



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der P, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 17. Februar 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert und die Grunderwerbsteuer mit 2 v. H. von € 169.799, sohin im Betrag von € 3.395,98, festgesetzt.

Entscheidungsgründe

In dem am 3. Dezember 2009 vor dem Bezirksgericht X zwischen T und P (= Berufungswerberin, Bw) abgeschlossenen Scheidungsvergleich wurde auszugsweise vereinbart:

"1.) Die Obsorge im Umfang des § 144 ABGB ... für die mj. ... und die mj. ... steht weiterhin beiden Eltern zu. Der hauptsächliche Aufenthalt der Kinder ist bei der Mutter.

2.) Die Regelung des Besuchsrechtes bleibt vorbehalten. ...

3.) Der Vater T verpflichtet sich zum Unterhalt der Kinder ... einen monatlichen Unterhaltsbeitrag von ... zu Händen der Mutter zu bezahlen.

...

4.) Die Ehegatten verzichten wechselseitig auf Unterhalt, auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage und unverschuldeter Not.

5.) Die Ehefrau verpflichtet sich, dem Ehemann eine Ausgleichszahlung in der Höhe von € 29.000 und zwar € 8.000 bis 31.12.2009 und € 12.000 in Raten von Euro 700 pro Monat, beginnend mit 1.1.2010, bei sonstiger Exekution zu leisten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Ehefrau die beiden bestehenden Bausparverträge lautend

auf ... bei ... welche derzeit einen Wert von Euro 8.400 aufweisen, bis 13.12.2009 an den Ehemann zu übertragen bzw. überweisen zu lassen. Für den Fall, dass diese Zahlung nicht bis 13.12.2009 beim Ehemann einlangt, verpflichtet sich die Ehefrau zu dieser Zahlung von Euro 8.400 zuzüglich Verzugszinsen.

6.) Bezüglich der ehelichen Wohnung in ... wird festgehalten, dass die Eigentumsrechte an diesem Haus auf beide Ehegatten lauten. Dieses Haus verbleibt der Ehefrau.

Die gesamte Einrichtung und Ausstattung des Hauses geht in das Eigentum der Ehefrau über bzw. verbleibt im Eigentum der Ehefrau. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Aufteilung der Einrichtung einvernehmlich erfolgen wird. ...

Der Ehemann hat die obbezeichnete Ehewohnung bereits unter Mitnahme der ihm persönlich gehörigen Habe geräumt.

7.) Die Ehegatten sind derzeit gesamtschuldnerisch aus den Kreditverhältnissen Konto1 und Konto2 bei der X-Bank mit einem derzeit aushaftenden Betrag von rund € 346.000

verpflichtet. Die Antragsteller vereinbaren im Innenverhältnis, dass die Ehefrau Hauptschuldner, der Ehemann aus der Haftung entlassen wird. Demnach verpflichtet sich die Ehefrau, den Ehemann wegen der weiteren Rückzahlung schad- und klaglos zu halten. Die Tilgungsträger verbleiben der Ehefrau.

8.) Der Ehemann überträgt und übergibt den ihm gehörigen ½ Liegenschaftsanteil der EZ1 der Ehefrau, die diesen Liegenschaftsanteil in ihr Eigentum übernimmt. ...

Die Ehefrau verpflichtet sich, sämtliche ob der bezeichneten Liegenschaft aushaftenden Hypotheken zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen und diesbezüglich den Ehemann schad- und klaglos zu halten.

Die in Zusammenhang mit der Liegenschaftsübertragung anfallenden Steuern, Gebühren bzw. Abgaben werden zur Gänze von der Ehefrau getragen.

9.) Die Ehegatten erklären, auf weitere Ansprüche hinsichtlich der Aufteilung 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, weil die entsprechende Aufteilung bereits außergerichtlich erfolgt ist.

Mit diesem Vergleich sind sämtliche wechselseitigen Ansprüche bereinigt und verglichen."

Mit der Anzeige des Vergleiches beim Finanzamt wurde eine Einheitswertmitteilung beigebracht; der zuletzt festgestellte hälftige Einheitswert der betr. Liegenschaft beträgt € 16.700.

