



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X.GmbH, Adresse, vertreten durch Stb., vom 21. Dezember 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 24. November 2006 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird festgesetzt mit 10.612 €.

Die Bemessungsgrundlage und die Steuerberechnung sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Am 8. September 2006 schloss die XX.GmbH (seit 31. Dezember 2011 lautet die Firma dieser Kapitalgesellschaft: X.GmbH) als Käuferin mit Y als Verkäufer einen Vertrag über den Kauf der Liegenschaft EZ A Grundbuch B, bestehend aus dem Grundstück C mit dem darauf befindlichen Hotelgebäude „T Hof“ samt dem in einer eigenen Liste ausgewiesenen Inventar, ab. Der Kaufpreis betrug insgesamt (netto) 450.000,00 €. Hievon entfiel 373.500 € auf das Liegenschaftsvermögen und 76.500 € auf das mitverkaufte Inventar laut Inventarliste. Nach Abs. 2 Vertragspunkt III Kaufpreis hatte der Verkäufer gemäß § 6 Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren und über die Lieferung des Liegenschaftsvermögens und des

mitverkauften Inventars unmittelbar nach Rechtskraft dieses Vertrages eine zum Vorsteuerabzug gemäß § 12 UStG berechtigende Rechnung gemäß § 11 UStG auszustellen und der Käuferin zu übergeben. Somit betrug der Kaufpreis brutto insgesamt 540.000,00 €.

Das Finanzamt Innsbruck erließ am 24. November 2006 einen Bescheid, mit dem gegenüber der Käuferin XX.GmbH (im Folgenden Bw) ausgehend von einer Gegenleistung in Höhe von 373.200 € die Grunderwerbsteuer mit 13.062,00 € festgesetzt wurde. Begründet wurde dieser Bescheid wie folgt: „*Bruttokaufpreis Liegenschaft € 448.200,-- abzüglich gem. § 5a Neufög € 75.000,- = € 373.200,--*“.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung richtet sich gegen die angesetzte Bemessungsgrundlage im Wesentlichen mit dem Vorbringen, mit dem Hotelbetrieb seien auch umfangreiche alte äußerst wertvolle Wandvertäfelungen aus Holz miterworben worden, die nach der herrschenden Judikatur des VwGH (Erk. 1.3.1983, 82/14/0156) als beweglich anzusehen seien. Diese Wandvertäfelungen würden trotz Verbindung mit dem Gebäude nicht zu einem Gebäudeteil. Diese Wandvertäfelungen im Wert von 70.000,00 € seien daher aus der GrESt- Bemessungsgrundlage auszuschneiden.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung vom 2. Februar 2007 begründete das Finanzamt wie folgt:

„Gem. Pkt I des Kaufvertrages wird ein ruhender Betrieb erworben. Zudem erklären die Parteien, dass es sich um einen Liegenschafts Kauf handelt. Auf Grund dieser Aussage kann nicht von einem Hotelbetrieb gesprochen werden, weshalb Wandvertäfelungen nach der Rechtsprechung des VwGH als zur Liegenschaft gehörig zu betrachten und der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen sind. Es darf noch erwähnt werden, dass das Inventar lt. Inventarliste berücksichtigt jedoch die Umsatzsteuer gem. Punkt III des Vertrages hinzugerechnet wurde. Auf Grund obiger Ausführungen war die Berufung abzuweisen.“

Die Bw. beantragte daraufhin die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen. Mit Vorlagebericht vom 20. Jänner 2012 entsprach das Finanzamt diesem Begehren.

Über die Berufung wurde erwogen:

An Sachverhalt liegt dem Berufungsfall zugrunde, dass mit Kaufvereinbarung der Verkäufer Y der XX.GmbH eine Liegenschaft mit dem darauf errichteten Hotelgebäude samt dem in einer Inventarliste ausgewiesenen Inventar verkauft und übergeben hat. Der Kaufgegenstand (Betriebsliegenschaft samt den in der Inventarliste angeführten umfangreichen Einrichtungs-

und Ausstattungsgegenständen) lassen erkennen, dass die wesentlichen Betriebsgrundlagen eines funktionsfähigen Hotelbetriebes übertragen wurden.

Im vorliegenden Berufungsfall besteht allein Streit darüber und entscheidet diesen, ob dem Berufsbegehren folgend die (ohne Zweifel im Inventar lt. Inventarliste nicht enthaltenen) *„umfangreichen alten äußerst wertvollen Wandvertäfelungen aus Holz“* aus der GrESt-Bemessungsgrundlage auszuschneiden sind. Unstrittig blieb hingegen die sachliche Angemessenheit des angegebenen Wertes der Wandvertäfelungen.

