

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache des Herrn BF, ADR, vertreten durch Dr. Helene Klaar Dr. Norbert Marschall Rechtsanwälte OG, Prinz-Eugen-Straße 34, 1040 Wien gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 4. September 2012, ErfNr***, StNr.*** betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

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

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 2% des Wertes der Liegenschaftshälfte in Höhe von **€ 65.550,00**, somit mit einem Betrag von **€ 1.311,00**.

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 elektronischer Grunderwerbsteuererklärung vom 1. Juni 2012 zeigte die rechtsfreundliche Vertretung des Herrn BF (dem nunmehrigen Beschwerdeführer, kurz Bf.) dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, kurz Finanzamt) an, dass mit Vergleich vom Mai/2012 ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang zwischen dem Bf. als Erwerber und Frau EHEFRAU als Veräußerer zu einer Gegenleistung von 15.806,34 erfolgt sei.

Ebenfalls am 1. Juni 2012 übersandte die rechtsfreundliche Vertretung des Bf. dem Finanzamt eine Kopie des vor dem Bezirksgericht X zu AZ** am Mai/2012 abgeschlossenen Vergleiches. Der Vergleich hat auszugsweise folgenden Inhalt:

Der Ehemann, BF, ... und die Ehefrau, EHEFRAU, ... verzichten wechselseitig auf jeglichen Unterhalt, dies auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtslage, unverschuldeter Not oder Krankheit. Auch ein anlässlich der Scheidung bewusst nicht geprüftes Verschulden an der Zerrüttung der Ehe soll ohne rechtliche Auswirkung bleiben.

II.

1. Mit der Obsorge für den mj. KIND1 , ... , und die mj. KIND2 , geb. ... , bleiben auch nach der Durchführung der Ehescheidung der Kindesvater, Ing. BF., ..., und die Kindesmutter, EHEFRAU, ... , betraut.

III.

1. Festgehalten wird, dass die vormalige Ehewohnung in ADRESSE gelegen ist. Der Grundbuchsstand hinsichtlich dieser Liegenschaft stellt sich wie folgt dar:

....

*2. Die Ehefrau, EHEFRAU, ... übergibt im Rahmen der Teilung ehelichen Vermögens den in ihrem Eigentum stehenden Hälftenanteil BLNR 3 an der Liegenschaft EZ*** Grundbuch*** mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen sie ihr Eigentumsrecht ausgeübt hat oder auszuüben berechtigt war, an den Ehemann, Ing. BF., ... und dieser übernimmt die vorstehend genannte Liegenschaftshälfte BLNR 3 in sein Eigentum.*

3. Übergabe und Übernahme der Liegenschaftsanteile in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Ehemannes erfolgen am 01.06.2012 und gehen von da an auch Gefahr und Zufall auf diesen über. Dieser Tag ist auch der Stichtag für den Übergang der Haftung.

4. Der Ehemann erklärt, das ihm ins Eigentum zukommende vergleichsgegenständliche Objekt genau zu kennen und vor Übernahme eingehend besichtigt zu haben. Die Ehefrau leistet weder für eine bestimmte Beschaffenheit und Eignung noch für Sachmängel des vergleichsgegenständlichen Objektes Gewähr, haftet aber dafür, dass das Objekt abgesehen von dem sub CLNR 1 angeführten sowie dem sub Pkt VI. 1 eingeräumten Pfandrecht vollständig satz- und lastenfrei und frei von außerbücherlichen Lasten in das Eigentum des Ehemannes übergeht.

5. Festgehalten wird, dass dem sub CLNR 1 einverleibten Pfandrecht für die BANK1 die Darlehen Nr. aushaftend per April 2012, mit € 543.996,85 und Nr. aushaftend per April 2012 mit € 88.955,19 gegenüberstehen.

Der Ehemann, verpflichtet sich, diese Darlehen zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen und die Ehefrau gegen jede Inanspruchnahme aus dieser aushaftenden Darlehensschuld schad- und klaglos zu halten.

Eine Beschlussfassung hinsichtlich dieser Darlehen gemäß § 98 EheG wird beantragt.

6. Der Ehemann verpflichtet sich weiters aus dem Hausbau resultierende, noch ausständige Rechnungen zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen und die Ehefrau

hinsichtlich allfälliger sich hieraus ergebender Zahlungsverbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Ferner verpflichtet sich der Ehemann, allenfalls sonst noch im Zusammenhang mit dem Haus anfallende Ansprüche Dritter alleine zu tragen und die Ehefrau gegen jede diesbezügliche Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

7. Hinsichtlich der in Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft ist in CLNR 2 das Belastungs- und Veräußerungsverbot und in CLNR 3 das Fruchtgenussrecht je zu Gunsten von BF, ... einverleibt.