Das Finanzamt hat daraufhin der Bw mit Bescheid vom 17. Feber 2010, StrNr, ausgehend von einer Gegenleistung von € 202.000 (= übernommene, aushaftende Verbindlichkeiten € 173.000 + Ausgleichszahlung € 29.000) für den Erwerb der hälftigen Liegenschaft die 2%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 4.040 vorgeschrieben.

In der dagegen erhobenen Berufung wird vorgebracht: Die ermittelte Bemessungsgrundlage sei völlig unrichtig. Es gehe aus dem Vergleich nicht hervor, dass die Ausgleichszahlung für die Liegenschaftshälfte zu leisten gewesen wäre. Der Aufteilung unterlägen vielmehr sämtliche gemeinsamen Ersparnisse. Vollkommen verfehlt sei die Hinzurechnung des hälftigen Darlehens, da lediglich eine Umschuldung auf eine Ausfallsbürgschaft erfolgt und der Ehegatte keineswegs aus der Kredithaftung entlassen sei. Die Bw habe als Kreditnehmerin gegenüber

der Bank ohnehin den gesamten aushaftenden Kredit zurückzuzahlen. Es sei im Vergleich nicht erwähnt, dass die Darlehensrückzahlung ein Ausgleich für den Erwerb der Liegenschaftshälfte sei, und auch nicht, dass der Kredit mit der Liegenschaft überhaupt in Zusammenhang stehe. Abgesehen davon seien Tilgungsträger angespart worden, sodass der Kredit nicht mehr mit dem im Vergleich bezeichneten Betrag aushafte. Richtigerweise wäre sohin entweder die Ausgleichszahlung € 29.000 oder der dreifache Einheitswert € 50.100 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen gewesen. Es werde beantragt, die Grunderwerbsteuer ausgehend von der Ausgleichszahlung im Betrag von € 580 oder in eventu ausgehend vom dreifachen Einheitswert mit € 1.002 festzusetzen.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde dahin begründet, dass im Vergleich als wesentliche Teile des "ehelichen Gebrauchsvermögens" ausschließlich die Liegenschaftshälfte, die Ausgleichszahlung und die Kreditrückzahlung behandelt worden wären, worin sich – trotz Vermeidung einer textlichen Verknüpfung - die vermögensrechtliche Seite des Vergleiches erschöpfe. Anderweitiges eheliches bzw. gemeinsames Vermögen sei nicht vorhanden bzw. sei bereits aufgeteilt. Die Schuldübernahme sei Teil der Gegenleistung, wenn sich der Erwerber – wie im Gegenstandsfall die Bw unter Vergleichspunkt 7. - verpflichte, diesbezüglich den Veräußerer der Liegenschaft schad- und klaglos zu halten.

Im Vorlageantrag wurde ergänzt, es sei nicht üblich, im Scheidungsvergleich das gesamte zu verteilende Vermögen der Gatten aufzulisten. Dass kein anderes Vermögen vorhanden gewesen wäre, sei frei erfunden. Die Bw habe keine Schuld übernommen, zumal sie bereits vor der Scheidung Kreditnehmerin der gesamten Summe gewesen sei.

Der UFS hat mit Vorhaltschreiben vom 2. Feber 2012 um Stellungnahme und Beibringung von Unterlagen zu Folgendem gebeten:

"1.) Zwecks Verifizierung zu den Angaben betr. die Kreditverhältnisse (Pkte. 7 und 8 des Scheidungsvergleiches) wird gebeten um Vorlage:

- a) der beiden Kreditverträge/Pfandurkunden zu Konto1 und Konto2 der X-Bank;*
- b) einer Bankbestätigung über den gesamt aushaftenden Kreditsaldo (aushaftende Hypotheken) zum Stichtag 3.12.2009;*
- c) bezughabende Unterlagen betr. die behauptete "Umschuldung auf eine Ausfallsbürgschaft" des T, andernfalls*
- d) eventuell vorhandener Schriftverkehr mit der Bank betr. die Entlassung aus der Haftung des Ehegatten T.*

2.) In der Berufung wird zum Einen vorgebracht, die unter Punkt 5. des Scheidungsvergleiches festgelegte Ausgleichszahlung von € 29.000 sei nicht für die Liegenschaftsübertragung zu leisten gewesen; andererseits wird beantragt, "richtigerweise" die Grunderwerbsteuer entweder von dieser Ausgleichszahlung oder vom 3fachen Einheitswert der Liegenschaft vorzuschreiben.

