

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache X, vertreten durch Y, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 10. Dezember 2012, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt

Die nunmehrige Beschwerdeführerin (Bf) hat mit Kaufvertrag vom 22. Juni 2012, 0000 Anteile der Liegenschaft XY samt dem darauf errichteten Gebäude mit der Liegenschaftsadresse L, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung W untrennbar verbunden ist, um den einvernehmlichen Kaufpreis von 58.000,00 Euro erworben.

Laut Punkt IV. des Kaufvertrages ist in diesem Kaufpreis ein Teilbetrag vom 4.000,00 Euro als Ablöse für die mitverkauften Einrichtungsgegenstände und Beweglichkeiten (Küche, Dusche, Gastherme) enthalten.

In Punkt III. des Kaufvertrages heißt es unter anderem:

„...Die Kücheneinrichtung gehört der Verkäuferin und ist Teil dieses Kaufvertrages; Dusche, WC, Gastherme sowie generell sämtliche im Mietobjekt befindlichen mit diesem fest verbundenen Installationen einschließlich der Böden wurden auftrags und auf Rechnung der Verkäuferin bzw. ihres Rechtsvorgängers hergestellt; es sind daher keine Investitionsablösen an Dritte denkbar...“

Über Anfrage des Finanzamtes wurden folgende Werte bekannt gegeben:

Küche (2009), Zeitwert 1.800,00 Euro; Duschblock (2009), Zeitwert 700,00 Euro; Gastherme (2009), 1.500,00 Euro.

Mit dem spruchgegenständlichen Bescheid setzte das Finanzamt ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 58.000,00 Euro die Grunderwerbsteuer mit 2.030,00 Euro

(3,5% v 58.000,00) fest. Fristgerecht wurde Berufung eingebracht, welche nunmehr gemäß § 323 Abs. 38 BAO iVm Art. 130 Abs. 1 B-VG als Beschwerde zu behandeln ist.

Die Bf. brachte vor, die Betrachtung des im Kaufvertrag extra angeführten Inventars als unbeweglich sei unrichtig. Sämtliche Gegenstände seien lediglich durch Dübel mit der Wohnung verbunden und würden dadurch nicht zu unbeweglichen bzw. unselbständigen Bestandteilen. Dies sei insofern unschwer erkennbar, als eine Suchanfrage über Google hinsichtlich sämtlicher Inventartypen zu positiven Suchergebnissen führe. Es gebe also einen Markt für gebrauchte Küchengarnituren, gebrauchte Gasthermen und gebrauchte Duschen. Hierbei handle es sich um einen aufgestellten, selbständigen Duschblock, bei dem sämtliche Armaturen im Block beinhaltet wären und nur mehr an Zu- und Abwasser angeschlossen werden müssten.

Es werde daher um Erlassung eines Bescheides mit einer Bemessungsgrundlage von 54.000,00 Euro ersucht.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. Jänner 2013 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab:

„Als Grundstück gelten auch Bestandteile des Gebäudes, soweit diese unselbständig sind. Unselbständige Bestandteile sind Sachen, die in einer solchen Verbindung mit der Hauptsache stehen, dass ihre Abtrennung wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre. Unselbständige Bestandteile sind insbesondere:

Fenster und Türen, Jalousien, Wintergartenbeschattung sowie alle anderen Einrichtungsgegenstände (wie Küchenzeile, Duschblock) auch Gastherme, die den räumlichen Verhältnissen ihres Aufstellungsortes so angepasst sind, dass sie anderswo nicht verwendbar sind.“

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendet die Bf ein, bei den im Kaufvertrag gesondert angeführten Wirtschaftsgütern handle es sich jeweils um solche, bei denen die „in der Berufungsbegründung geäußerte Ansicht der besonderen Anpassung an räumliche Verhältnisse des Aufstellungsortes“ nicht zuträfe.

II. Übergang der Zuständigkeit vom UFS auf das BFG

Da die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig war, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

III. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Bemessungsakt St.Nr..

IV. Rechtslage

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idGF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den

Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG 1987 sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

V. Erwägungen

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare - geldwerte entgeltliche - Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, einen Teil der Bemessungsgrundlage.

Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt und ist sohin die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vgl. *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rzln. 4 - 6 zu § 5 GrEStG).

Wird für den Erwerb von unbeweglichen Sachen einerseits und von beweglichen Sachen andererseits ein einheitliches Gesamtentgelt vereinbart, so gehören die Teile des "Kaufpreises" zu der der Steuer unterliegenden Gegenleistung, die für den Erwerb des Grundstückes und für das Zugehör zu demselben bezahlt werden, sofern die betreffenden Gegenstände Zugehör gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG sind (vgl. VwGH 8.1.1958, Slg 1751/F; vom 17.12.1992, 91/16/0053).

Gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als *Zugehör* des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich ebenfalls nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Nach den §§ 294 bis 297 ABGB sind unter Zugehör unter anderem Nebensachen zu verstehen, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat.

An sich bewegliche Sachen gelten als unbeweglich, wenn sie Zugehör einer unbeweglichen Sache sind (§ 293 ABGB). Nach § 294 ABGB versteht man unter Zugehör dasjenige, welches mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat. Das ABGB gebraucht nicht den Begriff des Zubehörs, sondern den Begriff „Zugehör“. § 294 ABGB ordnet dem Begriff des „Zugehörs“ den noch nicht abgesonderten Zuwachs einer Sache sowie die dort näher umschriebenen Nebensachen (Zubehör) unter (vgl. Schwimann³, Praxiskommentar zum ABGB, 3. Aufl., § 294 Rz 12).

Ist die Verbindung eines Teiles mit der Hauptsache so eng, dass er von dieser tatsächlich nicht oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnte, so spricht man von einem unselbständigen Bestandteil, der stets dem sachenrechtlichen Schicksal der Hauptsache folgt.

Zubehör ist eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet ist und ihrem Gebrauch dient. Im Einzelnen werden für diese Zubehörseigenschaft gefordert:

1. Eigentümergeleichheit sowohl an der Hauptsache als auch an der Nebensache (in der Lehre strittig)
2. Der Eigentümer muss die Nebensache Zwecken der Hauptsache widmen
3. Die Widmung muss zum fortdauernden Gebrauch erfolgen, und
4. zwischen Haupt- und Nebensache muss ein gewisses Naheverhältnis bestehen, das den wirtschaftlichen Bedürfnissen angemessen ist.

Zubehör teilt im Zweifel das rechtliche Schicksal der Hauptsache (VwGH 31. 12. 1981, 81/16/0005).

Ob Möbel und Einrichtungsgegenstände als Zubehör der Liegenschaft anzusehen sind, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (VwGH 6.12.1990, 90/16/0155), insofern der Beschaffenheit der Möbel und deren Entfernbarkeit Bedeutung beizumessen ist. Maßangefertigte Möbelstücke (Einbaumöbel, Einbauküche), die an sich ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernt werden könnten, stellen zwar keine unselbständigen Bestandteile der Hauptsache (Liegenschaft) dar, sind jedoch als selbständige Bestandteile oder - bei Vorliegen der obigen Voraussetzungen - als Zubehör zu qualifizieren (vgl. OGH 8.11.1984, 7 Ob 667/84, SZ 57/166).

Im Urteil vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91, hat der OGH dargelegt, dass Badezimmer-, Toiletten- sowie Kücheneinrichtungen und dergleichen offensichtlich und damit *grundsätzlich* nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern *der fortdauernden Benützung der Wohnung an sich dienen*. Damit liege eine objektivierte Zweckwidmung vor.

In gegenständlichem Fall ist nach der oben dargestellten Rechtslage und Judikatur die Kücheneinrichtung auf Grund der objektiven Zweckwidmung als "Zubehör" der erworbenen Liegenschaft iSd § 294 ABGB bzw. § 2 Abs. 1 GrEStG zu qualifizieren, die dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgt und damit der Grunderwerbsteuer unterliegt. Das selbe gilt für Dusche, WC und Gastherme, da es sich hier bei um fix montierte Vorrichtungen handelt, deren Verbindung mit dem Gebäude so eng ist, dass eine Entfernung nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise erfolgen könnte. Im Übrigen würden die Entfernung von Dusche, WC und Gastherme den ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung hindern.

(Vgl. hier zu auch Punkt III. des Vertrages: „...*Dusche, WC, Gastherme sowie generell sämtliche im Mietobjekt befindlichen mit diesem fest verbundenen Installationen* ...“).

Daran vermag auch die Argumentation, es gebe einen Markt für gebrauchte Küchengarnituren, Gasthermen und Duschen nichts zu ändern.

Die Beschwerde war daher auf Grund der dargestellten Sach- und Rechtslage als unbegründet abzuweisen.

VI. Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da die getroffene Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht. Die getroffene Entscheidung entspricht sowohl der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 17. 12. 1992, 91/16/0053, VwGH 31. 12. 1981, 81/16/0005) als auch der ständigen Rechtsprechung des UFS (vgl. UFS 04. 01. 2007, RV/0772-I/06; UFS 13. 01. 2010, RV/3155-W/07).

Wien, am 11. September 2014