

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl, über die Beschwerde der Frau bfadr, vertreten durch Morik Schertler Nägele WTH OG, Römerstraße 30, 6900 Bregenz, gegen den Bescheid des Finanzamtes Bregenz, St.Nr. XXX/XXXX, betreffend Einkommensteuer 2012

zu Recht erkannt:

1. Der Beschwerde wird stattgegeben. Die Höhe der Bemessungsgrundlage und der Abgabe sind aus der Bescheidbegründung ersichtlich und bildet einen Bestandteil dieses Spruches.
2. Eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Der Scheidungsvergleich vom xx.xx.xxxx hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„1. Ehegattenunterhalt:

[...]

2. Aufteilung:

Der [Ex-Gatte] ist grundbücherlicher Eigentümer von 61/516 Anteilen an EZ [X]. Diese Liegenschaftsanteile verbleiben im Alleineigentum des Zweitantragstellers. Der Zweitantragsteller verpflichtet sich, an die Erstantragstellerin eine Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt € 16.000,--, wobei € 8.000,-- am 31.12.2006 und € 8.000,-- am 31.03.2007 zur Zahlung fällig sind, zu leisten. Für den Fall des Zahlungsverzuges vereinbaren die Antragsteller Terminverlust und 4% Verzugszinsen.

Die Antragsteller sind je Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ A, mit welcher das Miteigentumsrecht zu 2/20 Anteil an EZ B verbunden ist.

Weiters sind die Antragsteller zu je 1/10 Miteigentümer an EZ C (BLNr. 4 und 5).

Die Antragsteller vereinbaren, dass ein Verkauf der vorgenannten Liegenschaften erfolgen soll und mit dem Verkauf die A Immobilien beauftragt werden soll, sofern die Verkäuferprovision 0,75% und die Käuferprovision 3% nicht überschreitet.

Die Antragsteller vereinbaren, das Haus um einen Verkaufspreis von € 420.000,-- bis zum 31.05.2007 zum Verkauf anzubieten. Vom 01.06.2007 bis zum 30.09.2007 sollen die Liegenschaftsanteile um einen Kaufpreis von € 395.000,-- zum Verkauf angeboten werden, vom 01.10.2007 bis 31.12.2007 zu einem Verkaufspreis von € 375.000,--. Die Antragsteller vereinbaren, dass ein Verkauf zu den üblichen Verkaufsbedingungen, insbesondere mit vollständigem Gewährleistungsausschluss und Kostentragung durch den Liegenschaftskäufer erfolgen soll. Beide Antragsteller verpflichten sich, den nunmehr vereinbarten Vertragsbedingungen entsprechende Kaufverträge ohne Verzögerung zu unterfertigen.

Sollte es bis zum 31.12.2007 zu keinem Verkauf der Liegenschaftsanteile gekommen sein, so hat der Zweitantragsteller vom 01.01.2008 bis 31.01.2008 die Möglichkeit, die Liegenschaftsanteile der Erstantragstellerin um € 165.000,-- zu übernehmen. In diesem Fall verpflichtet sich der Zweitantragsteller auch zur Übernahme der Schulden in Höhe von € 24.000,-- zum Stichtag 31.07.2003 und zur diesbezüglichen Schad- und Klagloshaltung der Erstantragstellerin. Sollte der Zweitantragsteller von dieser Übernahmemöglichkeit keinen Gebrauch machen, so steht der Erstantragstellerin vom 01.02.2008 bis 29.02.2008 die Möglichkeit zu, die Anteile des Zweitantragstellers um einen Kaufpreis von € 177.000,-- lastenfrei zu übernehmen. Gleichzeitig hat der Zweitantragsteller für eine Lastenfreistellung auf den der Erstantragstellerin gehörigen Liegenschaftsanteile zu sorgen.

Wird auch hievon nicht Gebrauch gemacht, so räumen sich die Antragsteller ab 01.03.2008 die Möglichkeit der Einbringung einer Teilungsklage ein. Bis zu diesem Zeitpunkt ist eine Teilungsklage ausgeschlossen.

Festgehalten wird, dass die Antragsteller Schuldner des Wohnbauförderungsdarlehens Konto-Nr. [...] sind. Der Zweitantragsteller verpflichtet sich, die diesbezüglichen Rückzahlungsverpflichtungen alleine zu übernehmen und die Erstantragstellerin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Zweitantragsteiler erklärt, dass das Darlehen bei der Bausparkasse [...] bereits vollständig zurückbezahlt wurde.

Die Antragsteller verpflichten sich, sich gegenseitig bezüglich der Liegenschaftsanteile an EZ [A, B und C], einander wechselseitig Belastungs- und Veräußerungsverbote noch vor Rechtskraft der Scheidung einzuräumen.

Gleichzeitig verpflichten sie sich, die Löschungsurkunde zu unterfertigen. Diese wird vom Zweitantragsteller—Vertreter treuhändig verwahrt mit dem Auftrag, diese an den Verfasser des Kaufvertrages bezüglich der vorgenannten Liegenschaften auszufolgen, wenn dieser zuvor schriftlich zugesichert hat, dass die Kaufpreiszahlung beim Treuhänder eingelangt

und die Weiterleitung an die Verkäufer sichergestellt ist. Die Kosten für das Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie die Löschungserklärung trägt der Zweitantragsteller.

Die vorgenannten Bedingungen gelten auch für einen Liegenschafts Kauf zwischen den Streitteilen.