Es darf dazu um Mitteilung gebeten werden, WOFÜR konkret die Ausgleichszahlung zu

erbringen war und - mittels Berechnungsdarstellung - WIE sich hieraus der Betrag von € 29.000 errechnet hat.

3.) Fraglich erscheint dem UFS in diesem Zusammenhalt auch die in Punkt 5. zusätzlich vereinbarte – und vom Finanzamt bisher nicht berücksichtigte - Übertragung des Bausparguthabens von € 8.400 an den Ehegatten, die offenbar in unmittelbarem Konnex zur Ausgleichszahlung steht und dieser hinzuzurechnen wäre."

Im Antwortschreiben vom 29. Feber 2012 wurde ausgeführt:

Die Kreditverträge/Pfandurkunden seien nicht verfügbar. Es existiere keine Berechnungsdarstellung bezüglich der Ausgleichszahlung. Es habe zwei Scheidungsvergleiche gegeben. Im ersten Vergleich vom 28. Jänner 2009 sei vereinbart gewesen, dass die Bw Hauptschuldnerin und der Ehegatte gänzlich aus der Haftung entlassen werde. Die Haftungsentlassung habe jedoch nicht erreicht werden können, sodass der bedingt abgeschlossene Vergleich mit Schriftsatz vom 23. März 2009 widerrufen worden sei. Aus beiliegendem Schreiben des Vertreters des Ehegatten, RA DrXX, vom 4. August 2008 sei ersichtlich, dass die Tilgungsträger höher gewesen seien, als im ursprünglichen Vergleich angenommen, sodass die Gegenseite von einem offenen Kredit in Höhe von nur € 230.000 ausgegangen sei. Die Tilgungsträger seien laut Vergleich auf die Bw übergegangen. Mangels erreichter Haftungsentlassung habe die Bw einen ungünstigeren Vergleich abschließen müssen. Den Verhandlungen über die Ausgleichszahlung seien auch Überlegungen hinsichtlich des im Wohnhaus zurückgelassenen Inventars zugrunde gelegen, wozu allerdings keinerlei Bewertung oder Aufzeichnungen vorhanden wären. Die Bausparverträge stünden in keinerlei Zusammenhang mit der Ausgleichszahlung, es handle sich hierbei um die Aufteilung ehelicher Ersparnisse.

Beigeschlossen sind folgende Unterlagen:

1. E-Mail-Auskunft seitens der X-Bank vom 14. August 2009, woraus hervorkommt, dass zum Stichtag 1. Juli 2009 die beiden Kredite (Fremdwährungskredite in CHF) mit gesamt umgerechnet € 337.500 aushaften; bezüglich der beiden Tilgungsträger (Versicherungen) besteht ein Guthaben von gesamt € 47.601,79;

2. Scheidungsvergleich vom 28. Jänner 2009:

Hierin war – im Gegensatz zum Vergleich vom 3. Dezember 2009 - unter Punkt 5. eine Ausgleichszahlung an den Ehegatten in Höhe von € 25.000 vereinbart. In Punkt 7. war festgehalten, der aushaftende Kreditsaldo beträgt derzeit rund € 300.000, der Ehemann soll aus der Haftung entlassen werden; die Bw verpflichtet sich, ihn hinsichtlich der weiteren Rückzahlung der Hypotheken völlig schad- und klaglos zu halten;

3. Schreiben des DrXX und Antragsrückziehung/Vergleichswiderruf seitens der Bw vom 23. März 2009, woraus hervorkommt, dass wegen nicht erreichter Haftungsentlassung des Ehegatten T der am 28. Jänner 2009 abgeschlossene Scheidungsvergleich widerrufen wurde;

4. Schreiben des DrXX vom 4. August 2009, worin festgehalten wird:

"2.) Beim Vergleichsabschluss sind wir davon ausgegangen, dass beim offenen Kreditvolumen von circa € 300.000 noch circa € 40.000 in Abzug zu bringen sind, dies resultierend aus den vorhandenen Tilgungsträgern. Wie mein Mandant inzwischen feststellen konnte, sind aber tatsächlich an Tilgungsträgern vorhanden circa € 70.000, sodass sich der offene Kredit auf € 230.000 vermindert. Die von Ihrer Mandantin zu leistende Ausgleichszahlung hat sich daher entsprechend zu erhöhen.";

5. Beschluss des Bezirksgerichtes X vom 3. Dezember 2009 folgenden Inhalts:

"Gemäß § 98 EheG wird festgestellt, dass hinsichtlich nachstehender Kreditverbindlichkeit der Ehemann T ... Ausfallsbürge und die Ehefrau P. L. ... Hauptschuldnerin ist: X-Bank Konto1 und Konto2, aushaftende Summe für beide Kredite insgesamt € 346.000."

