



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung Bf, vertreten durch Mag. Dr. Rudolf Rudari, Steuerberater & Wirtschaftsprüfer, 6706 Bürs, Felderstraße 5, vom 13. Juli 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch, vom 1. Juli 2004 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der Abgabe sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Die Fälligkeit des mit dieser Entscheidung festgesetzten Mehrbetrages der Abgaben ist aus der Buchungsmeldung zu ersehen.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsführer und Frau IN schlossen im Zuge des Scheidungsverfahrens am 5. März 2004 einen gerichtlichen Scheidungsvergleich gemäß § 55 a EheG. Der Beschluss über die Scheidung wurde am 18. März 2004 zugestellt. Der Scheidungsvergleich hat folgenden Wortlaut:

"I.

Unterhalt:

Beide Antragsteller verzichten wechselseitig auf jeglichen Ehegattenunterhalt nach Scheidung, dies auch für den Fall der Not der geänderten Verhältnisse und der geänderten Rechtslage sowie in Kenntnis der Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu 3 Ob 229/98t. Die Antragsteller verzichten darauf diesen Unterhaltsverzicht wegen Sittenwidrigkeit anzufechten. Die Antragsteller erklären, dass sie künftig aus einem bewusst in diesem Verfahren nicht geprüften Verschulden keinerlei Rechtsfolgen ableiten werden und hieraus keine Ansprüche welcher Art auch immer geltend machen werden.

Festgehalten wird, dass die Antragsteller ausführlich und umfassend über die Rechtsfolgen dieser Unterhaltsverzichtsvereinbarung belehrt wurden, über die sozialversicherungsrechtlichen Konsequenzen der Ehescheidung, insbesondere darüber, dass wechselseitig ein Verlust der Witwen/Witwerpension im Ablebensfall des jeweils anderen Ehegatten eintritt. Mit der Scheidung entfällt die Mitversicherung in der Krankenversicherung und ist eigenständig für eine Krankenversicherung innerhalb von sechs Wochen nach Rechtskraft der Scheidung durch entsprechende Antragstellung Sorge zu tragen. Nach dem BSVG bzw GSVG beträgt die Antragsfrist sechs Monate worüber die Zweitelantragstellerin belehrt wurde, damit ein nahtloses anschließen an die Mitversicherung erwirkt wird.

II.

Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse:

A) Vermögen:

1. Die Zweitelantragstellerin überträgt ihren Hälftenanteil B-LNR 2 an der Liegenschaft [X] an den Berufungsführer und erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vergleiches ob ihrem Hälftenanteil B-LNR 2 an der Liegenschaft [X] das Eigentumsrecht für den Berufungsführer einverleibt wird. Für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Bauzustand der Liegenschaft wird seitens der Zweitelantragstellerin nicht gehaftet.
2. Die Zweitelantragstellerin hat bereits vor Abschluss dieser Scheidungsvereinbarung die Liegenschaft [X] geräumt und die in ihrem Eigentum verbleibenden Inventargegenstände übernommen, dies mit Ausnahme der in Anlage A) zu diesem Vergleich angeführten Inventargegenständen. Die in Anlage A) angeführten Gegenstände werden von der Zweitelantragstellerin erst nach Erwerb einer Eigentumswohnung aus der ehemaligen gemeinsamen Ehewohnung entfernt. Das verbleibende Inventar mit Ausnahme der in Anlage A) angeführten Inventargegenstände geht in das Eigentum des Berufungsführers über.
3. Aufgrund des Notariatsaktes vom 23.1.1989 kommt den Antragstellern zur ungeteilten Hand iS einer Gesamthandschaft das Fruchtgenussrecht gem. Vertragspunkt III sowie gem. Vertragspunkt IV dieses Notariatsaktes das Recht zu die Abtretung von Miteigentumsanteilen zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft EZ [Y] zu verlangen. Die Zweitelantragstellerin tritt nunmehr unwiderruflich sämtliche Rechte aus diesem Vertrag an den Berufungsführer ab, sodass dieser fortan alleine über die Rechte aus diesem Vertrag gegenüber den Miteigentümern verfügen kann. Die Zweitelantragstellerin verpflichtet sich die hierfür jeweils künftig darüber hinaus allenfalls notwendigen Zustimmungserklärungen in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Form abzugeben. Die Zweitelantragstellerin erklärt vorweg ihre Zustimmung zu einer entsprechenden allfälligen Vertragsänderung zwischen dem Berufungsführer und den Miteigentümern der Liegenschaft [Y] wonach sämtliche im Notariatsakt vom 23.1.1989 enthaltenen Rechte künftig vom Berufungsführer alleine ausgeübt werden können. Der Berufungsführer verpflichtet sich im Gegenzug sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen und die Zweitelantragstellerin diesbezüglich völlig schad- und klaglos zu halten. Als Stichtag für den wechselseitigen Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Notariatsakt vom 23.1.1989 hinsichtlich der Liegenschaft [Y] wird einvernehmlich der 31.12.2003 vereinbart.

4. Der Berufungsführer verpflichtet sich an die Zweitantragstellerin bis längstens 15.4.2004 als Abgeltung ihrer Ansprüche resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse eine Ausgleichszahlung in Höhe von 138.078,38 € in Worten Euro einhundertachtunddreißigtausendnullhundertachtundsiebzig, Cent achtunddreißig zu leisten, welcher Betrag von Rechtsanwalt Dr. Michael Battlogg treuhändig übernommen wird. Dr. Battlogg ist nur berechtigt, die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Berufungsführers am Hälftenanteil der Zweitantragstellerin dann zu beantragen, wenn die Auszahlung der Ausgleichszahlung laut Punkt II/ A/4 an die Zweitantragstellerin erfolgt ist. Die Kosten des Treuhandauftrages werden vom Berufungsführer getragen. Der Treuhandauftrag an Rechtsanwalt Dr. Battlogg erfolgt allseits unwiderruflich. Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Berufungsführer, 4% Zinsen zu bezahlen. Darüber hinaus verbleibt die Kapitallebensversicherung bei der Clerical Medical, Versicherungsnummer [...], mit einem Einlagestand in Höhe von 7.267,28 € in Worten Euro siebentausendzweihundertsiebenundsechzig, Cent achtundzwanzig im Eigentum der Zweitantragstellerin.