Für den Fall einer Einbringung einer Teilungsklage verpflichtet sich der Zweitantragsteller —Vertreter, dem Teilungskläger die Löschungsurkunde unverzüglich auszufolgen, wenn dies eine unabdingbare Voraussetzung für die Durchführung einer Teilungsklage ist. Als unabdingbare Voraussetzung wird die Löschungsurkunde dann betrachtet, wenn eine Zurückweisung der Teilungsklage in erster Instanz wegen des bestehenden Belastungs- und Veräußerungsverbotes erfolgt ist.

Der Zweitantragsteller verpflichtet sich, an die Erstantragstellerin für die Benützung der Liegenschaft [A, B und C] beginnend mit Dezember 2006 ein monatliches Benützungsentgelt in Höhe von € 200,-- bis zum Verkauf oder zum Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaftsanteile zu bezahlen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Zweitantragsteller, die mit den Liegenschaftsanteilen verbundenen laufenden und fixen Betriebskosten alleine zu bestreiten und die Erstantragstellerin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Festgehalten wird, dass die gemeinsame Tochter D für die Benützung des Hauses kein gesondertes Benützungsentgelt zu leisten hat. Der Zweitantragsteller erklärt, dass mit D [...] kein Mietverhältnis abgeschlossen wurde und auch künftig keines abgeschlossen wird.

Die Erstantragstellerin gibt dieselbe Erklärung ab. Beide Antragsteller erklären generell die Liegenschaftsanteile nicht zu vermieten und Dritten auch keine sonstigen Rechte an den Liegenschaftsanteilen einzuräumen.

Die Erstantragstellerin verpflichtet sich, das Haus [...] ab Rechtskraft der Scheidung lediglich mit Kaufinteressenten nach vorheriger Absprache mit dem Zweitantragsteller zu betreten.

Die Erstantragstellerin ist berechtigt, aus dem Haus [...] folgende Gegenstände mitzunehmen: Waschmaschine, Trockner, Tiefkühlschrank, Noten, Skizzen und Bilder des Vaters und die Geschenke der Kinder. Das restliche Inventar sowie auch das Inventar der C'er Wohnung verbleiben im Alleineigentum des Zweitantragstellers bzw. gehen in dessen Alleineigentum über.

Festgehalten wird, dass ansonsten keine weiteren Schulden und keine gemeinsamen Ersparnisse bestehen.

Jeder Antragsteller behält den auf ihn zugelassenen Pkw.

Die Ehegatten erklären, dass mit dieser Vereinbarung das gesamte eheliche Gebrauchsvermögen und die ehelichen Ersparnisse aufgeteilt sind und erklären ausdrücklich und unwiderruflich, aus dem Titel der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens, der ehelichen Ersparnisse sowie der ehelichen Schulden keinerlei

weiteren wechselseitigen wie immer gearteten Ansprüche zu haben und verzichten auf jedwede weitere Antragstellung nach den §§ 81 ff EheG.

3. Kosten:

Jeder Antragsteller trägt seine Vertretungskosten selbst. Die Erstantragstellerin trägt die Pauschalgebühren für die Klage sowie für die einvernehmliche Ehescheidung. Der Zweitantragsteller übernimmt die Pauschalgebühr für die Widerklage.“

Die Vereinbarung vom 21. Dezember 2007 hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Präambel:

[Die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte] wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes E vom [...] einvernehmlich geschieden. Die Scheidung ist in Rechtskraft erwachsen.

Im Punkt 2) der Scheidungsvereinbarung sind Regelungen hinsichtlich der vormaligen Ehewohnung [...] und eines dazugehörigen Weges [...] enthalten.

Diese Liegenschaften sind im Grundbuch wie folgt dargestellt:

[...]

[Die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte] halten fest, dass sie die Liegenschaftsanteile entgegen ihrer ursprünglichen Erwartung nach wie vor nicht veräußert haben.

In Abänderung der Vereinbarungen, die sie in der Streitverhandlung vom xx.xx.xxxx, zu [...] hinsichtlich dieser Ehewohnung abgeschlossen haben, vereinbaren die Parteien Nachstehendes, wobei der Ordnung halber festgehalten wird, dass alle übrigen Bedingungen des Vergleiches vom xx.xx.xxxx [...] von dieser Vereinbarung unberührt bleiben und weiterhin aufrecht sind.

1)

*[Die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte] bleiben bis auf weiteres Eigentümer der Liegenschaftsanteile, wie sie oben dargestellt sind. **Bis auf weiteres erfolgen keine Eigentumsübertragungen.***

2)

Die grundbücherlich sichergestellten Verbindlichkeiten werden auch zukünftig zur Gänze [vom Ex-Gatten] getragen, ohne dass ein Anspruch auf Rückersatz gegenüber [der Beschwerdeführerin] besteht. [Der Ex-Gatte] ist auch weiterhin, verpflichtet, [der Beschwerdeführerin] für den Fall einer Inanspruchnahme hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten.

3)

***[Der Ex-Gatte] hat grundsätzlich vor, die Liegenschaftsanteile der Beschwerdeführerin an [...] käuflich zu erwerben.** Ins Auge gefasst ist, dass er*

hiefür einen Kaufpreis von EUR 165.000,00 an [die Beschwerdeführerin] bezahlt, wobei in dieser Summe bereits berücksichtigt ist, dass die Verbindlichkeiten von ihm allein getragen werden.

[Die Beschwerdeführerin] ist - von nachstehenden Ausnahmen abgesehen - bereit, [dem Ex-Gatten] ihre Liegenschaftsanteile um diesen Preis zu veräußern, sofern nicht ein Käufer für die gesamten in der Präambel dargestellten genannten Liegenschaftsanteil gefunden wird, der einen Kaufpreis von mehr als EUR 354.000,00 bezahlt.

