



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Schreckeneder & Schröder Rechtsanwälte OEG, 5700 Zell/See, Bahnhofplatz 4/4, vom 14. Dezember 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25. November 2005, ErfNr. betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 5. September 2005 trafen Herr Dipl.Ing. U.V. – dieser in der Folge Berufungswerber (Bw.) genannt - und Frau UV vor dem Bezirksgericht A eine Vereinbarung gemäß § 55 a EheG über die Scheidungsfolgen, die auszugsweise folgenden Inhalt hat:

§ I. UNTERHALTSVERZICHT

Die Ehegatten u und Dipl.Ing. U.V. verzichten wechselseitig auf jedweden Unterhalt, dies auch für den Fall der unverschuldeten Not, Krankheit oder geänderter Verhältnisse.

§ III. LIEGENSCHAFT EZ

Frau UV und Herr Dipl.Ing. U.V. sind auf Grund des Kaufvertrages vom 23.11.1984 jeweils Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 6, mit dem darauf befindlichen Wohnhaus E, welches Haus auch die Ehewohnung darstellt.

Frau UV verkauft und übergibt nunmehr im Wege der Aufteilung des Ehevermögens die ihr gehörige Liegenschaftshälfte an Herrn Dipl.Ing. U.V. zu einem Kaufpreis von € 70.000,00 (in Worten: siebzigtausend Euro).

Der Kaufpreis ist binnen vier Wochen nach Rechtskraft der Ehescheidung bar und abzugsfrei auf das von Frau UV bekannt zu gebende Konto zur Anweisung zu bringen.

Die im Lastenblatt der Liegenschaft aufscheinenden Pfandrechte sind hinsichtlich des seinerzeitigen Hauskaufes zum Großteil zurückbezahlt.

Herr Dipl.Ing. U.V. erklärt und verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass Frau UV auf Grund der Eigentumsaufgabe ihrer Liegenschaftshälfte aus sämtlichen Darlehensverpflichtungen die im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 6. einverleibt sind, entlassen wird. Die Vorlage der diesbezüglichen Zustimmungserklärungen der Pfandgläubiger ist Voraussetzung für die Durchführung der einvernehmlichen Ehescheidung und der einvernehmlichen Aufteilung der ehelichen Ersparnisse und des ehelichen Gebrauchvermögens.

Frau UV, geb. am x, verkauft und übergibt und Herr Dipl.Ing. U.V., geb. am xx, kauft und übernimmt die in B-LNr. 3 einverleibte Liegenschaftshälfte von Frau UV.

§ IV. ABGELTUNG DER VON FRAU UV EINGEBRACHTEN GELDBETRÄGE:

Frau UV hat sowohl für den Ankauf der Liegenschaft als auch für den Umbau erhebliche Geldmittel aus ihrem Erbteil eingebracht. Zur Abgeltung dieser Beträge verpflichtet sich Herr Dipl.Ing. U.V. zur Bezahlung eines Betrages von € 280.000,00 (in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro), wobei dieser Betrag bezahlt wird wie folgt:

- a. € 180.000,00 binnen vier Wochen nach Rechtskraft der Scheidung auf ein von Frau UV bekannt zu gebendes Konto;
- b. der Restbetrag von € 100.000,00 in monatlichen Teilbeträgen von € 1.090,00, fällig jeweils am 5. eines jeden Monates, wobei die erste Zahlung in dem der Rechtskraft des Ehescheidungsbeschlusses folgenden Monat fällig ist. Ausdrücklich wird für diesen Betrag keine Wertsicherung vereinbart, weil diese in dem Betrag von € 1.090,00 bereits eingebunden ist.

§ XII. EHELICHE ERSPARNISSE:

Sämtliche ehelichen Ersparnisse wurden aufgeteilt, die von Herrn Dipl.Ing. U.V. abgeschlossenen Lebensversicherungen sind zugunsten der Banken vinkuliert, als Begünstigte scheint Frau UV auf, diese Regelung bleibt bestehen.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien erkannte in der Übertragung des Liegenschaftsanteiles einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Vorgang und setzte mit Bescheid vom 25. November 2005 dem Bw. gegenüber Grunderwerbsteuer mit 2 % von € 350.000,-- sohin in Höhe von € 7.000,-- fest. Als Bemessungsgrundlage wurde der Kaufpreis in Höhe von € 70.000,-- zuzüglich der in § IV der Vereinbarung angeführten Beträge in Höhe von € 280.000,-- herangezogen. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, dass diese Leistungen im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Liegenschaft stehen und daher eine Gegenleistung im Sinne des § 5 GrEStG darstellen.

