



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der M.H., Adresse, vertreten durch RA.X, vom 1. Juli 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 21. Juni 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird von der Gegenleistung in Höhe von 92.300,00 € mit 3.230,50 € festgesetzt. Die Bemessungsgrundlagen und die Steuerberechnung sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 4. Juni 2010 erwarben das Ehepaar Ch.H./M.H. je zur Hälfte von der Verkäuferin Ch.D. 97/2016- Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W Top 17. Nach Punkt IV betrug der vereinbarte Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile 177.000 € und für das mitverkaufte Inventar 11.000 €, gesamt sohin 188.000 €. Die beigeheftete Inventarliste wies folgende Gegenstände aus:

Einbauküche komplett	€ 4.500,--
Wohnzimmerschrank Vollholz	€ 1.200,--

Erkereinbau mit Vollholzbank und Tisch	€ 2.300,--
Bademöbel	€ 800,--
Schlafzimmer Vollholz	€ 2.200,--
	€ 11.000,--

Das Finanzamt schrieb für diesen Erwerbsvorgang gegenüber M.H. (im Folgenden: Bw) von der Hälfte der Gesamtgegenleistung in Höhe von 188.000 € die 3,5 %ige Grunderwerbsteuer mit 3.290,00 € (= 3,5 % von 94.000 €) vor. Dieser Ansatz wurde damit begründet, dass Sachen, die mit dem Grundstück in fortdauernder Verbindung stehen, als Zugehör gelten und der Grunderwerbsteuer unterliegen würden.

Die gegen den Grunderwerbsteuerbescheid erhobene Berufung bekämpft die angesetzte Gegenleistung im Wesentlichen mit dem Argument, im vereinbarten Gesamtkaufpreis sei der Kaufpreis für die Wohnungseinrichtung mit 11.000 € enthalten. Diese 11.000 € würden nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen. Im ergänzenden Schriftsatz wurde präzisiert, dass von den in der Inventarliste angeführten Einrichtungsgegenständen die Betten, der Schlafzimmerschrank, welcher lose an der Wand stehe, der Wohnzimmertisch, der Küchentisch, Stühle in der Küche und der Wohnzimmerschrank, der ebenfalls lose stehe, jedenfalls als Inventar anzusehen seien.

Das Finanzamt trug mit abweisender Berufungsvorentscheidung vom 14. September 2010 dem Berufungsbegehren nicht Rechnung und begründet seine Rechtsansicht wie folgt:

"An sich bewegliche Sachen gelten als unbeweglich, wenn sie Zugehör einer unbeweglichen Sache sind. Dazu gehören auch Sachen, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, wie Kucheneinrichtung, Betten, Schränke. Es liegt objektivierte Zweckwidmung vor. Ob Gegenstände ohne Zerstörung der Substanz entfernt werden können ist irrelevant."

Die Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage ihrer Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Als Replik auf die in der Berufungsvorentscheidung vertretene Auffassung wird ausgeführt, bezogen auf die Grunderwerbsteuer würden nach der Rechtsprechung und der Website des Bundesministeriums für Finanzen als Inventar bewegliche Sachen (z.B. Wohnungseinrichtung) gelten, die mit dem Gebäude nicht fest verbunden seien oder doch ohne Zerstörung und wirtschaftlich sinnvoll vom Gebäude losgelöst werden könnten. Der auf das übernommene Inventar entfallende Anteil der Gegenleistung sei grunderwerbsteuerfrei, sei dieser doch nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Zur Gegenleistung gehört somit 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.