Sofern [der Beschwerdeführerin] ein Kaufinteressent bekannt ist, der einen EUR 354.000,00 übersteigenden Betrag für die dargestellten Liegenschaftsanteile und Liegenschaftsanteile bezahlt, hat sie dies [dem Ex-Gatten] mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen. [Der Ex-Gatte] hat vier Wochen ab Postaufgabe Zeit, ebenfalls mittels eingeschriebenem Brief zu erklären, dass er die Liegenschaftsanteile von [der Beschwerdeführerin] um jenen Betrag erwirbt, den der potentielle Käufer bereit ist hiefür zu bezahlen. Auf den gesamten Kaufpreis ist für [den Ex-Gatten] eine Zahlung von EUR 24.000,00 an offenen von ihm übernommenen Verbindlichkeiten anzurechnen, der restliche Betrag ist im Verhältnis 1:1 zu teilen und die hierauf entfallende Summe ist jener Kaufpreis, den [der Ex-Gatte] diesfalls an [die Beschwerdeführerin] unverzüglich zu bezahlen hätte, um den Verkauf an Dritte zu verhindern.

Sofern [der Ex-Gatte] nicht binnen vier Wochen nach Postaufgabe jenes Schreibens, von dem er von der Kaufabsicht eines potentiellen Kaufinteressenten informiert wird, schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes die Erklärung abgibt, dass er den wie oben errechneten Kaufpreis für den Hälfteanteil der [Beschwerdeführerin] bezahlt und im Anschluss daran unverzüglich einen Kaufvertrag auf eigene Kosten in Auftrag gibt, der einen derartigen Kaufpreis für die Anteile der [Beschwerdeführerin] vorsieht und diesen Betrag auch unverzüglich bezahlt, ist er verpflichtet, einen Kaufvertrag, den der Dritte - mit üblichen Vertragsklauseln - vorlegt, unverzüglich zu unterschreiben.

In einem allfälligen Kaufvertrag mit dem Dritten ist vorzusehen, dass der Kaufpreis abzüglich eines Betrages von EUR 24.000,00, der alleine [dem Exgatten] für von ihm übernommene Verbindlichkeiten zugerechnet wird, im Verhältnis 1:1 zu teilen ist und diese Beträge direkt an [Beschwerdeführerin und ihren Ex-Gatten] zu überweisen ist. Die Vertragserrichtungskosten, Steuern und Gebühren hat der Käufer zu tragen.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass bei einem Verkauf an Dritte [der Beschwerdeführerin] folgende Summe zuzukommen hat:

Verkaufspreis

- EUR 24.000,00

= aufzuteilender Betrag

hievon steht [der Beschwerdeführerin] die Hälfte zu.

Bis zum 31.3.2009 ist [die Beschwerdeführerin] darüber hinaus berechtigt, jederzeit vom [Ex-Gatten] zu verlangen, dass er ihr die oben genannten Liegenschaftsanteile um einen Betrag von EUR 165.000,00 abkauft. Wenn [die Beschwerdeführerin] dieses Verlangen an [den Ex-Gatten] mittels eingeschriebenen Briefes herträgt, ist jener verpflichtet, binnen drei Monaten einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag hinsichtlich der Liegenschaftsanteile im Sinne dieser Vereinbarung an [die Beschwerdeführerin] zur Unterfertigung vorzulegen. In diesem Kaufvertrag ist vorzusehen, dass [der Ex-Gatte] EUR 165.000,00 für die Liegenschaftsanteile an [die Beschwerdeführerin] zu bezahlen hat. Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen ab grundbücherlicher Durchführung der Vereinbarung an [die Beschwerdeführerin] zur Zahlung fällig. Die Vertragserrichtungskosten, Steuern und Gebühren hat [der Ex-Gatte] zu bezahlen. Allfällige Zahlungen laut Punkt 7) sind anzurechnen.

5)

Ab dem 31.3.2009 ist [der Ex-Gatte] jedenfalls verpflichtet, die Liegenschaftsanteile der [Beschwerdeführerin] um den Betrag von 165.000,00 zu kaufen. Einer gesonderten Verständigung der [Beschwerdeführerin und des Ex-Gatten] vor diesem Termin bedarf es hiefür nicht. Der Vertragsentwurf ist [vom Ex-Gatten] am 31.3.2009 an [die Beschwerdeführerin] vorzulegen.

Hinsichtlich des Vertragsinhaltes gilt Punkt 4.) analog.

Die Vertragserrichtungskosten hat [der Ex-Gatte] zu bezahlen. Er hat auch alle mit dem Vertrag verbundenen Steuern und Gebühren zu tragen.

6)

Bis zum 31.3.2009 ist [der Ex-Gatte] darüber hinaus jederzeit berechtigt, von [der Beschwerdeführerin] zu verlangen, dass sie die Liegenschaftsanteile laut Präambel um den Betrag von EUR 165.000,00 an ihn verkauft.

Die Punkte 5) und 6) gelten diesfalls sinngemäß. Die Aufforderung durch [den Ex-Gatten an die Beschwerdeführerin] hat mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.

Ein ihr [Ex-Gatten] vorgelegter Kaufvertragsentwurf mit dem genannten Kaufpreis (unter Anrechnung von Zahlungen laut Punkt 8) und ansonsten üblichen Vertragsklauseln ist von [der Beschwerdeführerin] binnen 10 Tagen nach Unterfertigung durch [den Ex-Gatten] beglaubigt zu unterschreiben.

Die Verpflichtung zum Abschluss eines derartigen Kaufvertrages besteht für [die Beschwerdeführerin] nur dann nicht, wenn sie bereits zuvor mittels eingeschriebenen Briefes [dem Ex-Gatten] mitgeteilt hat, dass ihr ein Kaufinteressent bekannt ist, der einen höheren Kaufpreis als EUR 354.000,00 bereit ist für die Liegenschaftsanteile zu bezahlen (siehe Punkt 3).