Weiters ist hinsichtlich der in Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft in CLNR 4 das Fruchtgenussrecht und in CLNR 5 das Belastungs- und Veräußerungsverbot je zu Gunsten von EHEFRAU, ... einverleibt.

BF und EHEFRAU erklären nunmehr, auf das ihnen wechselseitig eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot und das ihnen wechselseitig eingeräumte Fruchtgenussrecht vorbehaltlos und unwiderruflich zu verzichten.

*8. Sohin erteilen die Vergleichsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der in Punkt 1. näher bezeichneten Liegenschaft EZ*** Grundbuch*** nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:*

....

IV.

Die Ehefrau anerkennt das alleinige Eigentumsrecht des Ehemannes an sämtlichen in der Ehewohnung in ADRESSE befindlichen Einrichtungsgegenständen und sonstigen Fahrnissen mit Ausnahme der in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vergleiches bildenden Inventarliste angeführten Gegenstände, hinsichtlich derer der Ehemann das alleinige Eigentumsrecht der Ehefrau anerkennt.

Die Ehefrau verpflichtet sich, aus der vorgenannten ehelichen Wohnung in ADRESSE bis spätestens 31.5.2012 unter Verzicht auf auf Räumungsaufschub auszuziehen und die Ehewohnung unter Mitnahme ihrer persönlichen Sachen und der in der Inventarliste angeführten Gegenstände bis 30.6.2012 zu räumen und dem Ehemann geräumt zu übergeben.

V.

Festgehalten wird, dass dem sub III. 5. angeführten Pfandrecht folgende auf den Ehemann und die Ehefrau lautende Tilgungsträger gegenüberstehen:

- a) A , Konto-Nr. mit einem Wert per 31.12.2011 von € 1.456,77
- b) B , Polizze-Nr. mit einem Rückkaufswert per 05.01.2012 von € 46.976,90
- c) C , Polizze-Nr. mit einem Wert per 31.12.2011 von € 60.465,73
- d) D fondsgebundene Lebensversicherung Polizze-Nr. mit einem Rückkaufswert per 01.02.2012 von € 36.500,30
- e) E , Polizze Nr., Mindesttodesfallsumme per 01.02.2012 € 33.000,00.

Die Ehefrau überträgt ihre Rechte an diesen Tilgungsträgern an den Ehemann, sodass diese nunmehr in seinem Alleineigentum stehen. Sie verpflichtet sich, über Aufforderung unverzüglich alle Erklärungen abzugeben, die allenfalls für die Übertragung in das Alleineigentum des Ehemannes erforderlich sein sollten.

Festgehalten wird, dass hinsichtlich der sub d) und e) angeführten Versicherungen bei Ableben des Ehemannes die Ehefrau bezugsberechtigt ist. Die Ehefrau erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass nunmehr die beiden gemeinsamen Kinder, mj. KIND1,, und mj. KIND2, ... hinsichtlich der sub d) und e) angeführten Versicherungen bei Ableben des Ehemannes bezugsberechtigt sein sollen.

VI.

Der Ehemann verpflichtet sich, der Ehefrau im Rahmen der umfassenden Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse eine Ausgleichszahlung wie folgt zu leisten:

1. € 68.000,00 (in Worten EURO achtundsechzigtausend) in 114 monatlichen Raten a € 600,00 beginnend ab 01.07.2012 zu bezahlen.

Der Betrag von € 68.000,00 wird wertgesichert an Hand des VPI 2010 (Basismonat Oktober 2011), wobei die Wertsicherung mit 01.01. eines jeden Jahres an Hand der für Oktober des Vorjahres verlautbarten Indexzahl für den zum jeweiligen Stichtag noch aushaltenden Betrag erfolgt. Erstmalig erfolgt die Wertsicherungsanpassung am 01.01.2013.

Der Ehemann hat jederzeit die Möglichkeit, die Ausgleichszahlung im dann noch offenen Umfang in einem an die Ehefrau zu leisten.

Eine Gegenverrechnung mit dem sub II. 2. vereinbarten Kindesunterhalt ist nicht möglich.

*Der Ehemann BF, geb..., räumt der Ehefrau EHEFRAU, ... zur Besicherung dieser Forderung ob der ihm aufgrund Pkt III nunmehr alleine gehörenden Liegenschaft EZ*** GB*** ein Pfandrecht im Betrag von € 68.000,00 ein.*

Die Ehefrau nimmt diese Rechtseinräumung an. Die im Zusammenhang mit der Verbücherung dieses Pfandrechtes anfallende Eintragungsgebühr trägt die Ehefrau.