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl 1987/309, idgF, unterliegen Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sich diese Rechtsvorgänge auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer.

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

Nach § 7 Z 2 GrEStG 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.

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 Vertragsschließenden als Gegenleistung bezeichnen, sondern was nach dem Inhalt des Vertrages der Käufer als Wert der Gegenleistung im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbsvorganges zu erbringen hat.

Im Berufungsfall besteht Streit darüber, ob der Grunderwerbsteuerbemessung entweder nur die Ausgleichszahlung, in eventu der dreifache Einheitswert der erworbenen Liegenschaftshälfte oder aber nach Ansicht des Finanzamtes eine Gegenleistung, bestehend aus der in Punkt 5. des Scheidungsvergleiches vereinbarten Ausgleichszahlung zuzüglich der Schuldübernahme lt. Punkten 7. und 8. zugrunde zu legen ist.

Beim Erwerb im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe iSd §§ 81 ff EheG ist nach dem Erkenntnis des VwGH vom 30.4.1999, 98/16/0241, *zwar in der Regel* eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Dies werde lt. VwGH bereits im Erkenntnis vom 26.1.1989, 88/16/0107, klargestellt, wobei der Bf aber übersehe, dass nach der späteren Judikatur (vgl. zB VwGH 7.10.1993, 92/16/0149; VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188) im konkreten Einzelfall auch betreffend Scheidungsvergleiche sehr wohl Gegenleistungen ermittelbar sein können (siehe auch VwGH 25.10.2006, 2006/16/0018).

Die wegen des üblichen Globalcharakters derartiger Vereinbarungen getroffene Grundsatzaussage, dass im Regelfall eine Gegenleistung nicht zu ermitteln sei, schließt nicht aus, dass im konkreten Einzelfall auch betreffend die in einem sogenannten Scheidungsvergleich vorgenommenen Grunderwerbsteuerpflichtigen Transaktionen Gegenleistungen zu ermitteln sind und damit diese Gegenleistung die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bildet (VwGH 29.1.1996, 95/16/0187, 0188).

Wenn die maßgebende Vereinbarung insbesondere bei Anwendung der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise (vgl. VwGH vom 26.3.1992, 90/16/0211 f.) nur der Transferierung einer Eigentumswohnung diene, ist eine vereinbarte "Ausgleichszahlung" verbunden mit der Übernahme von Hypothekarschulden eindeutig als Gegenleistung für die Eigentumswohnung, keinesfalls jedoch als Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung ähnlich den Fällen der §§ 81 ff EheG anzusehen (VwGH 7.10.1993, 92/16/0149).

Zum selben Ergebnis gelangt der VwGH im Erkenntnis vom 30.4.1999, 98/16/0241, wenn er dort weiter ausführt:

"Insbesondere, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung nur als (weitere) Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils, zB einer Eigentumswohnung etc.) gedacht ist, kann diese

Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden. Genau das ist im Beschwerdefall festzustellen. Insbesondere mit Rücksicht darauf, dass zB in Punkt VII im Zusammenhang mit der Regelung betreffend die Ersparnisse eine Ausgleichszahlung von S 500.000 vereinbart wurde, die die beweglichen Sachen betroffen hat, verbietet es sich, die Kreditübernahme laut Punkt VI als globalen Spitzenausgleich anzusehen. Die belangte Behörde durfte daher frei von Rechtswidrigkeit schon wegen des sachlichen Zusammenhanges die in Punkt VI aufgelisteten Verbindlichkeiten den mit Punkt IV übernommenen Liegenschaftsanteilen als Gegenleistung zuordnen" (vgl. auch VwGH 25.11.1999, 99/16/0064).