7)

Bis auf weiteres werden die Liegenschaftsanteile [Ex-Gatten] alleine benützt.

Im Hinblick darauf, dass [die Beschwerdeführerin] die Liegenschaftsanteile nicht benützt und mit Ausnahme eines Betrages von EUR 10.000,00, der ihr als Akontozahlung auf Kaufpreisforderungen bezahlt worden ist – auch über den Kaufpreis ihrer Liegenschaftsanteile noch nicht verfügt, leistet [der Ex-Gatte] ab 1.1.2008 monatlich 3% unter Berücksichtigung von Akontozahlungen zu EUR 165.000,00 noch offenen Summe, das sind aktuell unter Berücksichtigung der Zahlung von EUR 10.000,00, die auf die Kaufpreisforderung bereits bezahlt worden ist, 3% von EUR 155.000,00 also EUR 387,50 monatlich, fällig bis jeweils 1. des Monats im Vorhinein.

Die monatlichen Zahlungen reduzieren sich entsprechend durch tatsächlich geleistete Akontozahlungen auf den Kaufpreis. Zu bezahlen sind jeweils 3% der noch offenen auf EUR 165.000,00 fehlenden Restkaufpreissumme.

8)

Der Kaufpreis, der [der Beschwerdeführerin] für ihre Liegenschaftsanteile jedenfalls zuzukommen hat, beträgt EUR 165.000,00.

Hierauf ist eine Zahlung von EUR 10.000,00 bereits geleistet worden, sodass aktuell EUR 155.000,00 noch offen sind.

Auf diesen Betrag wird jedenfalls ein Betrag von EUR 10.000,00 bis 31.3.2008 und ein weiterer Betrag von EUR 25.000,00 binnen 14 Tagen ab jenem Zeitpunkt zur Zahlung fällig, in dem [der Ex-Gatte] die ihm gehörige C'er Wohnung [...]verkauft hat (entscheidend für die Fälligkeit ist der Abschluss des Kaufvertrages).

Der Rest des Kaufpreises ist jedenfalls immer binnen 14 Tagen ab Unterfertigung eines entsprechenden Kaufvertrages hinsichtlich der Übertragung der Liegenschaftsanteile von [der Beschwerdeführerin und des Ex-Gatten] fällig. Auf die vorangeführten Punkte wird verwiesen.

9)

Festgehalten wird, dass [die Beschwerdeführerin] mit keinerlei Übertragungskosten belastet wird. Bei einer Übertragung der Liegenschaftsanteile an [den Ex-Gatten] hat dieser sämtliche Steuern, Gebühren und Kosten zu bezahlen, bei einer Übertragung an Dritte der Käufer.

10)

Den Parteien ist bekannt, dass auf den Liegenschaften Belastungs- und Veräußerungsverbote eingetragen sind. Die Urkunde ist bei Herrn F verwahrt.

Die Parteien sichern einander zu, redlich und nach Treu und Glauben entsprechende Anweisungen an F zur Herausgabe dieser Urkunden zu geben.

11)

Die Parteien verzichten trotz Belehrung ausdrücklich darauf, dass die in dieser Vereinbarung, festgehaltenen Zahlungen wertgesichert oder mit einem höheren Betrag als 3% verzinst werden.

12)

Die Parteien sind über die gebührenrechtlichen Konsequenzen dieses Vertrags informiert.“

Mit Kaufvertrag vom 23. Juli 2012 hat die Beschwerdeführerin ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft A (Einfamilienhaus) sowie ihren 1/10-Anteil an der Liegenschaft B (Zufahrt zur Liegenschaft A) an ihren Ex-Gatten veräußert. Dadurch wurde der Ex-Gatte der Beschwerdeführerin Alleineigentümer der Liegenschaft A. Als Kaufpreis waren 110.000,00 € Barerlag sowie 7.829,34 € Schuldübernahme vereinbart.

Im Einkommensteuerbescheid für das Jahr 2012 vom 5. Dezember 2013 hat das Finanzamt Bregenz der Beschwerdeführerin Immobilienertragsteuer in Höhe von 4.124,02 € vorgeschrieben. Als Anschaffungskosten hat das Finanzamt pauschal 86% des Veräußerungspreises angesetzt.

In der Beschwerde vom 4. Jänner 2014 brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor:

„Die Beschwerdeführer habe von 1983 bis April 2007 die beschwerdegegenständliche Liegenschaft als Hauptwohnsitz bewohnt. Mit Kaufvertrag vom 23. Juli 2012 habe der Ex-Gatte der Beschwerdeführerin den Hälfteanteil der Beschwerdeführerin abgekauft. Es sei daher die Hauptwohnsitzbefreiung gemäß § 30 Abs 2 Z 1 lit b EStG anzuwenden.

Die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte wollten lediglich die Eigentumsverhältnisse an dem von ihnen gemeinsam erbauten Einfamilienhaus regeln. Es habe keinerlei Spekulationsabsicht bestanden. Dass es zu einer zeitlichen Verschiebung der Anteilsübernahme gekommen sei, resultiere allein aus der Tatsache, dass der Kaufpreis durch den Ex-Gatten erst mühsam angespart habe werden müssen.“

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt Bregenz mittels Beschwerdevereinscheidung vom 17. Februar 2014 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Wird eheliches Gebrauchsvermögen und Ersparnisse nach den Grundsätzen des § 83 EheG aufgeteilt, kommt es zu keiner entgeltlichen Eigentumsübertragung (Naturalteilung, EStR 2000 Rz 6621). Es liegt daher ein unentgeltlicher Vorgang vor. Dies ist im konkreten Fall nicht anwendbar, da das eheliche Einfamilienhaus nicht in Zuge der Ehescheidung im Jahr 2006 aufgeteilt wurde, sondern erst im Jahr 2012 mittels Kaufvertrag zwischen [dem Ex-Gatten] und [der Beschwerdeführerin]. Weiters ist die Hauptwohnsitzbefreiung gemäß § 30 Abs 2 Z 1 lit b nicht anwendbar. Laut § 30 Abs 2 Z 1 lit b muss dem Steuerpflichtigen das Einfamilienhaus innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben.