*Der Ehemann Ing. BF, ... erteilt sohin seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ob der auf Grund von Punkt III dieses Vergleiches nunmehr in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ*** Grundbuch*** das Pfandrecht im Betrag von € 68.000,00 für die Ehefrau EHEFRAU, ... jedoch nicht auf seine Kosten, einverleibt wird.*

2. € 24.000,00 (in Worten EURO vierundzwanzigtausend) in drei Raten wie folgt:

a) € 14.000,00 (in Worten EURO vierzehntausend) binnen drei Tagen ab Rechtskraft der einvernehmlichen Scheidung zu Handen der Rechtsvertreterin der Ehefrau, ...

b) € 5.000,00 (in Worten EURO fünftausend) bis längstens 30.06.2012

c) € 5.000,00 (in Worten EURO fünftausend) binnen drei Monaten ab Rechtskraft der einvernehmlichen Scheidung.

Die sub b) und c) angeführten Beträge sind direkt an die Ehefrau auf deren Konto bei der BANK2 , ... zu leisten.

VII.

Festgehalten wird, dass der Bausparvertrag Nr. ... bei der BANK3 auf die mj. KIND2, ... lautet, der Bausparvertrag Nr. ... bei der BANK4 und der Wertpapierplan bei der BANK5 , Depot-Nr. ... auf den mj. KIND1, ... lautet. Diese Vermögenswerte stellen Kindesvermögen dar und verbleiben dem mj. KIND1, ..., bzw. der mj. KIND2,

VIII.

Festgehalten wird, dass bei der VERSICHERUNG1 eine Krankenzusatzversicherung mit der Polizze-Nr. ... , bei der VERSICHERUNG2 eine Privatarztversicherung mit der Polizze-Nr. ... und bei der VERSICHERUNG1 die Besser Leben Versicherung mit der Polizze-Nr ... bestehen. Versicherungsnehmer dieser Versicherungen sind der Ehemann und die Ehefrau. Der Ehemann erteilt seine Zustimmung, dass die Ehefrau nach Rechtskraft der Scheidung hinsichtlich dieser Versicherungen jeweils eine Anschlussversicherung abschließt. Sollte eine derartige Anschlussversicherung bei einer dieser Versicherungen nicht möglich sein, verpflichtet sich die Ehefrau ab 01.06.2012 den auf sie entfallenden Prämienanteil dem Ehemann binnen zwei Tagen ab Zahlung der jeweils fälligen Prämie zu refundieren. Sollte die Ehefrau dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen, die Versicherung gegen diese Vorgehensweise einen Einwand erheben oder eine Schlechterstellung des Ehemanns erfolgen, so ist der Ehemann berechtigt, diese Versicherungen zum nächst möglichen Termin zu kündigen.

IX.

Sämtliche Golddukaten und sonstigen Münzen verbleiben dem Ehemann. Der Ehemann verpflichtet sich jedoch, der Ehefrau nach Rechtskraft der Ehescheidung einen kleinen Golddukaten mit der Prägung "Doppeladler" unverzüglich auszuhändigen.

X.

Der PKW der Marke Opel Kadett, verbleibt der Ehefrau. Der Ehemann verzichtet auf alle wie immer gearteten Ansprüche hinsichtlich dieses PKW.

Der Motorroller der Marke Vespa P125X, verbleibt dem Ehemann. Die Ehefrau verzichtet auf alle wie immer gearteten Ansprüche hinsichtlich dieses Motorrollers.

XI.

Darüber hinausgehende Ersparnisse oder darüber hinausgehende Vermögenswerte verbleiben demjenigen, auf dessen Namen sie lauten oder in dessen Besitz sie sich befinden.

XII.

Festgehalten wird, dass nach den übereinstimmenden Angaben des Ehemannes und der Ehefrau mit Ausnahme der in Punkt III. 5. angeführten Darlehen keine weiteren Kredite oder sonstigen Verbindlichkeiten bestehen, für die beide Ehegatten gemeinsam haften.

XIII.

Die Gebühren der einvernehmlichen Scheidung tragen die Ehegatten je zur Hälfte, die Kosten anwaltlicher Vertretung trägt jeder Teil selbst.

XIV.

Mit der Erfüllung dieses Vergleiches sind alle wechselseitigen Ansprüche der Ehegatten betreffend Unterhalt und Teilung ehelichen Vermögens endgültig bereinigt und verglichen.

Die Parteien verzichten auf Antragstellung nach §§ 81 ff EheG, §§ 98 ff ABGB und diesbezügliche Ansprüche."

1.2. Ermittlungen durch das Finanzamt

1.2.1. Vorhalt an den Bf.

Am 19. Juli 2012 richtete das Finanzamt einen Vorhalt mit folgendem Inhalt an den Bf.:

"Laut Scheidungsvergleich Punkt III 6. verpflichtet sich Herr BF. , aus dem Hausbau resultierende offene Rechnungen zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen. Es wird ersucht, die Gesamthöhe dieser offenen Rechnungen zum Zeitpunkt der Ehescheidung bekanntzugeben.