Betraff die *vermögensrechtliche Seite* des Scheidungsvergleiches nur Grundstücksübertragungen sowie eine Ausgleichszahlung, war also *anderes Vermögen nicht* Gegenstand der Scheidungsfolgenvereinbarung, so handelte es sich nicht um eine Globalvereinbarung. Die gegenseitige Übertragung von Liegenschaften war als Tausch anzusehen und die jeweiligen Tauschleistungen eindeutig bezeichnet (VwGH 7.8.2003, 2000/16/0591).

Nach der Gliederung des beschwerdegegenständlichen Vergleiches betraf Punkt 4. aus dem ehelichen Vermögen ausschließlich einen Grundstücksanteil samt Wohnung und die damit verbundenen Belastungen sowie eine Ausgleichszahlung und Regelungen über die Abwicklung der Eigentumsübertragung. Aus Punkt 5. (Inventar) ergab sich, dass dieses bereits zugeteilt und getrennt war und aus Punkt 6., dass weiteres eheliches Gebrauchsvermögen, eheliche Ersparnisse und eheliche Schulden nicht vorhanden bzw. bereits geteilt waren. Bei dieser Systematik und dem Wortlaut des Scheidungsvergleiches konnte die Behörde mit Recht zu dem Ergebnis kommen, dass nach dem Parteiwillen die Ausgleichszahlung sowie die Übernahme der Belastungen Entgelt für den Erwerb des Häfteliegenschaftsanteiles samt Wohnung waren (VwGH 30.6.2005, 2005/16/0085; siehe zu vor auch: *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz. 16 b zu § 4 mit weiterer Judikatur; *Arnold/Arnold*, Kommentar zum GrEStG 1987, § 4 Tz. 25 a).

Lässt sich zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Gegenleistung ermitteln, die keinen reinen Spitzenausgleich darstellt, so ist diese die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage (vgl. *Arnold/Arnold*, aaO, Tz. 31 zu § 7).

Der im Gegenstandsfall strittige Vergleich vom 3. Dezember 2009 ist nunmehr nach seiner Systematik so abgefasst, dass zunächst unter Punkt 1. über die Obsorge betreffend die beiden mj. Kinder, unter Punkt 2. über die Besuchsregelung, unter Punkt 3. über den Kindesunterhalt sowie unter Punkt 4. über den beiderseitigen Unterhaltsverzicht der Ehegatten abgesprochen wird. Anschließend wird unter den Punkten 5. bis 8. zunächst eine Ausgleichszahlung an den Ehegatten sowie im Weiteren ausschließlich die Übertragung der hälftigen Ehwohnung an die

Bw samt Übernahme der aushaftenden Kredit/Hypothekarverbindlichkeiten durch die Bw als Hauptschuldnerin in ihre alleinige Rückzahlung geregelt, insoweit der Ehegatte völlig schad- und klaglos zu halten ist.

Diese vermögensrechtliche Seite des Scheidungsvergleiches erschöpft sich insofern allein in der Transferierung des Hälfteanteiles an der Liegenschaft von Seiten des T an die Bw, da nach der Generalklausel unter Punkt 9. die Ehegatten ausdrücklich erklären, auf weitere Ansprüche hinsichtlich der Aufteilung 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, weil die entsprechende Aufteilung bereits außergerichtlich erfolgt ist, und weiters erklären, dass mit diesem Vergleich sämtliche wechselseitigen Ansprüche verglichen und bereinigt sind.