Laut Zentralem Melderegister wurde am 30.03.2007 der Hauptwohnsitz abgemeldet. Die Veräußerung des Objektes erfolgte dann mittels Kaufvertrag am 23.07.2012. Infolgedessen hat das verkaufte Objekt nicht innerhalb der letzten zehn Jahre vor der Veräußerung mindestens fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.“

Im Vorlageantrag vom 14. März 2014 brachte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor:

„Es wird gemäß § 274 (1) BAO eine mündliche Verhandlung über die Beschwerde beantragt.

Die Beschwerde richtet sich gegen die Festsetzung der Immobilienertragsteuer in Höhe von EUR 4.124.02.

Mit Scheidungsbeschluss vom xx.xx.xxxx wurde die Ehe der [Beschwerdeführerin und ihres Ex-Gatten] geschieden und haben diese im Rahmen des gerichtlichen Scheidungsvergleiches vom xx.xx.xxxx die Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens sowie der Ersparnisse vereinbart.

Unter anderem wurden auch Vereinbarungen über die Aufteilung des ehelichen Einfamilienhauses in [...] getroffen. In Punkt 2. wird die Veräußerung zu bereits vorab bestimmten Verkaufspreisen bis zu bestimmten Terminen vereinbart. So wurde [dem Ex-Gatten] die Möglichkeit eingeräumt, die Liegenschaftsanteile der [Beschwerdeführerin] um EUR 165.000 zu übernehmen, falls die Liegenschaft nicht bis 31.12.2007 verkauft worden ist. Da eine Veräußerung bis Dezember 2007 nicht erfolgt ist, kamen [die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte] am 21. Dezember 2007 überein, dass [der Exgatte] den Hälfteanteil um den Kaufpreis von EUR 165.000.00 erwerben werde und [die Beschwerdeführerin] an [den Ex-Gatten] verkaufen werde.

Darüber hinaus war [die Beschwerdeführerin] bis 31.03.2009 berechtigt, [vom Ex-Gatten] den Kauf der Liegenschaft zu verlangen bzw. [der Ex-Gatte] berechtigt, bis zum 31.3.2009 den Verkauf an ihn zu verlangen. Ab dem 31.03.2009 hat sich [der Exgatte] jedenfalls verpflichtet, die Liegenschaftsanteile der [Beschwerdeführerin] um den Betrag von EUR 165.000.00 zu kaufen. Somit liegt spätestens mit Datum 31.03.2009 der Verpflichtungsgrund für die Übernahme des Hälfteanteiles vor.

Es ist daher festzuhalten, dass mit der Vereinbarung vom 21. Dezember 2007 das Verpflichtungsgeschäft auf den Übergang des Eigentumsrechtes über den Hälfteanteil der Liegenschaft von [der Beschwerdeführerin] im Rahmen der Ehescheidung sowie der darin enthaltenen Vereinbarungen entstanden ist.

Somit ist mit der zivilrechtlichen Vereinbarung vom 21. Dezember 2007 der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums vom Tatbestand als Veräußerungsgeschäft begründet und unterliegt sohin der Anwendung der Rechtslage des § 30 EStG VOR Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes vom 31. März 2012 mit Einführung der Immobilienbesteuerung. Der Zeitpunkt des förmlichen Abschlusses des Kaufvertrages im August 2012

ist daher nicht maßgeblich, da bereits am 21. Dezember 2007 auf Basis der Ehescheidungsvereinbarungen vom xx.xx.xxxx der Tatbestand verwirklicht wurde, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäftes vorwegnimmt (vgl. RZ 6629 EStRL 2000).

Dieser Sachverhalt findet seine Bestätigung auch in der Tatsache, dass [der Ex-Gatte] bereits am 5.12.2007 eine erste Anzahlung zum Scheidungsvergleich in Höhe von EUR 10.000,00 leistete und weiters am 26.03.2008 eine solche „lt. Vereinbarung vom 21.12.2007 in Höhe von 10.000,00 und am 14. Mai 2008 eine solche „lt. Vereinbarung vom 21.12.2007“ in Höhe von EUR 25.000,00 EUR leistete.

Gem. RZ 6621 EStRL 2000 kommt es zu keiner entgeltlichen Eigentumsübertragung (Naturalteilung) wenn das eheliche Gebrauchsvermögen nach den Grundsätzen des § 83 EheG aufgeteilt wird. Es liegt daher ein unentgeltlicher Vorgang vor. Die Aufteilung des ehelichen Einfamilienhauses war im Scheidungsvergleich hinreichend beschrieben und sowohl hinsichtlich der Termine und Beträge genauestens spezifiziert. Die Vereinbarung vom 21.12.2007 erfolgte im Zusammenhang mit dem Fristende 31.12.2007 und ist daher Teil der Scheidungsvereinbarung und ist sohin der Übertragungsvorgang als unentgeltlicher Vorgang von der Immo-ESt befreit.