Weiters werden lt. Punkt VI. des Scheidungsvergleiches im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens Ausgleichszahlungen in Gesamthöhe von € 92.000,00 an Frau EHEFRAU geleistet. Bitte um Bekanntgabe für welche Vermögensteile welcher Ausgleichszahlungsbetrag geleistet wird."

Diese Anfrage wurde mit Schriftsatz vom 17. August 2012 wie Folgt beantwortet:

"1. Zum Zeitpunkt der Ehescheidung hafteten aktuell keine offenen Rechnungen aus dem Hausbau aus. Dieser Passus wurde lediglich für etwaige noch entstehende Forderungen aufgenommen.

2. Die von mir an meine geschiedene Gattin geleisteten und noch zu leistenden Ausgleichszahlungen können keinen bestimmten Vermögensteilen zugerechnet werden. Die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnissen nach den §§ 81 ff EheG war von unterschiedlichen Kriterien bestimmt.

Ein Gegenstand der vermögensrechtlichen Aufteilung war dabei unter anderem die an der Adresse ADRESSE gelegene Ehewohnung, deren Hälfteeigentümer ich und meine geschiedene Gattin waren.

Der meiner geschiedenen Gattin an dieser Liegenschaft gehörende Hälfteanteil wurde mir, wie aus Punkt In. des Scheidungsfolgenvergleichs ersichtlich, ins Alleineigentum übertragen.

Weiters habe ich die auf der Ehewohnung lastenden Darlehen Nr. , aushaltend per April 2012 mit € 543.996,85 und Nr. , aushaltend per April 2012 mit € 88.955,19, beide bestehend bei der BANK*** , zur alleinigen Rückzahlung übernommen (Punkt III.5).

Im Übrigen habe ich mich verpflichtet, diesbezüglich die Ehefrau schad- und klaglos zu halten.

Unter Punkt V. wurde zudem festgehalten, dass dem unter Punkt HI.5. angeführtem Pfandrecht folgende Tilgungsträger gegenüberstehen:

- a) BANK5 .., Konto-Nr. mit einem Wert per 31.12.2011 von € 1.456,77
- b) B, Polizze-Nr. mit einem Rückkaufswert per 05.01.2012 von € 46.976,90
- c) C, Polizze-Nr. mit einem Wert per 31.12.2011 von € 60.465,73
- d) D fondsgebundene Lebensversicherung, Polizze-Nr. mit einem Rückkaufswert per 01.02.2012 von € 36.500,30
- e) E, Polizze Nr., Mindesttodesfallsumme per 01.02.2012 € 33.000,00.

Auch diese Tilgungsträger habe ich in mein Alleineigentum übernommen.

Es ergibt sich daher, dass ich im Rahmen der Ehescheidung nicht nur den Liegenschaftsanteil meiner geschiedenen Gattin übernommen habe, sondern auch eheliche Ersparnisse in Höhe von € 178.399,70.

Meine geschiedene Gattin hat ihre Rechte an diesen Tilgungsträgern verzichtet.

Nicht zuletzt wurden mir, wie aus Punkt IV. ersichtlich, sämtliche in der Ehewohnung befindlichen Einrichtungsgegenstände und Fahrnisse mit Ausnahme der meiner geschiedenen Gattin zugewiesenen und in der Inventarliste aufscheinenden Gegenstände zugesprochen.

Überdies war die Höhe der Ausgleichszahlung eine Bedingung für den unter Punkt 1. abgegeben Unterhaltsverzicht.

Es ergibt sich daher, dass der vereinbarten Ausgleichszahlung keinerlei zurechenbare Gegenleistung gegenüber steht.

3. In rechtlicher Hinsicht ist daher Nachstehendes auszuführen:

Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 26.01.1989, 88/16/0107, richtungsweisend festgehalten hat, ist bei einer Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln. Es handelt sich um einen Rechtsvorgang sui generis. Ebenso verfehlt wäre es, einen Tausch anzunehmen, weil jeder der Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas erhält. Die Ausgleichszahlung (§ 94 Abs 1 EheG) ist keine Gegenleistung, zumal sie ihrem Wesen nach kein Entgelt, sondern einen Spitzenausgleich darstellt (siehe zB Arnold, Gesellschaftsrechtliche Fragen zum neuen Ehegüterrecht unter besonderer Berücksichtigung der Vertragsgestaltung unter Auswirkungen auf das Abgabenrecht, ZGV 1/1979, 1 ff, in sb 13 fiVm FN 69, und derselbe, Die Scheidungsfolgenvereinbarung (Scheidungsfolgenentscheidung) in

grunderwerbsteuerlicher Sicht, RdW 11/1984, 351 ff, insb 354). Die Ausgleichszahlung gemäß § 94 EheG ist daher in ihrem Wesen kein Entgelt, sondern ein Spitzenausgleich.