5. Das übrige verbleibende eheliche Gebrauchsvermögen sowie die ehelichen Ersparnisse, gehen mit Abschluss dieser Scheidungsvereinbarung soweit sie nicht ausdrücklich in den vorstehenden Bestimmungen Erwähnung gefunden haben in das Alleineigentum des Berufungsführers über bzw verbleiben in dessen Eigentum.

B) Verbindlichkeiten:

1. Bei der Sparkasse der Stadt Bludenz bestehen folgende Kreditverträge, für welche die Antragsteller gemeinsam haften:

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

Fremdwährungskreditkonto Nr. [...]

2. Bei der Raiffeisenbank Bludenz besteht folgender Kreditvertrag, für welchen die Antragsteller gemeinsam haften:

Abstattungskreditvertrag Konto Nr. [...]

Beim Land Vorarlberg haftet das zu COZ 9a ob der Liegenschaft [...] sichergestellte Pfandrecht im Betrag von ATS 235.000,-- s.A. zu KreditkontoNr. [...] per 31.12.2003 im Betrag von EUR 14.361,07 unberichtigt aus.

3. Der Berufungsführer verpflichtet sich, diese vorangeführten Verbindlichkeiten ab Rechtskraft der Scheidung allein zu verzinsen und zu tilgen und die Zweitantragstellerin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die Antragsteller beantragen gem §98 EheG diese Verbindlichkeiten mit Rechtswirksamkeit für die Gläubiger zugunsten der Zweitantragstellerin in eine Ausfallsbürgschaft umzuwandeln. Der Berufungsführer verpflichtet sich bei den vorgenannten Kreditgläubigern dafür zu verwenden, dass die Zweitantragstellerin zur Gänze aus der Haftung für diese Kreditverbindlichkeiten entlassen wird.

4. Allfällige weitere Verbindlichkeiten übernimmt jeder Antragsteller zur eigenständigen Tilgung und Verzinsung.

III.

Kosten und Gebühren:

Der Berufungsführer trägt sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vergleiches verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren. Der Berufungsführer verpflichtet sich die Zweitantragstellerin ungeachtet der bestehenden Solidarhaftung beider Antragsteller für die aus diesem Vergleich resultierenden Kosten, Gebühren und Abgaben die Zweitantragstellerin im Innenverhältnis völlig schad- und klaglos zu halten. Die Verbücherung zu Punkt II. ist umgehend vom Berufungsführer zu veranlassen, welcher auch sämtliche damit verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren zu tragen hat.

IV.

Generalklausel:

Mit Abschluss dieses Vergleiches sind sämtliche Ansprüche, resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse endgültig wechselseitig bereinigt und verglichen und verzichten die Antragsteller nach Abschluss dieses Vergleiches auf eine weitere Antragstellung gem. §§ 81 EheG ff."

Mit Berufungsentscheidung vom 27. Jänner 2006 hat der UFS die Berufung als unbegründet abgewiesen und die Grunderwerbsteuer mit 6.739,57 € festgesetzt. Die Bemessungsgrundlage und die Grunderwerbsteuer wurden folgendermaßen ermittelt:

	Verkehrswert	%Anteil
Liegenschaft	212.500,00	94,44
sonstiges Vermögen	12.500,00	5,56
Gesamtsumme	225.000,00	
Schulden	84.922,00	
Ausgleichszahlung	138.078,38	
Gesamtgegenleistung	223.000,38	
%Anteil auf Liegenschaft	210.611,47	
20% Ehewohnungsanteil	42.122,29	
80% Betriebsliegenschaft	168.489,18	
2% GrESt von Ehewohnung	842,45	
3,5% GrESt von Betriebsliegenschaft	5.897,12	
GrESt	6.739,57	

Im Übrigen wird auf die Darstellung des Sachverhaltes und des Verfahrensganges auf die Berufungsentscheidung des UFS vom 27. Jänner 2006 RV /0271-F/05 sowie auf die Entscheidung des VwGH vom 23. November 2006 2006/16/0017 verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof bestätigte in seinem Erkenntnis vom 23. November 2006 2006/16/0017 die Anwendung des Steuersatzes in Höhe von 3,5%. Allerdings hat der VwGH

die Entscheidung des UFS vom 27. Jänner 2006 RV/0271-F/05 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben und führte dazu im Wesentlichen aus:

„Die belangte Behörde hat bei der Vorschreibung der Grunderwerbsteuer auch die in Punkt II. A 4. des Vergleiches genannte Ausgleichszahlung von EUR 138.078,38 in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen.“

Nach dem Wortlaut des genannten Vergleichspunktes erfolgte die Leistung dieser Ausgleichszahlung zur Abgeltung des Anspruches der Ehegattin "resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse".

Die belangte Behörde vertrat die Auffassung, aus der Verknüpfung der Verbücherung mit der Bezahlung des Ausgleichsanspruches gehe klar hervor, dass dieser Ausgleichsanspruch in Wahrheit nur für die Überlassung des Hälftenanteils der Ehegattin an der Liegenschaft an den Beschwerdeführer von diesem geleistet worden sei. Weiters seien die ehelichen Ersparnisse erst im folgenden Punkt II. A 5. aufgeteilt worden. Aus der Formulierung des Vergleiches gehe auch klar hervor, dass die Vergleichsparteien den Beherbergungsbetrieb, der sich auf der Liegenschaft befunden habe, als eheliches Gebrauchsvermögen angesehen hätten und dass die Ausgleichszahlung für das "eheliche Gebrauchsvermögen" aus dem oben angeführten Grund ausschließlich für den Hälftenanteil der Ehegattin bezahlt worden sei.

