleichszahlung nicht entgegengetreten und wird daher den sachverhaltsbezogenen Angaben des Bf. gefolgt.

IV. Rechtslage

Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 ua. folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Die Berechnung vom Wert der Gegenleistung wird somit zum Besteuerungsgrundsatz erhoben; die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist dagegen nur in den in § 4 Abs. 2 GrEStG 1987 taxativ aufgezählten Fällen zulässig (vgl. VwGH 19.1.1994, 93/16/0139).

Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes, so ist nach der Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes, d. i. der dreifache Einheitswert bzw. der auf einen Liegenschaftsteil entfallende Teilbetrag des dreifachen Einheitswertes (§ 6 GrEStG 1987), zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung ua.

1. bei einem Kauf

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, ...

Gemäß § 5 Abs. 2 GrEStG 1987 gehören zur Gegenleistung

1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,

2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

Der Begriff der "Gegenleistung" im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der sowohl über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht, als auch durch verwandte Begriffe in anderen Steuerrechtsgebieten nicht vorgeprägt wird. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, bildet jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 4 zu § 5 GrEStG).

Nach § 7 Z 2 GrEStG 1987 beträgt die Steuer beim Erwerb von Grundstücken durch einen Ehegatten von dem anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe 2 v. H. der Bemessungsgrundlage.

V. Erwägungen

Nach der ständigen Rechtsprechung 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. 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 Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Hinsichtlich der Frage der Ermittelbarkeit der Gegenleistung hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 26.3.1992, 90/16/0234, zum Ausdruck gebracht, dass auch die Schätzung der Gegenleistung als eine Art ihrer Ermittlung iSd § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG anzusehen ist. Bloße Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Gegenleistung reichen nicht aus, um den Wert der Gegenleistung durch den Wert des Grundstückes zu ersetzen (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108). Erst wenn eine Schätzung durch die Vielschichtigkeit des Rechtsgeschäftes oder eine Trennung oder Aufschlüsselung der auf die einzelnen Leistungen entfallenden Gegenleistungen unmöglich ist, kann nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Steuer vom Wert des Grundstückes erhoben werden (vgl. VwGH 9.5.1968, 1310/67).

Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse können so gestaltet sein, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (vgl. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 unter Hinweis auf Fellner, Grunderwerbsteuer, Kommentar Rz 16a ff zu § 4).

Weist die Aufteilungsvereinbarung Globalcharakter auf, so ist in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Diese wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage schließt jedoch nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung - und nicht die Einheitswerte der Liegenschaftsanteile - die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (vgl. ua. VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188; VwGH 9.8.2001, 2001/16/0358; VwGH 25.11.1999, 99/16/0030). In derartigen Fällen handelt es sich dann nicht um eine Globalvereinbarung, wenn die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches nur die gegenständliche Grundstücksübertragung sowie die Darlehensübernahme bzw. Ausgleichszahlung betrifft; diesfalls ist der Wert der genau bezeichneten Gegenleistung ohne Weiteres ermittelbar (vgl. zB VwGH 29.1.1996, 95/16/0187; VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591). Somit können auch bei Scheidungsvergleichen, die üblicherweise "Global-" oder "Pauschalcharakter" haben, Gegenleistungen für

grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen ermittelt werden (vgl. VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Im gegenständlichen Fall waren vor Abschluss des Vergleiches noch Ansprüche auf Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse vorhanden und wurde erst durch den vorliegenden Vergleich eine umfassende vermögensrechtliche Regelung zwischen den beiden Ehegatten getroffen, bei der die Liegenschaftsübertragung nicht isoliert von den übrigen Vertragspunkten gesehen werden kann.

Die Begriffe des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse wird in § 81 Abs. 2 und Abs. 3 EheG gesetzlich definiert. Eheliches Gebrauchsvermögen sind nach § 81 Abs. 2 EheG die beweglichen oder unbeweglichen körperlichen Sachen, die während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft dem Gebrauch beider Ehegatten gedient haben; dazu gehören auch der Hausrat und die Ehewohnung. Eheliche Ersparnisse sind gemäß § 81 Abs. 3 EheG Wertanlagen, gleich welcher Art, die die Ehegatten während aufrechter ehelicher Lebensgemeinschaft angesammelt haben und die ihrer Art nach üblicherweise für eine Verwertung bestimmt sind.

Gemäß § 82 Abs. 1 EheG unterliegen der Aufteilung nicht Sachen, die 1. ein Ehegatten in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat, 2. dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten allen oder der Ausübung seines Berufes dienen, 3. zu einem Unternehmen gehören oder 4. Anteile an einem Unternehmen sind, außer es handelt sich um bloße Wertanlagen.

Die Ehewohnung sowie Hausrat, auf dessen Weiterbenützung ein Ehegatte zur Sicherung seiner Lebensbedürfnisse angewiesen ist, sind nach § 82 Abs. 2 EheG in die Aufteilung auch dann einzubeziehen, wenn sie ein Ehegatte in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat.

Für die Zugehörigkeit von Sparbüchern und Bankguthaben zu den ehelichen Ersparnissen und damit zur Aufteilungsmasse ist somit nur relevant, ob die Ersparnisse einem der Ehegatten von einem Dritten (von Todes wegen oder unter Lebenden) zugewendet wurden und ob sie während aufrechter ehelicher Gemeinschaft gebildet wurden. Hingegen kommt es nicht darauf an, wer Eigentümer der Forderung gegenüber der Bank ist und ist somit irrelevant, in wessen Verwahrung sich Sparbücher befinden oder auf wessen Namen sie lauten. Gemäß § 89 EheG kann das Gericht bei der Aufteilung ehelicher Ersparnisse die Übertragung von Vermögenswerten, gleich welcher Art, von einem auf den anderen Ehegatten anordnen. Daher stellt auch eine Regelung, wie sie in Punkt 3.c des gegenständlichen Vergleiches getroffen wurde, eine Aufteilung der ehelichen Ersparnisse dar.

