

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. L.G in der Beschwerdesache Dr. G.S, G.Weg 63, 12xy K, gegen zwei Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 22.10.2014 betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Den Beschwerden wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden dahingehend abgeändert, dass ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von jeweils € 52.850,00 die Grunderwerbsteuer in Höhe von jeweils € 1.849,75, insgesamt somit € 3.699,50, festgesetzt wird.

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

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer A.B erwarb gemeinsam mit der weiteren Beschwerdeführerin B.C mit Kaufvertrag vom xy.yz. .2014 die Liegenschaft EZ xy1 , Grundbuch xy123 J. , bestehend aus einem Wohnhaus mit drei Grundstücken im bürgerlichen Gesamtausmaß von 4.989 m². Die Verkäufer benutzten die Liegenschaft als Ferienwohnsitz. Gemäß Punkt III. des Kaufvertrages wurde der Kaufpreis in Höhe von € 220.000,00 vereinbart. Davon entfielen ein Betrag in Höhe von € 205.000,00 auf die Liegenschaft und € 15.000,00 auf das übernommene Inventar. Das übernommene Inventar wurde in der einer Liste wie folgt dargestellt und bewertet:

Küchenbereich	
Eckbank	EUR 700,00
3 Stühle	EUR 600,00
Tisch	EUR 700,00
Kredenz	EUR 800,00
Küchenkästen	EUR 500,00
Kühlschrank	EUR 500,00

Herd	EUR 900,00
Vorhänge	EUR 100,00
Schlafzimmer:	
Kasten	EUR 1.000,00
Bett	EUR 800,00
2 Nachtkästen	EUR 300,00
Vorhänge	EUR 100,00
Wohnzimmer:	
Couch	EUR 800,00
Deckenleuchten	EUR 300,00
Vorhänge	EUR 200,00
Vorraum:	
Schrank	EUR 1.000,00
Außenanlagen	
Elektr. Markise	EUR 5.000,00
SAT-Anlage	EUR 200,00
Gesamt	EUR 15.000,00

Mit Schreiben vom 5.9.2014 ersuchte das Finanzamt den Beschwerdeführer um Vorlage einer detaillierten Inventarliste sowie um Mitteilung des jeweiligen Anschaffungsjahres, der Anschaffungskosten und dem Zeitwert der einzelnen Gegenstände.

Mit Schriftsatz vom 11.9.2014 übermittelte der Beschwerdeführer Ablichtungen der Eckbank mit Tisch, Sesseln, einer Kredenz, zwei frei stehenden Schränken und der Markise und brachte schriftlich vor:

"Die Küche wurde zwischenzeitlich aus dem Haus entfernt und eine neue Küche angeschafft. Es können diesbezüglich keine Fotodokumente mehr vorgelegt werden, jedenfalls konnte die Küche schadlos ausgebaut werden, sodass davon auszugehen ist, dass diese nicht nied- und nagelfest mit dem Haus verbunden war.

Wie Sie aus den Fotos ersehen, handelt es sich bei den Inventarstücken um keine Massenware sondern von Tischlern angefertigte Massivstücke. Die Preise sind Schätzungen, wobei eher von höheren Anschaffungskosten auszugehen sein wird. Die Markise weist ein Sondermaß auf, ist elektrisch bedienbar und wie sie auf dem Foto sehen auf den Dachstuhl geschraubt und kann jederzeit leicht abgebaut werden.

Die Couch ist von Ö und hat einen Neuwert von EUR 1.500,00."

Zur Benützung des Hauses führte der Beschwerdeführer aus, dass es sich um das Ferienhaus der Verkäufer gehandelt habe und die Möbel neuwertig sind.

Mit einem weiteren Schriftsatz übermittelte der Beschwerdeführer zwei Rechnungen des Tischlers vom 17. September 1999 über die Anschaffung einer Eckbank mitsamt Tisch und 3 Sesseln in Höhe von ATS 60.655,00, brutto, und vom 5. April 2000 über die Anschaffung eines Schrankes mitsamt einer Garderobe in Höhe von insgesamt ATS 36.444,00 brutto. Bei den Möbeln handelt es sich um Massivholzmöbel.

Das Finanzamt setzte mit den zwei angefochtenen Bescheiden die Grunderwerbsteuer für den Hälfterwerb des Beschwerdeführers von den Verkäufern S und H J.F in Höhe von jeweils € 1.903,13, somit insgesamt in Höhe von € 3.806,26, fest. Als Gegenleistung wurde gemäß § 5 GrEStG 1987 jeweils der Betrag in Höhe von € 54.375,00 (1/4 der gesamten Gegenleistung beider Käufer in Höhe von € 217.500,00) herangezogen.

Das Finanzamt führte in der Begründung aus, dass vom Gesamtkaufpreis in Höhe von € 220.000,00 nicht, wie vom Beschwerdeführer angegeben, ein Betrag in Höhe von € 15.000,00 auf das übernommene Inventar entfalle, sondern ein Betrag in Höhe von € 2.500,00. Das Inventar sei schließlich im Zeitpunkt des Erwerbes (2014) älter als zehn Jahre gewesen. Der von den Käufern der Liegenschaft angeführte Wert des gesamten Inventars in Höhe von € 15.000,00 könne daher nicht als zutreffender gemeiner Wert anerkannt werden. Nach den Erfahrungen des Alltags könne für die bezeichneten Einrichtungsgegenstände ein Wert von € 2.500,00 berücksichtigt werden.