Unter Bedachtnahme auf obige Definition der Gegenleistung (jede Leistung des Erwerbers in einem unmittelbaren, tatsächlichen und wirtschaftlichen oder auch "inneren" Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes) und in Anbetracht der oben dargelegten VwGH-Rechtsprechung ist daher nach dem Inhalt des getroffenen Vergleiches zweifelsfrei davon auszugehen, dass sowohl die vereinbarte Ausgleichszahlung wie auch insbesondere die vereinbarte Schuldübernahme - zumindest in wirtschaftlicher Betrachtungsweise - ausschließlich in einem sachlichen Zusammenhang bzw. unmittelbarem Konnex zur Übertragung der Liegenschaftshälfte stehen und nur als Gegenleistung betrachtet werden können. Laut VwGH (zB It. Erk. vom 7.8.2003, 2000/16/0591) ist nämlich *konkret die vermögensmäßige Auseinandersetzung* zu betrachten. Unter Bedachtnahme darauf, dass die Regelungen über Obsorge, Unterhalt etc. unter Punkten 1. bis 4. jedenfalls nicht zur "Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse" zählen, kommt der vermögensmäßigen Auseinandersetzung dann kein Globalcharakter zu, wenn sie - wie gegenständlich unter Punkten 5. bis 8. - konkret nur die Übertragung eines Liegenschaftsanteiles samt den damit verbundenen Leistungen der Bw als Übernehmerin zum Gegenstand hat. Deutlich wird dies anhand des Umstandes, dass offenkundig alle anderen Vermögenswerte bereits vorab einvernehmlich aufgeteilt wurden und es kein weiteres aufzuteilendes Vermögen gibt. Diesfalls ist die Ausgleichszahlung nicht etwa als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung mit Globalcharakter anzusehen.

Im Rahmen der Übernahme von *Hypothekarschulden* verbunden mit der gleichzeitigen Übertragung der Liegenschaftshälfte kann auch nicht ernsthaft – wie in der Berufung eingewendet - davon gesprochen werden, dass diese aushaftenden Kreditverbindlichkeiten nicht mit der Liegenschaft in Zusammenhang stünden. Dem Berufungsvorbringen, die Bw habe ohnehin den gesamten aushaftenden Kredit zurückzuzahlen bzw. sei bereits vor der Scheidung Kreditnehmerin der gesamten Summe gewesen, ist zu entgegnen, dass bis zur

vergleichsweisen Regelung *beide Ehegatten* gesamtschuldnerisch aus den Kreditverhältnissen verpflichtet waren (siehe Vergleich Pkt. 7.). Gegenteiliges wurde nicht erwiesen, die betreffenden Kreditverträge wurden nicht vorgelegt. Laut Vergleichspunkt 7. wird die Bw nunmehr zur Hauptschuldnerin und verpflichtet sich, die aushaftenden Verbindlichkeiten in ihre alleinige Rückzahlung zu übernehmen und diesbezüglich den Ehegatten vollständig schad- und klaglos zu halten. Folgte man der Berufungsargumentation (Bw war ohnehin Kreditnehmerin zur gesamten Summe) stellte sich für den UFS die Frage nach dem Sinn und Zweck dieser sohin überflüssigen Vereinbarung. Zudem wurde mit Gerichtsbeschluss gleichen Datums (3. Dezember 2009) festgestellt, dass die Bw Hauptschuldnerin zu beiden Kreditverbindlichkeiten ist. Nachdem also der Ehegatte eindeutig von seiner Schuld befreit wird, was sich in seinem Vermögen zu seinen Gunsten auswirkt, liegt in Form der Übernahme aller aushaftenden Verbindlichkeiten durch die Bw eine Schuldübernahme iSd § 5 GrEStG (sonstige Leistung) vor, die laut Obigem in unmittelbarem Konnex zur Liegenschaftsübertragung steht.

Das Finanzamt hat daher dem Grunde nach zu Recht die vereinbarte Ausgleichszahlung wie auch die zur Hälfte übernommenen Kreditschulden als Gegenleistung für den Liegenschaftserwerb beurteilt und diese - anstelle des dreifachen Einheitswertes oder nur der Ausgleichszahlung - der Grunderwerbsteuerbemessung zugrunde gelegt.

Was nun die betragsmäßige Höhe der Gegenleistung anbetrifft, gilt Folgendes festzuhalten:

1. Ausgleichszahlung:

Seitens der Bw konnte nicht erklärt werden, wofür konkret diese Ausgleichszahlung geleistet wurde und aufgrund welcher Überlegungen/Bewertung sich der Betrag von € 29.000 errechnet hat. Es sei allenfalls der Umstand, dass der Ehegatte Inventar in der Wohnung zurückgelassen habe, in die Ausgleichszahlung miteingeflossen, wozu es aber auch keine Bewertung oder Aufzeichnungen oder Schriftverkehr gebe.