Die Annahme einer Gegenleistung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn in Anbetracht aller zulässigen Auslegungsmöglichkeiten des Vergleiches kein Zweifel daran bestehen bleibt, dass der Vermögensauseinandersetzung kein Globalcharakter zukommt, etwa weil die im Zuge der Ehescheidung übertragene Liegenschaft der einzige Vermögenswert ist, oder aufgrund der übrigen Vergleichsbestimmungen zweifelsfrei feststeht, dass die fragliche "Gegenleistung" in einem ausschließlichen sachlichen Zusammenhang mit der Transferierung von Liegenschaftsvermögen steht (vgl. VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085).

Dies ist jedoch, wie ich oben stehend dargelegt habe, im gegenständlichen Verfahren nicht der Fall.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 Zi. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert des Grundstücks zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist.

Gemäß § 6 Abs. 1 lit. a GrEStG ist als Wert des Grundstücks das Dreifache des Einheitswerts anzusetzen, der Steuersatz beträgt gemäß § 7 Zi. 2 lit. a GrEStG 2 %.

Da der Übertragung von Liegenschaftsanteilen kann jedoch keine Gegenleistung zugeordnet werden kann, ist die Grunderwerbssteuer ausschließlich vom dreifachen Einheitswert der übernommen Liegenschaftshälfte zu bemessen.

Ich bekräftige daher meinen Antrag, für den in Punkt III des Scheidungsfolgenvergleichs übernommenen Liegenschaftsanteil die Grunderwerbssteuer auf Basis des (anteiligen) dreifachen Einheitswerts vorzuschreiben."

1.2.2. Ermittlungen über die Höhe des Einheitswertes

Weitern nahm das Finanzamt Ermittlungen über die Höhe des Einheitswertes fest und hielt im Bemessungsakt fest, dass der Einheitswert zu EWAZ**** für das unbebaute Grundstück € 10.537,56 betrage.

1.3. Grunderwerbsteuerbescheid

Mit Bescheid vom 4. September 2012 setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Liegenschaftshälfte durch den Bf. mit € 4.545,52 (2 % der Gegenleistung von € 227.276,17) fest. Zur Begründung führte das Finanzamt Folgendes aus:

"Im Punkt III. des Scheidungsvergleiches wird ausschließlich über die Übertragung des Liegenschaftsvermögens abgesprochen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass sich Herr BF zur Darlehensübernahme verpflichtet und Frau EHEFRAU gegen jede Inanspruchnahme aus dieser aushaltenden Darlehensschuld schad- und klaglos zu halten hat. Es ist daher eindeutig, dass die Übernahme der Darlehen als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung erfolgt.

Die Gegenleistung errechnet sich daher wie folgt: Gesamtaushaftung der übernommenen Darlehen € 632.952,04 abzüglich den Pfandrechten gegenüberstehende Tilgungsträger € 178.399,70 = € 454.552,34. Davon 1/2 = € 227.276,17."

1.4. Berufung

In der dagegen eingebrachten Berufung wandte der Bf. ua. Folgendes ein:

*"Mit Beschluss des BG X vom 05/2012 zu GZ*** wurde die Ehe zwischen EHEFRAU und mir einvernehmlich gemäß § 55a EheG geschieden. Dieser Beschluss ist bereits am 05/2012 in Rechtskraft erwachsen.*

Gegenstand der vermögensrechtlichen Aufteilung war neben anderem ehelichen Gebrauchsvermögen und Ersparnissen unter anderem die Ehewohnung in ADRESSE, deren Hälfteeigentümer meine damalige Gattin EHEFRAU und ich waren.

Im Rahmen der einvernehmlichen Scheidung wurde ein Vergleich abgeschlossen, der unter Punkt III. lautet:

....

Punkt V. des obgenannten Vergleiches lautet:

....

Der erlassene Bescheid ist in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig.

Bekämpft wird bereits die Rechtsauffassung, dem Rechtsvorgang läge eine Gegenleistung zugrunde.

Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 26.01.1989, 88/16/0107, richtungweisend festgehalten hat, ist bei einer Aufteilung im Sinne der §§ 81 ff EheG in der Regel eine Gegenleistung nicht zu ermitteln (jüngst ebenso eindeutig 88/16/0031). Es handelt sich um einen Rechtsvorgang sui generis. Ebenso verfehlt wäre es, einen Tausch anzunehmen, weil jeder der Ehegatten aus der Verteilungsmasse etwas erhält (siehe z.B. Arnold, Gesellschaftsrechtliche Fragen zum neuen Ehegüterrecht unter besonderer Berücksichtigung der Vertragsgestaltung unter Auswirkungen auf das Abgabenrecht, ZGV 1/1979, 1 ff, insb 13 f; FN 69, und derselbe, Die Scheidungsfolgenvereinbarung (Scheidungsfolgenentscheidung) in grunderwerbsteuerlicher Sicht, RdW 11/1984, 351 ff, insb 354).