Nach § 2 Abs. 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinn des GrEStG Grundstücke im Sinn des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich auf Grund des zweiten Satzes dieser Gesetzesstelle nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Im vorliegenden Berufungsfall gelten nach Ansicht des Finanzamtes sämtliche in der Inventarliste aufgelisteten Einrichtungsgegenstände/Möbel als Zugehör der Kaufliegenschaft was dazu führte, dass auf Grund der Begriffsbestimmung des Grundstückes (§ 2 Abs. 1 GrEStG) zusätzlich zum Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile auch der Kaufpreis für das mitverkaufte Inventar in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen wurde. Während die betragsmäßige Angemessenheit der für die einzelnen Inventargegenstände vereinbarten Kaufpreise unstrittig blieb, besteht ausschließlich Streit darüber, welche der Inventargegenstände als Zugehör der Kaufliegenschaft gelten, entscheidet doch die Lösung dieser Sachverhaltsfrage darüber, ob bzw. inwieweit das Finanzamt zu Recht den auf dieses "Inventar" entfallenden Kaufpreis von 11.000 € zur grunderwerbsteuerliche Gegenleistung gezählt hat.

Unter Zugehör werden im bürgerlichen Recht (§§ 294 bis 297 ABGB) unter anderem Nebensachen verstanden, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt. Zubehör sind körperliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt sind und zu diesem Zweck zu der Hauptsache in eine entsprechende räumliche Verbindung gebracht werden. Für die Frage, ob eine dauernde Widmung einer Sache als Zubehör vorliegt, ist dabei der äußere Tatbestand, der auf den Widmungswillen schließen lässt, und nicht der Wille des Widmenden maßgebend. Bei Möbeln und

Einrichtungsgegenständen ist jeweils zu untersuchen, ob sie in einer Vorgangsweise entfernbar und anderswo verwendbar sind, ohne dass damit irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung verbunden ist. Es kommt nicht auf die physische Möglichkeit der Abtrennbarkeit, sondern auf die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit an. Einrichtungsgegenstände, die den räumlichen Verhältnissen ihres jeweiligen Aufstellungsortes in einer derartigen Weise angepasst sind, dass sie von dort nur in einer unwirtschaftlichen Vorgangsweise abgesondert werden können, stellen Zugehör der Liegenschaft dar (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 16-18, 24-26 zu § 2 und die dort referierte Rechtsprechung).

Kaufgegenstand lt. Kaufvertrag waren 97/2016- Miteigentumsanteile an einer Liegenschaft verbunden mit Wohnungseigentum an einer Wohnung samt dem Inventar laut der beigehefteten Inventarliste. Die Berufung bekämpft dem Grunde nach die Einbeziehung des für die mitverkauften Inventargegenstände bezahlten (halben) Kaufpreises in die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung mit dem Vorbringen, nach Rechtsprechung und Verwaltungspraxis (Website des BMFF) würde der auf das Inventar entfallende Kaufpreisanteil nicht zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung zählen.

Die Frage, ob das mitverkaufte "Inventar" laut beigehefteter Inventarliste das Zugehör/Zubehör der Kaufliegenschaft bildete, entscheidet sich danach, ob diese Gegenstände dem wirtschaftlichen Zweck der unbeweglichen Sache tatsächlich dienen, dazu dauernd wirtschaftlich gewidmet sind und eine entsprechende räumliche Verbindung mit dem Grundstück vorliegt. Da nach dem übereinstimmenden Willen der Verkäuferin und der beiden Käufer diese Inventargegenstände mitverkauft wurde, rechtfertigt dies vorerst die Schlussfolgerung auf einen entsprechenden dauernden Widmungswillen und auf das Vorliegen eines diesbezüglichen wirtschaftlichen Zweckes. Hinsichtlich der "Einbauküche komplett" ist zu beachten, dass kein Zweifel daran bestehen kann, dass das Vorhandensein einer funktionierenden Küche dem wirtschaftlichen Zweck einer Wohnung dient, was ebenfalls auf einen dauernden Widmungswillen schließen lässt. Unbestritten blieb, dass bei einer Einbauküche eine entsprechende räumliche Verbindung mit der Hauptsache vorliegt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Küchentisch samt Stühlen mit der übrigen KÜcheneinrichtung in einem funktionalen Zusammenhang steht und eine wirtschaftliche Einheit bildet. Gegenteiliges wurde von der Bw. nicht eingewendet. Überdies hat der OGH im Erkenntnis vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91 dargelegt, dass z. B. die KÜcheneinrichtung offensichtlich und damit grundsätzlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fortdauernden Benützung der Wohnung an sich dient. Damit liegt eine objektive Zweckwidmung vor.

