

# VwGH zur Steuerpflicht einer Kaufpreisrente im Scheidungsvergleich

Im Zuge einer einvernehmlichen Ehescheidung hatten zwei Eheleute eine Vereinbarung über die Unterhaltspflichten und die Aufteilung des Vermögens getroffen. Eine gemeinsam als Wertanlage gekaufte Immobilie sollte in das Alleineigentum der Frau übergehen, wobei die Frau eine monatliche Leibrente zu zahlen hatte. Wird eine Liegenschaft mittels Rente übertragen, die als angemessen gilt, liegt eine steuerlich beachtliche Gegenleistungsrente vor. Wird hingegen eine Rente gezahlt, die nicht als angemessene Gegenleistung qualifiziert werden kann, muss von einer freiwilligen Zuwendung bzw. einer Unterhaltsrente ausgegangen werden, welche steuerlich nicht relevant ist. Üblicherweise sind Aufteilungen im Scheidungsvergleich als unentgeltlich einzustufen, da Zahlungen ausschließlich oder überwiegend mit der früheren familiären Beziehung bzw. deren vermögensrechtlichen Abwicklung in Zusammenhang stehen.

Im konkreten Fall (VwGH GZ Ra 2022/13/0103 vom 28.6.2023) hatte sich die Rentenzahlung der Frau jedoch exakt an der Hälfte des Immobilienwerts bemessen. Zudem wurde auch ein versicherungsmathematisches Gutachten über den Barwert der Rentenverpflichtung eingeholt. Die Frau machte in dem Jahr, in dem die Zahlungen erstmals den kapitalisierten Wert der Rentenverpflichtung überstiegen, die Zahlungen als Sonderausgaben bzw. Werbungskosten geltend. Der VwGH hielt fest, dass sich Ausgleichszahlungen nach dem Ehegesetz i.d.R. nicht nach Leistung und Gegenleistung orientieren, sondern der familiären Sphäre zuzuordnen sind. Sofern die Aufteilung nach § 83 Ehegesetz erfolgt, liegt keine Veräußerung oder Anschaffung vor. Solche Ausgleichszahlungen unter Ehegatten werden regelmäßig nicht als exakte Gegenleistung festgelegt, da die Aufteilung nach Billigkeit, wie insbesondere auch in Form von Unterhaltsleistungen, Mitwirkung im Erwerb und Führung des gemeinsamen Haushalts, Pflege und Erziehung der Kinder usw. erfolgt. Da jedoch im konkreten Fall mittels versicherungsmathematischen Gutachtens die Höhe der Rente (Barwert der Kaufpreisrente) dem Wert des halben Hauses exakt gegenübergestellt wurde, kann aufgrund des Sachverhalts nicht davon

ausgegangen werden, dass die Aufteilung bzw. die Zahlungen aus familiär bedingten Gründen heraus bemessen wurden.

Da im Sachverhalt der Austausch von Leistung und Gegenleistung im Vordergrund stand, wurde die Rente vom VwGH somit als steuerlich relevante Kaufpreisrente subsumiert. Wichtig war in diesem Zusammenhang die fremdüblich und kaufmännisch kalkulierte Ausgleichszahlung. Der VwGH betonte dabei, dass die Entscheidung anders gelautet hätte, wenn die Rentenzahlung auch Unterhaltsansprüche des Mannes abgegolten hätte. Steuerlich war also von einer beachtlichen entgeltlichen Kaufpreisrente auszugehen. Die frühere Ehegattin konnte somit die Rentenzahlungen einkommensteuerlich als Sonderausgaben nach § 18 Abs. 1 Z 1 EStG bzw. als Werbungskosten gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 EStG absetzen, sobald die Summe der Zahlungen die Gegenleistung (den kapitalisierten Wert der wiederkehrenden Bezüge) überstiegen hatte. Beim ehemaligen Ehegatten hingegen lag vice versa ein Veräußerungstatbestand vor. Somit wäre dem Regime der Immobilienertragsteuer folgend bei Neuvermögen eine steuerpflichtige Grundstücksveräußerung anzunehmen, für die wegen der laufenden Rentenzahlung nach § 30a Abs. 4 EStG der besondere Steuersatz von 30 % nicht zur Anwendung kommen kann. Somit wäre die Veräußerung mit dem Tarif zu versteuern, sobald die eingenommenen Zahlungen die auf ihn entfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Immobilie übersteigen.

Bild: © Adobe Stock - AboutLife