Davon ausgehend, dass die Einrichtungsgegenstände dem Gebrauch beider Ehegatten dienten, gehören auch diese zur Aufteilungsmasse. und wurden diese - entsprechend dem eben zu den ehelichen Ersparnissen gesagten – mit der in Punkt 3a und 3b getroffenen Vereinbarung zwischen den Ehegatten aufgeteilt und daher darüber vermögensrechtliche Regelungen getroffen, auch wenn der Vergleich keine Wertangaben enthält.

Zu dem in Punkt 1. des Vergleiches enthaltenen Unterhaltsverzicht auch für den Fall unverschuldeter Not, geänderter Rechtslage oder geänderter Verhältnisse wird bemerkt, dass ein derartiger Verzicht selbst dann, wenn nach den derzeitigen Einkommensverhältnissen der beiden Ehegatten kein gegenseitiger Unterhaltsanspruch bestehen würde, sich künftighin - zB bei Eintritt einer Erwerbsunfähigkeit bei einem der Ehegatten - im Vermögen der Ehegatten auswirken kann. Es schafft auch ein derartiger Unterhaltsverzicht für beide Ehegatten Sicherheit darüber, nicht in Zukunft mit Unterhaltsansprüchen des Expartners konfrontiert zu werden. Damit berührt der gegenseitige Unterhaltsverzicht - unabhängig davon, inwieweit bei Durchführung einer strittigen Scheidung nach §§ 49 bis 55 EheG unter Klärung der "Verschuldensfrage" ein Unterhaltsanspruch vorhanden gewesen wäre - konkret die gegenseitigen finanziellen Ansprüche der Ehegatten und stellt daher auch der gegenseitige Unterhaltsverzicht einen wesentlichen Teil der umfassenden Regelungen der beiden Vertragspartner dar (vgl. UFS 08.01.2013, RV/2138-W/12).

Wie der Bf. in seiner Berufung vorbrachte, beträgt die Pension seiner Exgattin nur € 435,00 monatlich, weil sie nur wenige Berufsjahre aufzuweisen hat und war die Ausgleichszahlung Abfindung für die jahrelange Haushaltsführung und Kindererziehung.

Diesen Angaben ist das Finanzamt nicht entgegen getreten. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die Ehegatten nach mehr als 30-jähriger Ehe und 3 gemeinsamen Kindern und den aus der Haushaltsführung resultierenden Einkommensunterschieden die Ausgleichszahlung nicht nur als Äquivalent für die Liegenschaftsübertragung, sondern auch für den von Frau EHEGATTIN abgegebenen Unterhaltsverzicht gesehen haben.

Nach der Systematik des Vergleiches ist kein Anhaltspunkt dafür vorhanden, dass gerade die Ausgleichszahlung als Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaftsanteile gedacht war. Die Liegenschaftsübertragung wurde in einem gesonderten Vertragspunkt vorgenommen, ohne dass eine kausale Verknüpfung in der Form, dass die Ausgleichszahlung gerade (auch) wegen des Erwerbes der Liegenschaftsanteile erfolgt, erkennbar wäre. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes können bei einem Vergleich wie dem vorliegenden nicht bloß einzelne Bestimmungen zur Klärung der Frage, ob eine Gegenleistung für den jeweiligen Liegenschaftserwerb vorhanden bzw. ermittelbar ist, herangezogen werden, sondern ist der gesamte Inhalt des Vergleiches zu betrachten. Es sprechen hier insbesondere die gleichzeitig vorgenommene Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des übrigen ehelichen Gebrauchsvermögens sowie der abgegebene Verzicht auf konkrete Unterhaltsansprüche dagegen, die Vereinbarung über die Liegenschaften aus dem umfangreiche Regelungen umfassenden Vergleich quasi "herauszuschälen" (vgl. dazu UFS 08.01.2013, RV/2138-W/12, UFS 24.04.2006, RV/0731-W/05).

Die Übernahme der pfandrechtlich sichergestellten Darlehen zur Alleinzahlung durch den Bf. wurde vom Finanzamt mit einem Betrag von € 3.084,29 bewertet und ist dieser Betrag – der auch vom Bf. im Vorlageantrag als Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb betrachtet wurde - jedenfalls niedriger als der anteilige dreifache Einheitswert von

€ 43.930,72 und kommt daher gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 der anteilige dreifache Einheitswert als Mindestbemessungsgrundlage zum Ansatz.

Es war daher der Beschwerde Folge zu geben und der angefochtene Bescheid insofern abzuändern, als die Grunderwerbsteuer mit 2% des Wertes der Liegenschaftsanteile in Höhe von € 43.930,72, somit in Höhe von € 878,61 festgesetzt wird.

V. Zur Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtssprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Im gegenständlichen Fall war keine Rechtsfrage sondern die im konkreten Einzelfall getroffene Vereinbarung zu beurteilen. Es entspricht der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse so gestaltet sein können, dass im Einzelfall eine Gegenleistung ermittelt werden kann, im anderen nicht, wobei die GrESt dann entweder von der Gegenleistung oder vom Wert des Grundstückes zu berechnen ist (vgl. ua. VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085 mit weiteren Nachweisen).