Die zuletzt angeführte Feststellung im angefochtenen Bescheid ist eine Auslegung des Vergleiches, der sich mit dem Wortlaut nicht deckt und sich auf keine Anhaltspunkte aus dem Akt oder Aussagen der Vergleichsparteien stützen kann. Selbst wenn diese Annahme der belangten Behörde zuträfe, bezieht sich die Ausgleichszahlung ausdrücklich auch auf die ehelichen Ersparnisse. Aus der Fassung des Vergleichspunktes II. A 5 kann nicht zwingend ausgeschlossen werden, dass mit der in Punkt II. A 4 des Vergleiches angeführten Ausgleichszahlung keine Abgeltung aus der Aufteilung der ehelichen Ersparnisse erfolgt ist. Nach Punkt II. A 5 gehen nämlich die ehelichen Ersparnisse mit Abschluss dieser Scheidungsvereinbarung an den Beschwerdeführer über, "soweit sie nicht ausdrücklich in den vorstehenden Bestimmungen Erwähnung gefunden haben". Die ehelichen Ersparnisse haben aber im Punkt II. A 4 des Vergleichs Erwähnung gefunden, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in dem in Punkt II. A 4 des Vergleiches angeführten Betrag auch ein Teil der ehelichen Ersparnisse enthalten ist.

Aus der Verknüpfung der Verbücherung des Eigentumsrechts an der Liegenschaft mit der Bezahlung des Ausgleichsbetrages ergibt sich ebenfalls nicht zwingend der Schluss, dass die Ausgleichszahlung damit in Wahrheit nur für die Übertragung des Hälftenanteils der Liegenschaft geleistet wurde. Immerhin kann, wie in der Beschwerde vorgebracht wird, die im Vergleich vereinbarte Junktimierung von Sicherstellung der Zahlung und Verbücherung des Eigentumsrechts durchaus auch dazu dienen, dass der Ehegattin die Ausgleichszahlung umgehend zur Verfügung gestellt wird.

Aus diesen Erwägungen erweist sich die Begründung für die Einbeziehung der Ausgleichszahlung in Höhe von EUR 138.078,38 in die Bemessungsgrundlage als nicht schlüssig. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.“

Mit Vorhalt vom 12. Jänner 2007 ersuchte der UFS den steuerlichen Vertreter des Berufungsführers folgende Fragen zu beantworten und bankmäßig zu belegen:

- 1) „Wie hoch waren die ehelichen Ersparnisse des Berufungsführers im Zeitpunkt der Scheidung?“

2) Wie hoch waren die ehelichen Ersparnisse der damaligen Ehegattin des Berufsführers im Zeitpunkt der Scheidung?
 3) Wem und in welchem Ausmaß wurden diese nach der Scheidung zugerechnet?"

In der Vorhaltsbeantwortung vom 18. Jänner 2007 brachte der steuerliche Vertreter des Berufsführers im Wesentlichen vor:

„Zum Stichtag der Scheidung waren keinerlei Sparbücher oder sonstige Wertanlagen vorhanden, außer den im Scheidungsvergleich angeführten. Es waren maximal 3.000,00 € Bargeld vorhanden.“

Zum Sachverhalt bzw. zum Urteil des VwGH möchte ich noch folgendes erläutern:

Die Liegenschaft zählt nach Aussage des VwGH Seite 9 unten nicht zum ehelichen Gebrauchsvermögen mit Ausnahme der Ehewohnung.

Es ist nach unserer Auffassung daher nicht zulässig, die Ausgleichszahlung als Gegenleistung für die Überlassung des Hälftenanteiles an der Liegenschaft zu betrachten. Es war vielmehr so, dass die Liegenschaft ausschließlich gegen Übernahme der Schulden übertragen werden sollte. Brand ist ein strukturschwaches Gebiet. Die miserablen Ergebnisse des Unternehmens bestätigen dies. Es gelingt nur mit Mühe, manchmal unter Einbeziehung der Berufsunfähigkeitspension des [Berufsführers], die Annuitäten zu bezahlen.

Der Ausgleichsbetrag hatte einen ganz anderen Zweck.

Er sollte verschiedene Dinge (Ansprüche) abgeltzen wie:

Anteil Ehewohnung

Fruchtgenussrecht bb

Abgeltung Unterhaltsverzicht und Verzicht auf Pensionsanspruch

Abgeltung Haushaltsführung und Kindererziehung

Insbesondere die Abgeltung des Unterhaltsverzichtes und Verzicht auf Pensionsanspruch wiegt schwer. IN wäre gezwungen, sich mit 55 Jahren einen Arbeitsplatz zu suchen. Wie schwer dies ist, braucht nicht lange erläutert zu werden. Der ausbezahlte Betrag sollte dies erleichtern.

Außerdem ist es so, dass nach unserer Auffassung in der Liegenschaft keinerlei stille Reserven vorhanden sind.

Die Strukturschwäche und die schlechten Ergebnisse schlagen natürlich auch auf den Liegenschaftswert durch.

Der ursprünglich angenommene Wert von 425.000,00 € für die gesamte Liegenschaft entspricht nicht den Tatsachen.

Außerdem ist es so, dass es sich beim Haus O um ein Unternehmen handelt, welches mit Hilfe einer Unternehmensbewertung zu bewerten wäre.

Angesichts der Unternehmensergebnisse der letzten 10 Jahre könnte hinsichtlich der Liegenschaft höchstens mit einem Liquidationswert gearbeitet werden.

Ich würde mich mit folgender Vorgangsweise einverstanden erklären:

Gegenleistung Übernahme der Schulden	84.922,00	(=1/2 Anteil)	
--------------------------------------	-----------	---------------	--

<i>hie von 94,44 %</i>	<i>80.200,00</i>		
<i>-20 % Ehewohnung</i>	<i>16.040,00</i>	<i>hie von 2%</i>	<i>320,80</i>
<i>restliche 80 % Gegenleistung Betriebsliegenschaft</i>	<i>64.160,00</i>	<i>hie von 3,5%</i>	<i>2.245,60</i>
<i>Summe</i>			<i>2.566,40</i>

Mit Vorhalt vom 24. Jänner 2007 wurde der steuerliche Vertreter ersucht die Vereinbarung über die Einräumung des Fruchtgenussrechtes bb vorzulegen.

In der Folge legte der Berufungsführer den Notariatsakt vom 23. Jänner 1989 vor.

Mit Notariatsakt vom 23. Jänner 1989 schlossen der Berufungsführer, seine damalige Ehegattin und ihre vier Kinder einen Schenkungsvertrag folgenden Inhalts ab:

I.