Wenn bei einer Aufteilung iSd § 81 EheG aufgrund eines Vergleiches jeder der Ehegatten einen Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes erwirbt, ist bei beiden Rechtsvorgängen die Steuer iSd € 10 Abs 2 Z 1 GrEStG 1955 vom Wert des Grundstückes (Einheitswert) zu berechnen (88/16/0031).

Aus dem bekämpften Bescheid ist nicht ersichtlich, Wieso das Finanzamt Wien von dieser gefestigten Rechtsauffassung abweicht. Die Annahme einer Gegenleistung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn in Anbetracht aller zulässigen Auslegungsmöglichkeiten des Vergleiches- kein Zweifel daran bestehen bleibt, dass der Vermögensauseinandersetzung kein Globalcharakter zukommt, etwa weil die im Zuge der

Ehescheidung übertragene Liegenschaft der einzige Vermögenswert ist, oder aufgrund der übrigen Vergleichsbestimmungen zweifelsfrei feststeht, dass die fragliche "Gegenleistung" in einem ausschließlichen sachlichen Zusammenhang mit der Transferierung von Liegenschaftsvermögen steht (vgl. VwGH 30.06.2005, 2005/16/0085).

Diese Voraussetzungen liegen im gegenständlichen Verfahren jedoch nicht vor.

So wurde im gegenständlichen Scheidungsvergleich überdies nicht nur ein wechselseitiger Unterhaltsverzicht beider Ehegatten aufgenommen (Pkt I), sondern auch die Einverleibung der Löschung der wechselseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbote vereinbart.

Im Zuge der Aufteilung wurden mir außerdem zahlreiche Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse zugewiesen (Pkt IV und Pkt IX).

Weiter habe ich auch die Verpflichtung übernommen, aus dem Hausbau resultierende Rechnungen zur alleinigen Rückzahlung zu übernehmen. Ob Verbindlichkeiten dieser Art bestehen ist nach wie vor unklar (Pkt III.6).

Weiters wurde eine Zuweisung von Bausparverträgen an die beiden gemeinsamen Kinder vorgenommen (Pkt VII).

Letztlich wurden auch zwei in der Ehe angeschaffte Fahrzeuge aufgeteilt (Pkt X).

Verträge sind nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien zu interpretieren.

Dieser wurde vom Finanzamt Wien offensichtlich ignoriert, obwohl sich schon angesichts der Textierung des gerichtlichen Vergleiches keine ausschließliche Zuordnung der Schuldübernahme zum Liegenschaftstransfer ergibt.

Der gegenständlichen Vermögensauseinandersetzung kommt daher zweifelsfrei ein Globalcharakter zu und wurde die gegenständliche Vereinbarung unter Einbeziehung der sämtlicher oben angeführten Parameter geschlossen.

Keinesfalls aber sind die übernommenen Verbindlichkeiten ausschließlich als Gegenleistung für den Liegenschaftsübertragung anzusehen.

Die vom Finanzamt Wien vertretene Rechtsansicht ist daher in keiner Weise gerechtfertigt.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Finanzamt Wien daher die Grunderwerbsteuer ausschließlich vom dreifachen Einheitswert der übernommenen Liegenschaftshälfte, bemessen dürfen.

Beweis:

*Vergleichsaufstellung des BG X vom 05/2012, welchen ich in Kopie beilege;
meine Einvernahme;*

Akt des BG X zu AKTENZAHL , dessen Beischaffung ich beantrage.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen, soweit Sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet (§ 1 Abs 1 Z 1 GrEStG). Gemäß § 4 Abs 1 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.

Gemäß § 6 Abs 1 lit a GrEStG ist als Wert des Grundstücks das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen, der Steuersatz beträgt gemäß § 7 Z 2 lit a GrEStG 2vH.

Der anteilige Einheitswert der im Eigentum von EHEFRAU gestandenen und mir übertragenen Hälfteleigenschaft in ADR. beträgt € 5.268,78. Richtigerweise wäre daher lediglich eine Grunderwerbsteuer von EUR 316,13 vorzuschreiben gewesen."

1.5. Berufungsvorentscheidung

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

"Dem Berufungsbegehren, der Vermögensauseinandersetzung komme Globalcharakter zu und die übernommenen Verbindlichkeiten seien daher nicht ausschließlich als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung anzusehen und die Grunderwerbsteuer daher vom 3fachen Einheitswert zu berechnen, kann nicht gefolgt werden.