Fest steht, dass im ursprünglichen Vergleich vom 28. Jänner 2009 die Ausgleichszahlung in Höhe von € 25.000 vereinbart war. Nach dem Widerruf dieses Vergleiches wurde der Bw im Schreiben des RA DrXX vom 4. August 2009 mitgeteilt, nachdem die Tilgungsträger tatsächlich ein höheres Guthaben (ca. € 70.000) aufweisen würden, als im ursprünglichen Vergleich (mit ca. € 40.000) angenommen, vermindere sich zum Einen der aushaftende Kreditsaldo und habe sich zugleich "*die zu leistende Ausgleichszahlung entsprechend zu erhöhen*". Die Ausgleichszahlung erhöhte sich in der Folge im Vergleich vom 3. Dezember 2009 auf € 29.000.

Fest steht weiters, dass ein Teilbetrag der Ausgleichszahlung in Höhe von € 8.400 auf die Abgeltung bzw. Übertragung von Bausparguthaben an den Ehegatten entfällt, insoweit – wie eingewendet – wohl von der Aufteilung ehelicher Ersparnisse und nicht von einer Gegenleistung für den hälftigen Liegenschaftserwerb auszugehen sein wird.

Im Übrigen, dh. im Umfang der Zahlung von € 20.600, handelt es sich aber nach dem Dafürhalten des UFS – insbesondere unter Bedachtnahme auf obiges Schreiben des DrXX – augenscheinlich um die Abgeltung der vom Ehegatten mit angesparten und auf die Bw übergehenden Tilgungsträger in Zusammenhang mit den für die Liegenschaft aufgenommenen, endfälligen Fremdwährungskrediten.

Gegenteiliges wurde weder schlüssig behauptet geschweige denn nachgewiesen.

2. Schuldübernahme:

Laut Mitteilung des Bankinstitutes vom 14. August 2009 sind die beiden Kredite zum damaligen Umrechnungskurs mit gesamt € 337.500 aushaftet. Im Schreiben des DrXX ist wie auch im vormaligen Vergleich vom 28. Jänner 2009 von einem Kreditvolumen von ca. € 300.000 die Rede. Eine Bankbestätigung über den konkret aushaftenden Saldo zum Stichtag 3. Dezember 2009 wurde trotz Ersuchens des UFS nicht beigebracht.

Angesichts dieser Umstände besteht für den UFS keine Veranlassung, von dem in Vergleichspunkt 7. von den Parteien bezifferten "derzeit" – dh. am 3. Dezember 2009 - aushaftenden Betrag von € 346.000 abzugehen, der zusätzlich im Gerichtsbeschluss selben Datums nochmals bestätigt wird.

Hinsichtlich der ebenfalls nicht näher präzisierten Höhe der Tilgungsträger auf den Stichtag 3. Dezember 2009 wurde lediglich eine Bankbestätigung auf den Stichtag 1. Juli 2009 in Höhe von € 47.602 beigebracht. Den mutmaßlichen diesbezüglichen Angaben im Schreiben des DrXX vom 4. August 2009, die vormalig angenommene Höhe der Tilgungsträger von ca. € 40.000 betrage tatsächlich ca. € 70.000, kann nach dem Dafürhalten des UFS schon deshalb nicht gefolgt werden, weil dies innerhalb eines Zeitraumes von nur rund einem Monat (Bankbestätigung zum 1. Juli 2009 bis 4. August 2009) eine Erhöhung um rund € 22.400 bedeuten würde und dies in keinsten Weise nachvollziehbar erscheint.

Mangels anderweitiger stichhaltiger Angaben oder Nachweise wird daher der Betrag von € 47.602, der annähernd auch mit der durch die Ausgleichszahlung diesbezüglich abgegoltenen hälftigen Leistung durch den Ehegatten in Übereinstimmung zu bringen ist, als Tilgungsträger-Guthaben anerkannt und ist von dem aushaftenden Kreditsaldo von € 346.000 in Abzug zu bringen.

Im Ergebnis bemißt sich sohin die Grunderwerbsteuer wie folgt:

Gegenleistung = Ausgleichszahlung € 20.600 + Schuldübernahme € 149.199 (= aushaftend € 346.000 abzüglich € 47.602, davon 50 %), ergibt zusammen **€ 169.799**,
davon Grunderwerbsteuer 2 % = **€ 3.395,98**.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte daher der Berufung nur ein teilweiser Erfolg beschieden sein und war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 15. März 2012