[Der Berufungsführer] und [seine Ehegattin IN] sind Miteigentümer je zur Hälfte der Liegenschaften in EZ [...].

II.

[Der Berufungsführer] und IN schenken und übergeben die genannten Liegenschaften in EZ [...] an ihre Kinder mj. ON, mj. MN, mj. TN und mj. BN, welche die Liegenschaft zu je 1/4 Anteil in ihr Miteigentum übernehmen.

III.

Als teilweise Gegenleistung für die Schenkung räumen mj. ON, mj. MN, mj. TN und mj. BN ihren Eltern [Berufungsführer und IN] zur gesamten Hand das lebenslängliche und unentgeltliche Fruchtgenussrecht an den Liegenschaften EZ [...] ein.

[Berufungsführer] und IN behalten sich auch das Recht vor, auf den Vertragsliegenschaften jederzeit auf ihre Kosten ein Wohnhaus zu errichten. Mj. ON, mj. MN, mj. TN und mj. BN verpflichten sich, ihren Eltern als Gegenleistung und zur Abgeltung der Finanzierung dieses Wohnhauses das lebenslängliche Fruchtgenussrecht am Wohnhaus zur gesamten Hand einzuräumen. Die Nutzungsberechtigten haben alle Lasten und Kosten der Erhaltung des Hauses ohne Anspruch auf Rückersatz zu tragen.

IV.

Mj. ON, mj. MN, mj. TN und mj. BN verpflichten sich, die Liegenschaften in EZ [...] nicht ohne Zustimmung ihrer Eltern [...] zu veräußern und zu belasten. [Der Berufungsführer und IN] nehmen das Recht des Veräußerungs- und Belastungsverbotes an, welches gründbücherlich sichergestellt wird.

[Der Berufungsführer und IN] sind berechtigt, von jedem ihrer Kinder als Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die unentgeltliche Abtretung ihres Miteigentumsanteiles an der Liegenschaft an die anderen Miteigentümer der Liegenschaft zu verlangen.

Nach dem Ableben des einen Elternteiles geht dieses Recht auf den noch lebenden Elternteil allein über, welcher die Abtretung auch letztwillig anordnen kann.

Sollten die Kinder als Miteigentümer der Vertragsliegenschaft Investitionen vorgenommen haben, sind die Kosten für diese Investitionen im Falle der Abtretung des

Liegenschaftsanteiles des abtretenden Miteigentümer von den übernehmenden Miteigentümern zu ersetzen.

Diese Verpflichtungen gehen auch auf die Erben der Kinder als Miteigentümer der Vertragsliegenschaft über.

Für die minderjährigen Kinder darf jedoch aus der Übernahme dieser Verpflichtung in keinem Fall eine Verkürzung eines allfälligen Schenkungspflichtteilsanspruches eintreten.

V.

Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft erfolgt am Tag der Unterfertigung des Vertrages in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen, Marken und Dienstbarkeiten. Für den Kulturstand oder eine sonstige bestimmte Beschaffenheit der Liegenschaft wird keine Haftung übernommen. Hinsichtlich der auf den Liegenschaften haftenden Pfandschulden erfolgt keine Schuldübernahme.

Besitz und Genuß, Wag und Gefahr an der Liegenschaft gehen, soweit im Vertrag nichts anderes bestimmt ist, am Tag der Unterfertigung des Vertrages auf die Übernehmer über. Die von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Lasten und Abgaben aller Art tragen die Nutzungsberechtigten.

VI.

Die mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, Steuern und Stempel tragen die Ehegatten [Berufungsführer und IN] gemeinsam zur ungeteilten Hand.

VII.

Zur grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages bevollmächtigten die Vertragsparteien den öffentlichen Notar [...].

VIII.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zu folgenden Grundbuchseintragungen:

In EZ[...]:

1 Anteil 1/2 [Berufungsführer]

2 Anteil 1/2 IN

1. die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu je 1/4 Anteil für

mj. ON

mj. MN

mj. TN

mj. BN;

2. die Einverleibung des lebenslänglichen und unentgeltlichen Fruchtgenussrechtes für [Berufungsführer und IN]

3. die Einverleibung des Veräußerungs- und Belastungsverbotes für [Berufungsführer und IN]

Die Erschienenen erklären, dass sie dieses Rechtsgeschäft weder zum Scheine noch zur Umgehung eines Gesetzes und auch nicht zur widerrechtlichen Benachteiligung von Dritten

abschließen. Sie bestimmen, daß ihnen und ihren Rechtsnachfolgern von diesem Notariatsakt soviele Ausfertigungen und Abschriften erteilt werden können, als immer verlangt werden. Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, den Erschienenen vorgelesen, von denselben als ihrem Willen entsprechend genehmigt und sodann vor mir, Notar, eigenhändig unterschrieben, worauf auch meine Amtsfertigung folgte."

Mit Vorhalt vom 5. Februar 2007 ersuchte der UFS den steuerlichen Vertreter des Berufungsführers folgende Fragen zu beantworten:

„Laut Bewertungsakt handelt es sich bei EZ [...] bb, an der dem Berufungsführer und seiner geschiedenen Gattin das Fruchtgenussrecht und das Belastungs- und Veräußerungsverbot eingeräumt wurde, um ein Einfamilienhaus.

Warum wurde das Fruchtgenussrecht zu Gunsten der geschiedenen Ehegattin noch nicht gelöscht?

Wie wurde das Haus finanziert?

Waren zum Zeitpunkt der Scheidung mit der Errichtung des Hauses verbundene Verbindlichkeiten offen; wenn ja in welcher Höhe?

Sind allenfalls offene Verbindlichkeiten die mit der Errichtung dieses Hauses in Verbindung standen, im Scheidungsvergleich angeführt?

Wie wurde das Haus zum Zeitpunkt der Scheidung verwendet?

Hat sich an dieser Verwendungsart etwas geändert?

Wie hoch waren die Einnahmen und Ausgaben aus dieser Liegenschaft zum Zeitpunkt der Scheidung?

Wem sind diese Einkünfte zugeflossen?

Wie hoch bewerten Sie den Wert dieses Fruchtgenussrechtes zum Zeitpunkt der Scheidung?"