In der Beschwerde vom 14.11.2014 wurde vorgebracht, es treffe nur teilweise zu, dass keine Rechnungen vom Zeitpunkt der Anschaffung mehr vorliegen würden. Auf den zwei vorgelegten Rechnungen sind die Anschaffungswerte einer Eckbank, eines Tisches, dreier Stühle, eines Wohnzimmers sowie Garderobe zu ersehen. Bei den Massivmöbeln handle es sich um einen Anschaffungspreis in Höhe von etwa ATS 97.00,00. Zum Inventar gehören darüber hinaus ein weiterer Schrank, eine Anrichte, eine Couch (Marke Ö), eine elektrische Markise sowie eine kleine Küche.

Hinsichtlich des Schrankes und der Anrichte sei von einem Wert in Höhe von etwa € 2.000,00 auszugehen, weil diese die gleiche Tischlerqualität haben. Dadurch erhöhe sich der Anschaffungswert des Inventars auf rund € 11.000,00.

Der Beschwerdeführer ersucht zu berücksichtigen, dass die Immobilie lediglich als Ferienhaus genutzt wurde und die Einrichtungsgegenstände neuwertig wären.

Das Finanzamt wies mit Beschwerdeentscheidungen vom 19.1.2015 die erhobenen Beschwerden als unbegründet ab und begründete dies damit, dass nach § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG 1987 der für das Zugehör aufgewendete Teil des Kaufpreises zur Gegenleistung gehöre (VwGH 17.12.1992, 91/16/0053).

Mit Schriftsatz vom 16.2.2015 brachte der Beschwerdeführer den Antrag auf Vorlage der Beschwerde ein. Er habe in seiner Beschwerde ausführlich dargestellt, dass bei den Einrichtungsgegenständen wie Eckbank, Tisch, Schrank o.ä. nicht von einer normalen Abnutzung auszugehen sei, weil die erworbene Immobilie als Ferienhaus und nicht als

ständiger Wohnsitz genutzt worden sei. Ebenso könne man nicht von einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von zehn Jahren ausgehen, da die Möbel nicht dem täglichen Gebrauch ausgesetzt waren und daher eine längere Lebensdauer haben.

Die Begründung des Finanzamtes, es handle sich bei den Einrichtungsgegenständen um Zubehör zur Liegenschaft, weil die Möbel maßangefertigt wurden, sei nicht nachvollziehbar. Es könne nicht sein, dass Möbel, weil sie von einem Tischler angefertigt und nicht in einem Möbelhaus eingekauft wurden, Zubehör der Liegenschaft geworden sind. Schließlich handle es sich beim Mobiliar um keine Designelemente wie z.Bsp. eine Schrankwand, welche nur mit hohem Aufwand wieder entfernt werden könnte. Vielmehr können die Schränke, der Tisch, die Stühle und vor allem die Eckbank ohne großen Aufwand wieder neu platziert werden. Diese Möbel sind mit dem Haus weder fest verbunden noch in fortdauernde Verbindung gesetzt, noch dienen diese Möbel einer "unbedingten fortdauernden Nutzung" der "Liegenschaft". Die "Hauptsache" könne auch ohne diese "Nebensachen" genutzt werden. Die Bescheidbegründung sei unverständlich. Schließlich wären zwei Zitate aus der vorliegenden Bescheidbegründung widersprüchlich.

Zitat 1: "Ob Möbel und Einrichtungsgegenstände als Zubehör der Liegenschaft anzusehen sind, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen."

Zitat 2: "Bei Einrichtungsgegenständen kann man zur Bemessung des Abnutzungsfaktors von einer anzunehmenden Nutzungsdauer von 10 Jahren ausgehen."

Zunächst werde also der Einzelfall beurteilt, anschließend werden jedoch "allgemein gültige Gesetze und Normen" zur Anwendung gebracht. Der vorliegende Fall sei durch die vorherige Nutzung als Ferienhaus ein spezieller Einzelfall, sodass dieser Fall komplett als Einzelfall beurteilt einen Bescheid abseits der Norm zu Folge haben müsste.

Über die Beschwerde wurde erkannt:

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. Nach § 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.

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; VwGH 17.12.1992, 91/16/0053).

Angaben und Vereinbarungen der Vertragsparteien über die Bewertung sind für die Abgabenbehörde nicht bindend; die Aufteilung des Gesamtentgeltes ist nicht allein dem Gutdünken der Steuerpflichtigen überlassen, die Abgabenbehörde kann von den Parteienangaben abgehen, wenn diese den Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen (VwGH 27. 09. 1995, 93/16/0047, RS 5).

Nach den §§ 294 bis 297 Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch (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.

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.

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 Entfernbareit 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; Spielbüchler in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, 1. Band², Wien 1990, Rz 2 und 6 zu § 294).