Aufgrund der Tatsache, dass diese Vorgänge vor Inkrafttreten des § 30 EStG i.d.F.d. StabG 2012 stattgefunden haben, ist keine Immobilienertragsbesteuerung vorzunehmen.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass [der Ex-Gatte] im Alter von 65 Jahren (geb. yy.yy.yyyy) zur Finanzierung der Ausgleichszahlungen für die Scheidung erneut einer Berufsausübung als selbständiger Unternehmensberater aufnahm, um die Teilzahlungen entsprechend der Vereinbarung überhaupt finanzieren zu können. Letztendlich erfolgte die formale Kaufvertragsvereinbarung im August 2012, nachdem [der Ex-Gatte] die Finanzierung der Ratenzahlungen gesichert hatte. Der formalrechtliche Abschluss des Kaufvertrages erfolgte sodann im August 2012.

Es wird daher der Antrag gestellt, das Bundesfinanzgericht möge die Übertragung des Hälfteanteiles des Einfamilienhauses als Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens gem. § 83 EheG einerseits und weiters als Übertragungsvorgang des Hälfteanteils der [Beschwerdeführerin an den Ex-Gatten] mit Vereinbarung des Verpflichtungsgeschäftes VOR dem 1.4.2012 anerkennen.“

Mit Telefax vom 13. Mai 2016 ersuchte das Bundesfinanzgericht den steuerlichen Vertreter der Beschwerdeführerin die Belege über sämtliche Zahlungen, die in Verbindung mit dem Liegenschaftserwerb stehen, vorzulegen.

Diesem Ersuchen hat die Beschwerdeführerin entsprochen. Aus den vorgelegten Belegen gehen folgende Zahlungen des Es-Gatten an die Beschwerdeführerin hervor:

Kaufpreis laut Vereinbarung vom	39.437,00	65.000,00		
Überweisung am	39.421,00		10.000,00	

offener Kaufpreis				155.000,00
3% des offenen Kaufpreises				4.650,00
monatliche Verzinsung				387,50
Verzinsung	39.448,00		387,50	
Verzinsung	39.479,00		387,50	
Überweisung am	39.533,00		10.000,00	
offener Kaufpreis				145.000,00
3% des offenen Kaufpreises				4.350,00
monatliche Verzinsung				362,50
Verzinsung	39.508,00		362,50	
Verzinsung	39.539,00		362,50	
Überweisung am	39.582,00		25.000,00	
offener Kaufpreis				120.000,00
3% des offenen Kaufpreises				3.600,00
monatliche Verzinsung				300,00
Verzinsung	39.569,00		300,00	
Verzinsung	39.600,00		300,00	
Verzinsung	39.630,00		300,00	
Verzinsung	39.661,00		300,00	
Verzinsung	39.692,00		300,00	
Verzinsung	39.722,00		300,00	
Verzinsung	39.753,00		300,00	
Verzinsung	39.783,00		300,00	
Verzinsung	39.814,00		300,00	

Verzinsung	39.845,00		300,00	
Verzinsung	39.873,00		300,00	
Verzinsung	39.904,00		300,00	
Verzinsung	39.934,00		300,00	
Verzinsung	39.965,00		300,00	
Verzinsung	39.995,00		300,00	
Verzinsung	40.026,00		300,00	
Verzinsung	40.057,00		300,00	
Verzinsung	40.087,00		300,00	
Verzinsung	40.118,00		300,00	
Verzinsung	40.148,00		300,00	
Verzinsung	40.179,00		300,00	
Verzinsung	40.210,00		300,00	
Verzinsung	40.238,00		300,00	
Verzinsung	40.269,00		300,00	
Verzinsung	40.299,00		300,00	
Verzinsung	40.330,00		300,00	
Verzinsung	40.360,00		300,00	
Verzinsung	40.391,00		300,00	
Verzinsung	40.422,00		300,00	
Verzinsung	40.452,00		300,00	
Verzinsung	40.483,00		300,00	
Verzinsung	40.513,00		300,00	
Verzinsung	40.544,00		300,00	
Verzinsung	40.575,00		300,00	
Verzinsung	40.603,00		300,00	
Verzinsung	40.634,00		300,00	
Verzinsung	40.664,00		300,00	

Verzinsung	40.695,00		300,00	
Verzinsung	40.725,00		300,00	
Verzinsung	40.756,00		300,00	
Verzinsung	40.787,00		300,00	
Verzinsung	40.817,00		300,00	
Verzinsung	40.848,00		300,00	
Verzinsung	40.878,00		300,00	
Verzinsung	40.909,00		300,00	
Verzinsung	40.940,00		300,00	
Verzinsung	40.969,00		300,00	
Verzinsung	41.000,00		300,00	
Verzinsung	41.030,00		300,00	
Verzinsung	41.061,00		300,00	
Verzinsung	41.091,00		300,00	
Überweisung	41.117,00		110.000,00	
Verzinsung	41.122,00		300,00	
Überweisung	41.139,00		5.000,00	
Überweisung	41.166,00		5.000,00	

Mit Eingabe vom 8. Juni 2016 hat die Beschwerdeführerin den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurückgezogen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Das Bundesfinanzgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Die Beschwerdeführerin hat die beschwerdegegenständliche Liegenschaft von 1983 bis 30.3.2007 als Hauptwohnsitz genutzt. Die Ehe der Beschwerdeführerin wurde mit Beschluss vom xx.xx.xxxx geschieden. Aus der Scheidungsvereinbarung vom xx.xx.xxxx geht hervor, dass die Beschwerdeführer und ihr Ex-Gatte die beschwerdegegenständlichen Liegenschaften verkaufen wollten. Sollte es bis zum 31.12.2007 zu keinem Verkauf gekommen sein, räumte die Beschwerdeführerin dem Ex-Gatten eine Option ein, im Jänner 2008 ihren Hälfteanteil um 165.000,00 € plus alleinige Rückzahlung der gemeinsamen Schulden in Höhe von 24.000,00 € zu kaufen. Falls der Ex-Gatte die Option im Jänner 2008 nicht ausübt, räumte der Ex-Gatte der Beschwerdeführerin eine Option ein, im Februar 2008 den Hälfteanteil des Ehegatten

um 177.000,00 € zu erwerben. Falls auch hievon nicht Gebrauch gemacht würde, räumten sich die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte ab 1.3.2008 das Recht ein, eine Teilungsklage einzubringen.