In der Vorhaltsbeantwortung vom 12. Februar 2007 führte der steuerliche Vertreter des Berufungsführers im Wesentlichen aus:

„Das Einfamilienhaus bb wurde nach Übertragung der Liegenschaft an die Kinder gebaut. Die noch nicht erfolgte Löschung des Fruchtgenussrechtes der geschiedenen Gattin ist m.E. nicht relevant.

[Der Berufungsführer] hatte massive gesundheitliche Probleme, und außerdem musste er sich um den Betrieb kümmern, um diesen über Wasser zu halten.

Einer Löschung steht aufgrund der Scheidungsvereinbarung nichts im Wege.

Das Haus wurde mit einem Mieterdarlehen, Eigenmitteln und Eigenleistungen erbaut. Es waren zum Zeitpunkt der Scheidung keine Verbindlichkeiten mehr offen.

Im Zeitpunkt der Scheidung war das Haus vermietet, daran hat sich bis heute nichts geändert. Bezuglich der Einnahmen und Ausgaben Haus bb gestatte ich mir, Sie auf die Unterlagen beim Finanzamt zu verweisen.

Jedenfalls gab es in den letzten Jahren keinerlei positive Ergebnisse, sodass die Erträge für Aufwendungen verbraucht wurden.

Eine ziffernmäßige Bewertung des Fruchtgenussrechtes kann unsererseits nicht erfolgen. Es ist möglich, dass in Zukunft bessere Ergebnisse erzielt werden.

Der Hauptvorteil liegt jedoch darin, dass[der Berufungsführer] allein über das Haus verfügen kann, soweit es der Übergabevertrag zulässt.

Das Haus steigt für ihn im Wert. Bekanntlich ist es im Bereich der Immobilienbewertung so, dass bei Bestehen von schlichten Miteigentumsverhältnissen Bewertungsabschläge gemacht werden müssen. Dieser Umstand fällt jetzt weg."

Mit Fax vom 21 Februar hat der UFS die Vorhalte an den steuerlichen Vertreter des Berufungsführers und dessen Vorhaltsbeantwortungen dem Finanzamt zur Kenntnisnahme übermittelt.

Mit Telefax vom 1. März 2007 übermittelte der UFS dem steuerlichen Vertreter des Berufungsführers folgenden Vorhalt:

In der Vorhaltsbeantwortung vom 18. Jänner 2007 bringen Sie vor, dass der von Ihnen in der Vorhaltsbeantwortung vom 21. Juni 2004 bekannt gegebene Wert zu hoch sei. Sie werden ersucht bekannt zu geben, warum dieser Wert zu hoch sein soll und eine Ermittlung des tatsächlichen Teilwertes des Haus Orchidee bekannt zu geben.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 18. Jänner 2007 führen Sie aus, dass auf Grund der Unternehmensergebnisse der letzten zehn Jahre nur ein Liquidationswert angesetzt werden könnte. Ein solcher besteht aber nach Ansicht des UFS zumindest im gemeinen Wert der Liegenschaft und der sonstigen Wirtschaftsgüter. Sie werden daher auch ersucht den gemeinen Wert der Liegenschaft und der übrigen Wirtschaftsgüter bekannt zu geben.

Nach Ansicht des UFS geht aus dem Notariatsakt vom 23. Jänner 1989 klar hervor, dass der Berufungsführer und seine damalige Ehegattin wirtschaftliche Eigentümer sowohl der Grundstücke in bb als auch des darauf errichteten Gebäudes waren. Sie werden daher ersucht den Verkehrswert dieses bebauten Grundstückes (Grund und Boden plus Gebäude) dem UFS bekannt zu geben.

Weiters werden Sie ersucht bekannt zu geben ob nicht hinsichtlich des Gebäudes von vornherein der Berufungsführer und seine damalige Ehegattin zivilrechtliche Eigentümer waren. Nach Ansicht des UFS gehören die Liegenschaften in bb zu den ehelichen Ersparnissen.

Die nach Ihren Angaben im Vorhalt vom 18. Jänner 2007 höchstens vorhandenen 3.000,00 € Bargeld können bei der Aufteilung der Ausgleichszahlung nicht berücksichtigt werden, da nicht bekannt ist, wem welcher Teil dieses Betrages zum Zeitpunkt der Scheidung gehört hat und wer welchen Betrag nach der Scheidung erhalten hat.

Weiters ist auf Grund des klaren Wortlautes des Scheidungsvergleichs nach Ansicht des UFS die Ausgleichszahlung weder als Abgeltung für den Unterhaltsverzicht und den Verzicht auf den Pensionsanspruch noch als Abgeltung der Haushaltführung und Kindererziehung geleistet worden.

Sie werden ersucht binnen vier Wochen nach Erhalt dieses Schreibens hiezu Stellung zu nehmen.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 20. März 2007 brachte der steuerliche Vertreter des Berufungsführers im Wesentlichen vor:

„Das Gebäude Haus O wurde 1981 errichtet. Auch die gesamte Einrichtung, bis auf wenige Kleinigkeiten, wurde zum damaligen Zeitpunkt angeschafft, z.B. Möbel, Einbauküchen. Man kann davon ausgehen, dass die Einrichtung maximal 10.000,00 € wert ist. Für das Gebäude selbst, das zum überwiegenden Teil der Einnahmenerzielung dient, kann nur das Ertragswertverfahren angewendet werden. Nach meinen Berechnungen ergibt sich auf Grund der Ergebnisse der letzten fünf Jahre vor der Scheidung also 2000-2004, unter Hinzurechnung von Abschreibung und Zinsen, sowie Abzug eines Unternehmerlohnes von 6.000,00 € jährlich ein Durchschnittsjahresbetrag von 10.314,60 €. Ich möchte jedoch vorsorglich vermerken, dass es sich beim Jahr 2000 um einen Ausreißer handelt. Die Jahre 1997 und 1998 ergaben einen Verlust, das Jahr 1999 einen Gewinn von ca 10.500,00 €. Für das weitere Ertragswertverfahren werden 8% Kapitalisierungszinsfuß und eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren angenommen. Somit ergäbe sich bei einem Kapitalisierungsfaktor von 10,6748 ein Ertragswert von 110.106,00 €. Entsprechend den Gepflogenheiten der Liegenschaftsbewertung würde dieser Wert bereits den Grundwert der Liegenschaft beinhalten. Da jedoch dieser Wert offensichtlich nicht den tatsächlichen Verkehrswert widerspiegelt, wird der Grundwert hinzugerechnet. Bei einer Grundfläche von 1169 m², einem Preis von 150 € pro m² und einem Bebauungsabschlag von 20% ergibt sich ein Grundwert von 140.280,00 €, und somit ein Gesamtwert von ca 250.000,00 €. Es wäre auch methodisch richtig, mit einem Zinssatz von 2% zu rechnen, da gewisse Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Es ist zu berücksichtigen, dass einerseits die touristische Situation in Brand sehr schwierig ist und andererseits das Gebäude nach fast 25 Jahren nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, weiters ist ein erheblicher Reparaturstau gegeben.“