Aufgrund der Gliederung des Vergleiches ist jedem Punkt ein eigenes Thema gewidmet. Punkt III. des Vergleiches behandelt ausschließlich die Liegenschaftsübertragung samt Vereinbarung der Darlehensübernahme. Die Aufteilung des Inventars und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Unterhaltsvereinbarungen für Frau EHEFRAU und die Kinder, erfolgte einvernehmlich in den übrigen Punkten, wofür sich Herrn BF verpflichtet hat, Ausgleichszahlungen zu leisten.

Es ist daher eindeutig davon auszugehen, dass die vereinbarte Darlehensübernahme ausschließlich in einem sachlichen Zusammenhang zur Übertragung der Liegenschaftshälfte steht und somit die Gegenleistung darstellt."

1.6. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz brachte der Bf. ergänzend noch Folgendes vor.

"1. In umseits bezeichneter Steuersache erging mit 12.10.2012, zugestellt am 18.10.2012, eine Berufungsvorentscheidung im Sinne der erstinstanzlichen Entscheidung. Es fehlt jedoch gänzlich eine Auseinandersetzung mit den rechtlichen Argumenten meiner Berufungsschrift.

Entgegen den dortigen Ausführungen stellt der vorliegende Scheidungsfolgenvergleich eine Gesamteinigung dar. Die Darlehensübernahme war ein Teil der gesamtheitlich getroffenen Lösung. Sie ist jedenfalls nicht getrennt zu betrachten."

2. Verfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat und vor dem Bundesfinanzgericht

2.1. Vorlage der Berufung an den UFS

Mit Vorlagebericht vom 12. November 2012 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor und umschrieb die Streitpunkte mit

*"Ist bei einem Scheidungsvergleich die Grunderwerbsteuer generell vom Wert des Grundstücks (dreifacher Einheitswert) zu berechnen?
Stellt die Übernahme der auf der Liegenschaft sichergestellten Verbindlichkeiten eine Gegenleistung dar?"*

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*** sowie durch eine Abfrage im Grundinformationssystem zu EWAZ***.

II. Sachverhalt

In der Tagsatzung des Bezirksgerichts X vom Mai/2012 wurde zwischen Frau EHEFRAU 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 € 68.000,00 sowie € 24.000,00 und der Vereinbarung über die alleinige Rückzahlung der hypothekarisch sichergestellten Darlehen durch den Bf. berücksichtigten die Ehegatten diverse wechselseitigen Ansprüche und war dies Teil einer gesamtheitlichen Lösung und unter anderem auch eine Bedingung für den gegenseitigen Unterhaltsverzicht.

Die Liegenschaft EZ*** Grundbuch**** ist von den Ehegatten durch Kaufvertrag vom 7. Dezember 2006 je zur Hälfte erworben worden. Das in der Folge während aufrechter Ehe darauf errichtete Einfamilienhaus diente den Ehegatten als Ehewohnung.

Der Einheitswert für die Liegenschaft wurde mit Bescheid vom 16. Jänner 2013 vom Finanzamt für Gebühren Verkehrsteuern und Glücksspiel zu EWAZ*** zum Stichtag 1. Jänner 2012 mit € 32.400,00 festgestellt und beträgt der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1981 um 35% erhöhte Einheitswert ab 1. Jänner 2012 € 43.700,00. Die Liegenschaft wurde zu diesem Stichtag beiden Ehegatten je zur Hälfte zugerechnet.

III. Beweiswürdigung

Diese Sachverhaltsfeststellungen gründen sich im Wesentlichen auf die vom Bf. vorgelegten Unterlagen und dem damit im Einklang stehenden Vorbringen des Bf. in seinen schriftlichen Eingaben. Das Finanzamt ist dem Vorbringen des Bf., dass mit

Abschluss des Vergleiches um eine gesamtheitliche Lösung gehandelt habe nicht entgegengetreten und wird daher den sachverhaltsbezogenen Angaben des Bf. gefolgt.

Die Feststellungen über die Höhe des ab 1. Jänner 2012 für die gegenständliche Liegenschaft maßgeblichen Einheitswertes ergeben sich aus dem eingesehenen Einheitswertbescheid vom 16. Jänner 2013 zu EWAZ***.

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 vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 Z. 1 GrEStG 1987 - in der am Mai/2012 maßgeblichen Fassung - ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes.

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.

§ 6 GreStG bestimmt Folgendes:

- (1) Als Wert des Grundstückes ist

- a) im Falle des § 4 Abs. 2 Z 2 der Einheitswert anzusetzen, wenn das Grundstück, das Gegenstand des Erwerbsvorganges ist, eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) bildet. Maßgebend ist der Einheitswert, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt ist, im Übrigen
b) das Dreifache des Einheitswertes (lit. a) anzusetzen. Wird von einem Steuerschuldner nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als das Dreifache des Einheitswertes, ist der nachgewiesene gemeine Wert maßgebend.