Die Einräumung einer Option auf die Erwerbung eines Grundstücks löst grundsätzlich noch keinen Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht aus.

Der Optant kann also durch eine einseitige Gestaltungserklärung den anderen Teil verbinden, eine im Optionsvertrag bereits vorgesehene Leistung zu erbringen. Bis zu diesem Zeitpunkt, nämlich bis zur Abgabe der Gestaltungserklärung besteht für denjenigen, der die Option eingeräumt hat, eine Leistungsverpflichtung noch nicht (VwGH vom 15. Jänner 1958, Slg 1758/F, vom 19. September 1968, Slg 3783/F, vom 22. November 1984, 83/16/0162, und vom 21. Februar 1985, 84/16/0019).

Die Stellung des Optionsberechtigten entspricht hinsichtlich des Hauptvertrages der eines Offertempfängers; auch der letztere hat nämlich ein rechtsbegründendes Gestaltungsrecht, weil es von seinem einseitigen Willensentschluss abhängt, ob der Vertrag zustande kommt oder nicht (vgl OGH vom 14. Dezember 1979, 1 Ob 772/79, vom 25. März 2003, 1 Ob 67/03i, vom 3. Oktober 2013, 5 Ob 119/13f; VwGH vom 26. Juni 2014, 2012/16/0138).

Erst im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechtes erlangt das von den Parteien im Optionsvertrag zunächst bloß in Aussicht genommene Rechtsgeschäft volle Wirksamkeit, löst wechselseitige Leistungspflichten aus und kann damit als „abgeschlossen“ angesehen werden (OGH vom 12. September 2001, 4 Ob 158/01p, JBI 2002, 243).

Durch die Einräumung der wechselseitigen Optionen wurde daher keine wirtschaftliche Verfügungsmacht übertragen. Dies wird auch dadurch gestützt, dass die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte in der Folge für den Fall, dass weder die Beschwerdeführerin noch ihr Ex-Gatte die Option ausüben, vereinbart, dass nach Ablauf der Optionsfristen, den Miteigentümer die Möglichkeit der Einbringung einer Teilungsklage zusteht. Wenn durch die Optionseinräumung die wirtschaftliche Verfügungsmacht auf einen der Miteigentümer übergegangen wäre, wäre eine Teilungsklage nicht mehr zulässig.

Durch die Vereinbarung vom 21.12.2007 wurde Punkt 2) der Scheidungsvereinbarung abgeändert. Punkt 1) der Vereinbarung lautet:

*„[Die Beschwerdeführerin und ihr Ex-Gatte] bleiben bis auf weiteres Eigentümer der Liegenschaftsanteile, wie sie oben dargestellt sind. **Bis auf weiteres erfolgen keine Eigentumsübertragungen.**“*

Daraus geht klar hervor, dass weder durch die Scheidungsvereinbarung, noch durch die Vereinbarung vom 21.12.2007 (wirtschaftliches) Eigentum an den beschwerdegegenständlichen Liegenschaftsanteilen auf den Ex-Gatten der Beschwerdeführerin übergegangen ist.

Punkt 3) Abs 1 der Vereinbarung vom 21.12.2007 lautet:

„[Der Ex-Gatte] hat grundsätzlich vor, die Liegenschaftsanteile der Beschwerdeführerin an [...] käuflich zu erwerben. Ins Auge gefasst ist, dass er hierfür einen Kaufpreis von EUR 165.000,00 an [die Beschwerdeführerin] bezahlt, wobei in dieser Summe bereits berücksichtigt ist, dass die Verbindlichkeiten von ihm allein getragen werden.“

Diese Bestimmung ist lediglich eine Absichtserklärung, die keine Rechtsfolgen auslöst.

Punkt 4) Satz 1 der Vereinbarung vom 21.12.2007 lautet:

„Bis zum 31.3.2009 ist [die Beschwerdeführerin] darüber hinaus berechtigt, jederzeit vom [Ex-Gatten] zu verlangen, dass er ihr die oben genannten Liegenschaftsanteile um einen Betrag von EUR 165.000,00 abkauft.“

Diese Bestimmung enthält ein Andienungsrecht der Beschwerdeführerin. Die Vereinbarung eines Andienungsrechtes führt aber nicht zu einem Wechsel der Verfügungsmacht.

Punkt 5) Satz 1 der Vereinbarung vom 21.12.2007 lautet:

„Ab dem 31.3.2009 ist [der Ex-Gatte] jedenfalls verpflichtet, die Liegenschaftsanteile der [Beschwerdeführerin] um den Betrag von 165.000,00 zu kaufen.“

Dieser Satz ist in Verbindung mit im Dezember 2007 beginnenden Zahlungen (Teilzahlungen auf den Kaufpreis bzw 3%ige Verzinsung des ausstehenden Kaufpreises) als Punktation zu werten.