Zur Liegenschaft in bb darf ich Ihnen folgendes mitteilen:

Die Ehegatten [...] waren keinesfalls zivilrechtliche Eigentümer, wahrscheinlich jedoch wirtschaftliche Eigentümer im Sinne des Steuerrechts. Der Scheidungsvergleich besagt nicht mehr und nicht weniger, als dass die Ehegattin des Berufsführers ihren Anteil am Fruchtgenussrecht aufgegeben hat. Die Ergebnisse der letzten Jahre waren negativ. Die Bekanntgabe eines gemeinen Wertes ist nicht notwendig, da kein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang stattgefunden hat. Im Scheidungsvergleich ist zwar nichts gesagt darüber, dass der Abgeltungsbetrag noch für andere Dinge bestimmt wäre. Dies ist jedoch nach unserer Auffassung ein Versäumnis im Vertrag. Logischerweise verzichtet niemand auf einen Unterhalt und eine Pension ohne Gegenleistung. Diese Ausgleichszahlung war hauptsächlich auch für diesen Fall gedacht.

Die Ehegatten [...] sind juristisch nicht ausgebildet und konnten nicht ahnen, dass diese Formulierung steuerliche Nahteile bringen würde. Ich beantrage daher die Ehegatten [...] zu dieser Frage zu vernehmen.

Mit Telefax vom 20. März 2007 übermittelte der UFS dem Berufsführer folgenden Vorhalt:

„Aus dem Notaritätsakt 23.1.1989 geht klar hervor, dass der Berufsführer und seine Ehegattin wirtschaftliche Eigentümer der Liegenschaft in bb waren. Nach dem Wortlaut des Scheidungsvergleiches hat die Ehegattin des Berufsführers ihren wirtschaftlichen Hälftenanteil an der Liegenschaft bb an den Berufsführer übertragen. Da Sie den gemeinen Wert dieser Liegenschaft nicht bekannt gegeben haben, schätzt ihn der UFS mit dem dreifachen Einheitswert, das sind 103.776,81 € für die gesamte Liegenschaft. Der gemeinsame Wert des von der Ehegattin übertragenen Hälftenanteils (ohne Inventar) beträgt daher 51.888,41 €. Der gemeinsame Wert des Inventars wurde mit insgesamt 20.000,00 € geschätzt, die Hälfte beträgt daher 10.000,00 €.“

Der Ansatz eines gemeinen Wertes für das Haus O in Höhe von 250.000,00 € kommt nach Ansicht des UFS nicht in Betracht, da der ursprünglich bekannt gegebene gemeinsame Wert fast doppelt so hoch gewesen ist. Auch ist es nach der Erfahrung des UFS bei Liegenschaftsbewertungen nicht üblich, dass bei Ermittlung des Ertragswertes einer

Liegenschaft ein Unternehmerlohn abgezogen wird. Weiters erscheint der Ansatz eines Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 8% überhöht. Zudem beträgt der dreifache Einheitswert des Hauses O 321.795,30 €. Es entspricht der Erfahrung des täglichen Lebens, dass der gemeine Wert von Liegenschaft nicht unter dem dreifachen Einheitswert liegt. Es steht Ihnen aber selbstverständlich frei über den gemeinen Wert des Hauses Orchidee ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vorzulegen. Andernfalls geht der UFS von einem gemeinen Wert in Höhe des dreifachen Einheitswertes der Liegenschaft aus, was in etwa dem Mittelwert zwischen dem ursprünglich von Ihnen angegebenen gemeinen Wert und dem gemeinen Wert laut Vorhaltsbeantwortung vom 20. März 2007 entspricht.

Hinsichtlich des Beweisantrages auf Einvernahme des Berufsführers und seiner geschiedenen Ehegattin als Zeugen werden Sie darauf aufmerksam gemacht, dass der Berufsführer Partei ist und als solche nicht als Zeuge vernommen werden kann. Es steht ihm selbstverständlich frei sowohl schriftlich als auch mündlich ein Vorbringen zu erstatten.

Ihr Beweisantrag enthält weder die Adresse der geschiedenen Ehegattin, noch das Beweisthema. Sollten Sie den Antrag auf Einvernahme von Frau IN aufrechterhalten, so werden Sie ersucht, die Adresse von Frau IN, sowie die Beweisthemen bekannt zu geben.

Sie werden ersucht binnen vier Wochen nach Erhalt dieses Schreibens hiezu Stellung zu nehmen."

In der Vorhaltsbeantwortung vom 12. April 2007 brachte der Berufsführer im Wesentlichen vor:

"Beim Haus bb ist [der Berufsführer] alleine wirtschaftlicher Eigentümer.

[Der Berufsführer] hatte das Haus aus seinem Einkommen und einem Mieterdarlehen gebaut.

Diese Einkünfte aus Vermietung wurden und werden steuerrechtlich auch seit Jahr und Tag nur [dem Berufsführer] zugerechnet. Dies kann beim Finanzamt überprüft werden. Somit ist [IN] nicht wirtschaftliche Miteigentümerin. Das Ganze war mehr oder weniger ein formaler Akt. Ihre diesbezüglichen Berechnungen können aus diesem Grunde nicht anerkannt werden bzw. gehen ins Leere.