...

(3) Haben sich in den Fällen der Abs. 1 und 2 die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) dergestalt geändert, daß nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind, so ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein besonderer Einheitswert unter sinngemäßer Anwendung der Grundsätze für Fortschreibungen zu ermitteln, in den Fällen des Abs. 2 aber nur dann, wenn sich die Wertabweichung auch auf den Teil der wirtschaftlichen Einheit erstreckt. Wird ein besonderer Einheitswert festgestellt, ist - abgesehen vom Fall des § 4 Abs. 2 Z 2 - das Dreifache des besonderen Einheitswertes (Teilbetrages des besonderen Einheitswertes) anzusetzen.

Gemäß § 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

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. 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 Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 4 zu § 5 GrEStG).

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 Grundstücks zu ersetzen (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108). Erst wenn eine Schätzung durch die Vielschichtigkeit des Rechtsgeschäfts 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 IX und XI. des gegenständlichen Vergleiches getroffen wurde, eine Aufteilung der ehelichen Ersparnisse dar.

Davon ausgehend, dass die Einrichtungsgegenstände, der PKW und der Motorroller 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 IV. und X. getroffenen Vereinbarung zwischen den Ehegatten aufgeteilt und daher darüber vermögensrechtliche Regelungen getroffen, auch wenn der Vergleich keine Wertangaben enthält.

Zu dem in Punkt I. 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).

Das Finanzamt ist den Angaben nicht entgegen getreten. Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die Ehegatten die Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme nicht nur als Äquivalent für die Liegenschaftsübertragung, sondern dies auch als Bedingung für den abgegebenen Unterhaltsverzicht gesehen haben.

Nach der Systematik des Vergleiches ist kein Anhaltspunkt dafür vorhanden, dass gerade die Ausgleichszahlung und die Schuldübernahme 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.

Die Regelungen über die Schuldübernahme erfolgte zwar im Vertragspunkt III, in dem die Übertragung der Liegenschaftshälfte durch den Bf. vereinbart wurde. Das Argument des Finanzamtes, dass dadurch eindeutig sei, dass die Übernahme der Darlehen als Gegenleistung für die Liegenschaftsübertragung erfolgt, wird im gegenständlichen Fall dadurch widerlegt, dass dem Pfandrecht auf den Bf. und seine Gattin lautende Tilgungsträger gegenüberstehen und wurde der Wert der Tilgungsträger auch vom Finanzamt bei Berechnung der Gegenleistung vom aushaltenden Betrag der Darlehen in Abzug gebracht. Auch die Tilgungsträger stellen eheliche Ersparnisse dar und steht daher die Schuldübernahme nicht ausschließlich im sachlichen Zusammenhang mit dem Liegenschafterwerb, sondern ganz allgemein mit der Aufteilung nach §§ 81ff EheG.

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 Ersparnissen und des übrigen ehelichen Gebrauchsvermögen sowie der abgegebene Verzicht auf Unterhaltsansprüche dagegen, die Vereinbarung über die Liegenschaft aus dem umfangreichen Regelungen umfassenden Vergleich quasi "herauszuschälen" (vgl. dazu BFG 18.02.2014, RV/7100053/2012; UFS 08.01.2013, RV/2138-W/12; UFS 24.04.2006, RV/0731-W/05).

Es ist daher für den Erwerb der Liegenschaftshälfte durch den Bf. gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 iVm § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG der anteilige dreifache Einheitswert zum 1. Jänner 2012 von € 65.550,00 als (Mindest-)Bemessungsgrundlage anzusetzen. Der vom Bf. in seinen Schriftsätze als Einheitswert der Liegenschaftshälfte genannte Betrag von € 5.268,78 war noch der für das unbebaute Grundstück festgestellte Einheitswert. Gegenstand des Erwerbsvorganges war jedoch die Liegenschaftshälfte samt dem bereits fertiggestellten Einfamilienhaus. Auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorangegangenen Feststellungszeitpunkt (1. Jänner 2012) wurde vom Lagefinanzamt eine Wertfortschreibung auf € 43.700,00 vorgenommen und davon ein Hälftanteil Frau EHEFRAU zugerechnet. Der am 16. Jänner 2013 für den Feststellungszeitpunkt 1. Jänner 2012 erlassene Einheitswertbescheid ist als Feststellungsbescheid gemäß § 192 BAO für den Abgabenbescheid bindend.

Es war daher der Beschwerde teilweise Folge zu geben und der angefochtene Bescheid insofern abzuändern, als die Grunderwerbsteuer mit 2% des Wertes der Liegenschaftshälfte in Höhe von € 65.550,00, somit in Höhe von € 316,13 festgesetzt wird.

VI. 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 Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung 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).

Wien, am 11. August 2014