In der dagegen eingebrachten Berufung wird im Wesentlichen vorgebracht, dass alleine der Kaufpreis in Höhe von € 70.000,-- die Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft darstelle. Die laut § IV der Vereinbarung zu zahlenden Beträge stünden in keinerlei kausalem Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft sondern seien gemäß § 55 a EheG als Geldzuwendungen Dritter zu behandeln und nur darauf gründe sich der Anspruch von Frau UV, anderenfalls hätte sie keinen Anspruch auf diese Geldbeträge gehabt.

Das Finanzamt wies diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 30. Jänner 2006 als unbegründet ab und legte dar, dass die Forderung der Frau UV aus dem Ankauf und dem Umbau der Liegenschaft resultiere und daher die Auszahlung dieses Betrages eine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft darstelle.

Dagegen wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde 2. Instanz gestellt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet soweit diese sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, ist nach der eine Ausnahme bildenden Vorschrift des § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG die Steuer vom Wert des

Grundstückes zu berechnen. Als Wert des Grundstückes ist ab 2001 das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen (§ 6 Abs. 1 lit. b GrEStG).

Der Begriff der Gegenleistung ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird im § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt; jede nur denkbare Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, ist Teil der Bemessungsgrundlage (vgl. ua. VwGH 15.04.1993, 93/16/0056). Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, dies allerdings nur dann, wenn solche Gegenleistungen mit dem Grundstück in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen (vgl. ua. VwGH 25.2.1993, 91/16/0031). Voraussetzung für die Einbeziehung in den Bereich der Gegenleistung ist ein unmittelbarer, tatsächlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang.

Bezüglich der Erwerbe im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse im Falle der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung der Ehe iSd §§ 81 ff EheG hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung judiziert, dass diese, Rechtsvorgänge sui generis darstellen, bei denen üblicherweise auf Grund des Globalcharakters derartiger Vereinbarungen eine Gegenleistung nicht zu ermitteln ist (vgl. VwGH 26.1.1989, 88/16/0187), weshalb in diesen Fällen die Grunderwerbsteuer zumeist vom (3fachen) Einheitswert zu erheben ist. Der Gerichtshof hat aber auch klargestellt, dass insbesondere dann, wenn sich aus dem Wortlaut der getroffenen Vereinbarung ergibt, dass eine bestimmte Leistung nur als (weitere) Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft gedacht ist, diese Leistung nicht mehr als allgemeiner Spitzenausgleich einer umfassenden Auseinandersetzung angesehen werden kann (vgl. VwGH 30.4.1999, 98/16/0241). Wird auf der einen Seite eine Ausgleichszahlung für bewegliches Vermögen vereinbart und auf der anderen Seite Absprachen getroffen, die sich auf die Grundstücksübertragung beziehen, so handelt es sich nicht um eine Globalvereinbarung, sondern es kann in einem derartigen Fall die auf das Grundstück entfallende Leistung eindeutig festgestellt werden.

Genau das trifft im gegenständlichen Fall zu und es ist auch unbestritten, dass der in § III. vereinbarte Kaufpreis eine Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft darstellt. Fraglich ist jedoch, ob der laut § IV. der Vereinbarung zu bezahlende Betrag ebenfalls als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung zu qualifizieren ist. Damit eine Leistung als Gegenleistung für die Übertragung einer Liegenschaft zu qualifizieren ist, reicht aber schon der unmittelbare wirtschaftliche Zusammenhang dieser mit der Übertragung der Liegenschaft

aus. Dass im gegenständlichen Fall ein derartiger besteht kann nicht geleugnet werden. Die Ehegattin des Bw. hat Geldbeträge aus ihrem Erbteil in den Ankauf und den Umbau der Liegenschaft investiert. Ohne diese im Zuge der Scheidung zurückzubekommen, hätte sie einer Übertragung der ihr gehörigen Liegenschaftshälfte an den Bw. wohl kaum zugestimmt. Damit besteht aber ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Abgeltung dieser Beträge und der Übertragung der Liegenschaft, weshalb diese auch in die Bemessungsgrundlage zur Erhebung der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind.

Selbst die Bestimmung des § 82 Abs. 1 Z. 1 EheG wonach Sachen, die ein Ehegatte in die Ehe eingebracht, von Todes wegen erworben oder ihm ein Dritter geschenkt hat, nicht der Aufteilung unterliegen, schließt nicht aus, dass auf diesen Ansprüchen basierende Leistungen Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft darstellen können.

Damit aber war die Berufung abzuweisen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 20. November 2007