Was nun das Haus O anbelangt, so ist folgendes zu sagen:

Der ursprünglich von mir bekannt gegebene Wert beruhte auf einer Bauchschätzung. Beim Haus O handelt es sich unbestreitbar um einen Gewerbebetrieb, der aus einer Betreiberimmobilie besteht.

Auf Grund dieses Umstandes ist für die Bewertung ausschließlich das Ertragswertverfahren anzuwenden. Dieses Ertragswertverfahren beruht wiederum auf einer Unternehmensbewertung im klassischen Sinn. Aus diesem Grund ist sehr wohl ein Unternehmerlohn abzuziehen, welcher ohnehin sehr niedrig angesetzt wurde. Weiters ist es so, dass im Tourismus mit einem Kapitalisierungszinssatz von 8 - 12 % gearbeitet wird. Diese Dinge sind alle nachzulesen in einschlägiger Literatur über Immobilienbewertung, insbesondere z.B. bei Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage, S 221 ff. Kapitel "Ermittlung des Verkehrswertes von touristischen Liegenschaften". Es mag sein, dass der gemeine Wert meist über dem dreifachen Einheitswert liegt, dies ist jedoch nicht zwingend überall der Fall. Ein Gutachten eines Sachverständigen wird nicht vorgelegt, um nicht die Kosten in die Höhe zu treiben. Ich darf nochmals darauf verweisen, dass im gegebenen Fall nur eine Unternehmensbewertung zielführend ist. Im Rahmen dieses Unternehmenswertes ist dann der Wert der Immobilie zu ermitteln (durch Abzug des Inventarwertes).

Bezüglich irgendwelcher Vorbringen des Berufungsführers darf ich auf meine bisherigen Ausführungen verweisen, die ich im Namen des Berufungsführers vorgebracht habe. Ich halte selbstverständlich meinen Beweisantrag, Frau [IN] als Zeugin zu vernehmen, aufrecht. Das Beweisthema geht meines Erachtens schlüssig aus meinem Schreiben vom 20. März 2007 hervor, möchte jedoch nochmals darauf verweisen, dass es um die Frage geht, für was der Auszahlungsbetrag von 138.078,00 € gedacht war. Die Adresse von Frau [IN] ist [...]."

Frau IN wurde als Zeugin vorgeladen und hat in der Einvernahme vom 11.9.2007 vom Zeugnisverweigerungsrecht gemäß § 171 Abs 1 lit a BAO Gebrauch gemacht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Hinsichtlich des Steuersatzes wird auf die Ausführungen in der Entscheidung des UFS vom 27. Jänner 2006 RV/0271-F/05 und die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes in der Entscheidung vom 23. November 2006 2006/16/0017 verwiesen.

Wenn der Berufungsführer meint, dass durch die Abfindungszahlung in Höhe von 138.078,37 € auch der Unterhaltsverzicht und der Verzicht auf den Pensionsanspruch sowie die Haushaltsführung und Kindererziehung abgegolten worden sind, ist er darauf zu verweisen, dass dies vom Wortlaut des Punktes II 4 des Scheidungsvergleiches nicht umfasst ist. Im Scheidungsvergleich ist lediglich die Rede von Abgeltung der Ansprüche resultierend aus der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse. Nach den Ausführungen des Berufungsführers waren keinerlei Sparbücher oder sonstige Wertpapiere vorhanden. Es war Bargeld im Betrag von maximal 3.000,00 € vorhanden. Die in Punkt II. 4. des Scheidungsvergleiches vereinbarte Ausgleichszahlung war daher lediglich für die 3.000,00 € Bargeld – von denen übrigens nicht bekannt ist, wem diese in welchem Verhältnis gehört haben und wer diese übernommen hat – dem Haus in bb (wirtschaftliches Eigentum) und der Ehewohnung – jeweils inklusive Inventar – geleistet. Da IN vom Zeugnisverweigerungsrecht gemäß § 171 Abs 1 lit BAO Gebrauch gemacht hat, konnte sie nicht einvernommen werden. Der klare Wortlaut des Scheidungsvergleichs lässt keinen Zweifel am Willen der Parteien aufkommen, zumal der Berufungsführer selbst einräumt, dass im Scheidungsvergleich keine Vereinbarung über einen Ausgleich für die Leistung des Unterhaltsverzichts und des Pensionsverzichts getroffen wurde. Wenn der Berufungsführer meint, dass es sich dabei um ein Versäumnis handelt, so kann diese Meinung vom UFS nicht geteilt werden, da der Scheidungsvergleich von einem Rechtsanwalt ausgearbeitet wurde, und es daher nicht glaubhaft ist, dass dieser in einem so wichtigen Punkt wie der Ausgleichszahlung vergessen hat, den Unterhaltsverzicht und den Pensionsverzicht zu erwähnen, zumal Rechtsanwälte häufig mit Scheidungen und den daraus resultierenden Rechtsstreitigkeiten konfrontiert sind.