Im Urteil vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91, hat der OGH ausgeführt, 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.

Unter Beachtung der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 GrEStG besteht im vorliegenden Beschwerdefall Streit darüber, ob die in Frage stehenden Inventargegenstände des Kaufvertrages unselbständige Bestandteile des Gebäudes sind und damit als Zugehör der Liegenschaft gelten (Ansicht des Finanzamtes) oder ob diese selbständige bewegliche Sachen sind (Ansicht des Beschwerdeführers). Diese Zuordnung ist entscheidend, denn nur im letzteren Fall ist das erfolgte streitgegenständliche Ausscheiden des auf die Inventargegenstände wertmäßig entfallenden Teiles des Gesamtkaufpreises aus der GrESt- Bemessungsgrundlage rechtens.

Dabei wird auf die Art und Weise der Anpassung der Gegenstände an die räumlichen Verhältnisse ihres Aufstellungsortes abzustellen sein, oder anders ausgedrückt wird deren Einstufung als unselbständiger Bestandteil davon abhängen, ob diese Gegenstände in einer Vorgangsweise entfernbar und anderswo verwendbar sind, ohne dass damit irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung verbunden ist. Stehen somit diese Möbel und Einrichtungsgegenstände in einer solchen Verbindung mit dem Gebäude, dass ihre Abtrennung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, dann spricht dies für das Vorliegen von unselbständigen Bestandteilen.

Es kommt daher letztlich nicht auf die physische Möglichkeit der Abtrennbarkeit an, sondern auf die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit. Ob ein solcher abgetrennter Gegenstand gegebenenfalls anderswo noch "verwendbar" ist, hängt von seiner wirtschaftlichen Zweckbestimmung ab.

Im vorliegenden Sachverhalt steht nach Ansicht des Richters beim Bundefinanzgericht aufgrund der Aktenlage fest, dass die eingebaute Küche, die elektronisch bedienbare Markise, die Empfangsantenne für Satellitenfernsehen, die Vorhänge mit montierter Vohangstange mit dem Haus verbunden sind, sodass dieses Inventar Zubehör darstellt und die Aufwendungen dafür einen Bestandteil der Gegenleistung im Sinne des § 2 GrEStG darstellen.

Der Beschwerdeführer gab zur Anschaffung der Küche an, dass diese etwa im Zeitraum 1999 bis 2000 angeschafft worden war und mittlerweile ausgetauscht wurde. Es habe sich um eine kleine Einbauküche gehandelt. Hinsichtlich des Wertes wird daher nach dem Erfahrungen des täglichen Lebens davon ausgegangen, dass für die eingebauten

Küchenkästen, dem Kühlschrank und den Herd von einem Gesamtwert in Höhe von € 500,00 ausgegangen werden kann.

Was hingegen die weiteren kaufgegenständlichen Gegenstände betrifft zeigen die Fotos deutlich, dass diese Massivmöbel und Einrichtungsgegenstände nicht derart genau "eingebaut" und damit entsprechend den räumlichen Verhältnissen ihres Aufstellungsortes angefertigt waren. Bei der Eckbank mitsamt Esstisch, den Schränken, der Kredenz, der Couch und dem Bett handelt es sich um eigenständige, selbständige bewegliche Massivmöbel, die einzeln variiert werden können und ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung anderswo verwendbar sind.

Hinsichtlich der Werte geht das Gericht in diesem Fall aufgrund der Tatsache, dass die Liegenschaft als privates Ferienhaus genutzt worden war und es sich um Massivmöbel in einem wenig abgenutzten Zustand handelt, von den vom Beschwerdeführer angeführten Werten aus.

Zusammenfassend waren daher von den kaufgegenständlichen Inventargegenständen nachstehend angeführte Gegenstände als Zugehör zu der Liegenschaft anzusehen und in die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer miteinzubeziehen:

Küchenbereich	
Küchenkästen	EUR 100,00
Kühlschrank	EUR 100,00
Herd	EUR 300,00
Vorhänge	EUR 100,00
Schlafzimmer:	
Vorhänge	EUR 100,00
Wohnzimmer:	
Deckenleuchten	EUR 300,00
Vorhänge	EUR 200,00
Außenanlagen	
Elektr. Markise	EUR 5.000,00
SAT-Anlage	EUR 200,00
Gesamt	EUR 6.400,00

Von dem für die Liegenschaft und für das Inventar vereinbarten Gesamtkaufpreis von € 220.000 entfällt folglich ein Betrag von € 211.400,00 (und nicht wie im Punkt III. des Kaufvertrages ausgewiesen von € 205.000) auf den Erwerb des Grundstückes mitsamt Zubehör.

Für die vom Beschwerdeführer erworbenen Liegenschaftsanteile von den Ehegatten S und H J.F wird ausgehend von einer jeweiligen Bemessungsgrundlage (Gegenleistung) von € 52.850,00 (= 1/4 von € 211.400) die Grunderwerbsteuer in Höhe von jeweils € 1.849,75, insgesamt somit € 3.699,50 festgesetzt.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtssprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Klagenfurt am Wörthersee, am 11. März 2016