Unter einer Punktation versteht § 885 ABGB einen von den Vertragspartnern unterfertigten „Aufsatz“, also einen Entwurf über die Hauptpunkte des Rechtsgeschäftes. Die Punktation gibt einen unmittelbaren Anspruch auf Leistung und - im Gegensatz zum Vorvertrag - nicht bloß auf Abschluss des Vertrages (VwGH vom 10. November 1978, 2233/77, vom 24. April 1980, 315/78, vom 8. Mai 1980, 1043/79, vom 13. November 1980, 2662/79, vom 21. Mai 1981, 16/1265/78, vom 22. Oktober 1981, 16/2571/79, 16/2573/79, 16/2589/79, 16/2715/79, 16/3017/79).

Mindestinhalt einer Punktation sind die essentialia negotii und alle für den aktuellen Vertragsschluss erkennbar wesentlichen Punkte, weil ansonsten der Bindungswille fehlt (OGH vom 28. März 2006, 10 Ob 140/05v).

Auf Grund einer Punktation ist des § 885 ABGB kann sowohl auf Errichtung und Fertigung der förmlichen Vertragsurkunde als auch direkt auf Erfüllung geklagt werden (OGH vom 22. November 1961, SZ 34/169; VwGH vom 22. September 1978, 2260/77).

Punktationen, die eine Willensübereinstimmung der Parteien über Ware und Preis enthalten, begründen einen Übereignungsanspruch, wenngleich die Punktation zur grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers aus verschiedenen Gründen nicht ausreichend ist, weil es insbesondere an der Aufsandungserklärung des Verkäufers und an der Beglaubigung der Unterschrift desselben fehlen wird.

Eine Punktation nach § 885 ABGB, die die Hauptpunkte des Kaufvertrages enthält, begründet die in ihr ausgedrückten Rechte und Pflichten, obzwar noch zur Errichtung der vorbehaltenen formellen Urkunde verpflichtend, selbst schon die Wirkungen eines Hauptvertrages hat (vgl VwGH vom 14. November 1974, 671, 673/74, vom 15. Dezember 1983, 82/16/0048-0053, vom 12. April 1984, 83/16/0083, vom 28. März 1986, 84/16/0078, und vom 29. Juli 2004, 2004/16/0053).

Bei Konsensualverträgen wie dem Kauf kann ganz allgemein im Zweifel angenommen werden, dass schon ein Hauptvertrag und nicht erst ein Vorvertrag vorliegt (vgl OGH vom 21. September 1977, 1 Ob 604/77, JB1 1979, 94; VwGH vom 21. Mai 1981, 16/1265/78, vom 22. Oktober 1981, 16/2571/79, 16/2573/79, 16/2589/79, 16/2715/79, 16/3017/79); wird in einem solchen Fall noch die Errichtung einer förmlichen Urkunde vorgesehen, treffen die Voraussetzungen für eine Punktation zu (VwGH vom 21. Mai 1981, 16/1265/78).

Der letzte Absatz in Punkt 6) der Vereinbarung vom 21.12.2007:

„Die Verpflichtung zum Abschluss eines derartigen Kaufvertrages besteht für [die Beschwerdeführerin] nur dann nicht, wenn sie bereits zuvor mittels eingeschriebenen Briefes [dem Ex-Gatten] mitgeteilt hat, dass ihr ein Kaufinteressent bekannt ist, der einen höheren Kaufpreis als EUR 354.000,00 bereit ist für die Liegenschaftsanteile zu bezahlen (siehe Punkt 3).“

ist als auflösende Bedingung zu werten.

Bei auflösenden Bedingungen ist der Tatbestand mit Vertragsabschluss erfüllt (EStR 6623). Zudem ist diese auflösende Bedingung nicht eingetreten.

Auf Grund der in der Vereinbarung vom 21.12.2007 getroffenen Punktation erfolgte der Liegenschaftserwerb bereits am 21.12.2007. Die erst später erfolgte Entrichtung des Kaufpreises hat keinen Einfluss auf die Entstehung des Veräußerungsvorganges. § 30 EStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes ist aber erst auf Veräußerungsvorgänge nach dem 31. März 2012 anwendbar.

Gemäß § 30 EStG idF vor dem 1. Stabilitätsgesetzes waren Grundstücksveräußerungen nur dann als Spekulationsgeschäfte zu behandeln, wenn die Veräußerung innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung bzw Herstellung erfolgte. Dies ist im gegenständlichen Fall nicht der Fall.

Der Beschwerde war daher stattzugeben. Die Einkommensteuer für das Jahr 2012 errechnet sich daher folgendermaßen:

Lohnzettel 1	9.463,92	
Lohnzettel 2	12.033,78	
Pendlerpauschale	-372,00	
Werbungskostenpauschale	-132,00	

Gesamtbetrag der Einkünfte		20.993,70
Topfsonderausgaben		-153,92
Kirchenbeitrag		-20,00
Einkommen		20.819,78
Die Einkommensteuer gemäß § 33 Abs 1 EStG beträgt		
$(20.819,78 - 11.000,00) \times 5.110,00 / 14.000,00$		3.584,22
Verkehrsabsetzbetrag		-291,00
Arbeitnehmerabsetzbetrag		-54,00
Steuer nach Abzug der Absetzbeträge		3.239,22
Steuer sonstige Bezüge		168,58
Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen		0,00
Einkommensteuer		3.407,80
Anrechenbare Lohnsteuer		-499,55
Rundung gemäß § 39 Abs 3 EStG		-0,25
Festgesetzte Einkommensteuer		2.908,00

Zulässigkeit einer Revision

Eine Revision ist nicht zulässig, da die gesetzlichen Bestimmungen klar sind und Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung sohin nicht vorliegt.

Feldkirch, am 8. Juni 2016