Mit Notariatsakt vom 24. Jänner 1989 schenkten der Berufungsführer und IN ihre Liegenschaft EZ [...] bb an ihre vier Kinder. Diese räumten den Geschenkgebern im Gegenzug das lebenslängliche und unentgeltliche Fruchtgenussrecht an den Liegenschaften ein. Weiters haben die Geschenkgeber von ihrem im Vertrag eingeräumten Recht Gebrauch gemacht und auf den Liegenschaften ein Wohnhaus errichtet. Das Fruchtgenussrecht hat sich auch auf das von den Geschenkgebern errichtete Haus erstreckt. Weiters verpflichteten sich die Geschenknehmer die Liegenschaften nicht ohne deren Zustimmung zu veräußern. Weiters wurden die Geschenkgeber im Vertrag berechtigt, von jedem der Geschenknehmer verlangen zu können, dass er seinen Anteil unentgeltliche an die anderen Miteigentümer abtritt. Auf Grund des Fruchtgenussrechtes in Verbindung mit dem Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie dem Recht von den Miteigentümern die jederzeitige unentgeltliche Abtretung der Liegenschaften an die anderen Miteigentümer zu beantragen waren die Geschenknehmer wirtschaftliche Eigentümer der Liegenschaften in bb. Die zivilrechtlichen Eigentümer hatten lediglich ein „nudum ius“. Sie waren nicht in der Lage ohne die Zustimmung der Geschenkgeber über ihre Liegenschaftsanteile zu verfügen. Sie erhielten nicht einmal die laufenden Erträge der Liegenschaften. Der Berufungsführer räumt in seiner Vorhaltsbeantwortung vom 12. Februar selbst ein, dass der Hauptvorteil der Scheidungsvereinbarung darin liegt, dass der Berufungsführer allein über das Haus verfügen kann, soweit es der Übergabevertrag zulässt. In Punkt II. A. 3 des Scheidungsvergleiches erklärte IN ihre Zustimmung zu einer Änderung des Notariatsaktes vom 23. Jänner 1989, wonach sämtliche Rechte der Geschenknehmer vom Berufungsführer allein ausgeübt werden. Der Berufungsführer verpflichtete sich im Gegenzug sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag allein zu übernehmen. Dadurch hat der Berufungsführer daher in Wahrheit das wirtschaftliche Eigentum an dem wirtschaftlichen Hälftenanteil der IN an den Liegenschaften in bb erlangt. Die Abfindungszahlung ist daher in Wahrheit Gegenleistung für den Hälftenanteil an den Liegenschaften in bb sowie den Hälftenanteil an der Ehewohnung. Gemäß § 1 Abs 2 GrEStG unterliegt auch der Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums der Grunderwerbsteuer. Für das bloße Fruchtgenussrecht hätte der Berufungsführer nichts aufgewendet, da er in der Vorhaltsbeantwortung vom 12. Februar selbst ausgeführt hat, dass die Vermietung des Hauses in bb in den letzten Jahren keinerlei positive Ergebnisse erbracht hat. Wenn der Berufungsführer meint, dass er bereits in den Jahren vor der Scheidung allein wirtschaftlicher Eigentümer der Liegenschaft in bb gewesen sei, weil er das Haus aus seinem Einkommen gebaut habe und ihm die Einkünfte aus der Vermietung allein zugerechnet worden seien, so ist er darauf aufmerksam zu machen, dass aus der Tatsache, dass jemand Zahlungen für die Errichtung eines Hauses tätig, wirtschaftliches Eigentum nicht abgeleitet werden kann, da wirtschaftliches Eigentum zu Voraussetzung hat, dass jemand über Wirtschaftsgüter die

Herrschaft gleich einem Eigentümer ausüben kann. Das wirtschaftliche Eigentum stand auf Grund des Notariatsaktes vom 24. Jänner 1989 dem Berufungsführer und IN jeweils zur Hälfte zu. Aus der Tatsache, dass der Berufungsführer die Kosten für die Errichtung des Hauses allein getragen hat, kann allenfalls ein Bereicherungsanspruch, nicht aber der Übergang des wirtschaftlichen Eigentumsanteils der IN auf den Berufungsführer abgeleitet werden. § 24 BAO regelt nur die Zurechnung von Wirtschaftsgütern, nicht die von Einkünften. Aus der Tatsache, dass die Einkünfte aus der Vermietung der Liegenschaft in bb zur Gänze dem Berufungsführer zugerechnet wurden, kann daher nicht abgeleitet werden, dass die vermietete Liegenschaft in bb im wirtschaftlichen Alleineigentum des Berufungsführers gestanden ist. Zudem ist es nicht Gegenstand dieses Verfahrens zu überprüfen ob die Einkünftezurechnung ausschließlich an den Berufungsführer korrekt war. Aus einer allenfalls falschen Einkünftezurechnung kann der Berufungsführer aber keinesfalls ableiten dass ihm das wirtschaftliche Alleineigentum zusteht. Im gegenständlichen Fall hat der Berufungsführer erst auf Grund der Scheidungsvereinbarung wirtschaftliches Alleineigentum an der Liegenschaft in bb erworben.

Wenn der Berufungsführer vorbringt, dass der ursprünglich von ihm angegebene Wert des Hauses O nicht den Tatsachen entspreche, da es sich um ein Unternehmen handle, so ist dies nicht sehr glaubhaft, da der Vorhalt des Finanzamtes hinsichtlich des Wertes des Unternehmens vom langjährigen steuerlichen Vertreter des Berufungsführers erstellt wurde, dem zum Zeitpunkt der Vorhaltsbeantwortung bekannt war, dass es sich um ein Unternehmen gehandelt hat. Aus verfahrensökonomischen Gründen setzt der UFS aber den Wert des Hauses O antragsgemäß mit 250.000,00 € an. Der Wert des vom Berufungsführer erworbenen Hälftenanteiles beträgt daher 125.000,00 €. Der Wert des Inventars wird antragsgemäß mit 10.000,00 €, der Wert des Hälftenanteils des erworbenen Inventars daher mit 5.000,00 € bewertet.

Die Grunderwerbsteuer errechnet sich daher folgendermaßen:

	Verkehrswert Hälftenanteil	%Anteil
Liegenschaft Orchidee [Betrieb=80%] (Stattgabe)	100.000,00	51,31
Liegenschaft Orchidee [Ehewohnung=20%] (Stattgabe)	25.000,00	12,83
sonstiges Vermögen Orchidee (Inventar)	5.000,00	2,57
Liegenschaft bb (dreifacher EW)	51.888,41	26,62
Inventar bb	10.000,00	5,13
Bargeld	3.000,00	1,54
Gesamtsumme	194.888,41	100,00
Summe Grundstücke	176.888,41	90,76
Summe Inventar und Bargeld	18.000,00	9,24

Gesamtsumme		194.888,41	100,00
Schulden (Gegenleistung für Betrieb und Gebrauchsvermögen)	84.922,00		
Ausgleichszahlung (Gegenleistung nur für Gebrauchsvermögen)	138.078,38		
Liegenschaft bb [26,62% von Schulden plus Ausgleichszahlung]	59.373,13		
80% Betriebsliegenschaft (O) [51,31% von Schulden]	43.574,68		
20% Ehewohnungsanteil (O) [12,83% von Schulden plus Ausgleichszahlung]	28.606,16		
2% von Liegenschaft bb	1.187,46		
3,5% GrEST von Betriebsliegenschaft	1.525,11		
2% GrEST von Ehewohnung	572,12		
GrEST	3.284,70		

Feldkirch, am 13. September 2007