Was den "Erkereinbau mit Vollholzbank und Tisch" bzw. die "Bademöbel" anlangt ist an

Sachverhalt unbedenklich davon auszugehen, dass diesbezüglich ein entsprechende feste Verbindung und Anpassung an die speziellen räumlichen Gegebenheiten (Erker, Badezimmer) vorliegt bzw. hinsichtlich des Tisches eine stilmäßige Angleichung mit der eingebauten Vollholzbank besteht, weshalb diese Inventargegenstände nicht ohne irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernbar und anderswo verwendbar wären. Auch diesbezüglich kann von einer objektivierten dauernden Widmung gesprochen werden. Im Übrigen wurde in der Ergänzung zur Berufung hinsichtlich der Bademöbel überhaupt nicht eingewendet, dass diese in keiner fortdauernden Verbindung zur Liegenschaft (Wohnung) stehen und deshalb nicht als Zugehör gelten würden.

Obige Ausführungen treffen hingegen auf den "Wohnzimmerschrank" und das "Schlafzimmer" nicht in gleicher Weise zu. Diesbezüglich lässt sich nämlich aus den Angaben der Inventarliste kein konkreter Anhaltspunkt dafür finden, dass es sich auch bei diesen Einrichtungsgegenständen/Möbeln um maßgenau an die räumlichen Gegebenheiten ihres Aufstellungsortes eingepasste Möbel handelt, die ohne jegliche wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernbar und wo anders weiterverwendet werden könnten. Überdies blieb das Zutreffen des Berufungsvorbringens, beim Wohnzimmerschrank und beim Schlafzimmer handle es sich um "lose stehende" Möbel, vom Finanzamt unwidersprochen. Auch sonst sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die gegen die sachliche Richtigkeit dieser Angabe sprechen. An Sachverhalt ist daher unbedenklich davon auszugehen, dass keine äußeren Tatumstände vorliegen die begründet dafür streiten, dass diese in der Inventarliste angeführten Gegenstände zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt waren und zu diesem Zweck zu der Hauptsache in eine entsprechende Beziehung gebracht wurden. Dem Berufungsbegehren war somit darin zu folgen, dass "jedenfalls" der in der Inventarliste angeführte Wohnzimmerschrank und das Schlafzimmer nicht zum Zugehör der Liegenschaft zählen und somit deren Kaufpreis nicht in die Bemessungsgrundlage fällt.

Zusammenfassend wird über die Berufung entschieden, dass vom mitverkauften Inventar laut Inventarliste die "Einbauküche komplett", der "Erkereinbau mit Vollholzbank und Tisch" und die "Bademöbel" gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG als Zugehör (Zubehör) der Liegenschaft gelten, weshalb deren (betragsmäßig unstrittig gebliebenen) Kaufpreise vom Finanzamt zu Recht in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen wurden. Dies führt zu folgender Ermittlung der Gegenleistung und Steuerberechnung:

Kaufpreis Miteigentumsanteile der Liegenschaft	177.000,00 €
Kaufpreis Inventar lt. Liste	
Einbauküche	4.500,00 €
Erkereinbau mit Vollholzbank und Tisch	2.300,00 €
Bademöbel	800,00 €

Gegenleistung für Liegenschaftsanteil samt Zugehör	184.600,00 €
davon entfällt auf den (Hälfte-)Erwerb der Bw: 1/2 von 184.600,00 €	92.300,00 €
Berechnung der festgesetzten Grunderwerbsteuer: Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 92.300,00 € (gerundet gemäß § 204 BAO)	3.230,50 €

Der Berufung war somit wie im Spruch ausgeführt teilweise stattzugeben.

Innsbruck, am 9. März 2011