Nach dem ersten Satz des § 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 auf Grund des zweiten Satzes dieser Gesetzesstelle ebenfalls nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Vorerst ist darauf hinzuweisen, dass sich wegen dieser im Grunderwerbsteuergesetz auf das Zivilrecht abstellenden Begriffsbestimmung des Grundstückes und des Zugehört mit dem Hinweis auf das VwGH-Erkenntnis vom 1. März 1983, 82/14/0156 (ÖStZB 1984/Seite 20 f) für den Berufsstandpunkt nichts gewinnen lässt, wird doch darin vom VwGH bezogen auf die Vorschriften über die vorzeitige Abschreibung (§§ 6 und 8 EStG 1972) grundsätzlich ausgesprochen, dass es bei der dabei vorzunehmenden Abgrenzung beweglicher und unbeweglicher Wirtschaftsgüter gerade nicht auf die Vorschriften des bürgerlichen Rechtes ankommt. Allerdings kommt nach § 289 Abs. 2 BAO iVm §§ 279 Abs. 1 und 115 Abs. 1 BAO der Berufung aus nachstehenden Überlegungen Berechtigung zu.

Gemäß § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG werden Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, nicht zum Grundstück gerechnet. Diese Gesetzesbestimmung ist so zu verstehen, dass „Inventar“, auch wenn es sich dabei zivilrechtlich eindeutig um Zugehör iSd §§ 294 -297 ABGB (Bestandteile oder Zubehör) des Grundstückes handelt, dann nicht zum Grundstück im Sinn des § 2 GrEStG zu rechnen sind, wenn diese als „Maschinen oder sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören“ gelten (vgl. VwGH 31.08.2000, 97/16/0225 mit weiteren Zitaten).

Unselbständige Bestandteile sind solche Sachen, die in einer solchen Verbindung mit der Hauptsache stehen, dass ihre Abtrennung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist (VwGH 30.4.1970, 1793/69). An der Mauer befestigte Wandvertäfelungen sind nach Lehre (Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 38 zu § 2 GrEStG) und Rechtsprechung (VwGH 28.11.1956, 951/54) unselbständige Bestandteile des Grundstückes (Gebäudes). Hinsichtlich der in Rede stehenden Wandvertäfelungen ist schlüssig (dafür spricht der angesetzte hohe Wert und dies zeigen im Internet vorgefundene Abbildungen zweier Räume dieses Hotelbetriebes) davon auszugehen, dass diese an ihren jeweiligen Aufstellungsort in

einer derartigen Weise angepasst und darauf abgestimmt bzw. mit den Wänden fest verbunden sind, dass ihre Abtrennung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Diese Wandvertäfelungen zählen daher als unselbständige Bestandteile des Gebäudes zum Zugehör der Liegenschaft.

Sind aber nach Lehre (Arnold/Arnold, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 38a zu § 2 GrEStG) und Rechtsprechung (zuletzt VwGH 31.08.2000, 97/16/0225) unselbständige Bestandteile eines Gebäudes, die nicht der Benützung des Gebäudes selbst, sondern einem bestimmten Gewerbebetrieb zu dienen bestimmt sind, als Betriebsvorrichtung nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG nicht zum Grundstück zu rechnen, bleibt noch zu prüfen, ob die streitgegenständlichen Wandvertäfelungen, die zivilrechtlich eindeutig „Zugehör“ der Kaufliegenschaft darstellen, zu den Betriebsvorrichtungen dieses Hotelbetriebes zählen.

Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören, haben als spezifische Einrichtungen des Betriebes zu gelten. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich im Erkenntnis vom 21.02.1996, 94/16/0269, umfassend mit der Wendung „Maschinen oder sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören“ auseinandergesetzt. Zuletzt hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 23. 02. 1984, 83/16/0051 hinsichtlich eines Cafebetriebs bzw.

Pensionsbetriebs die Auffassung gebilligt, dass ua. auch eine Wandvertäfelung als Vorrichtung zu qualifizieren ist, welche zu einer Betriebsanlage gehört. Gleiches muss wohl auch für einen Hotelbetrieb gelten, stellt doch eine Wandvertäfelung (jedenfalls bei ländlichem Ambiente bzw. Flair) eine spezifische Einrichtung für einen Hotel- und Restaurantbetrieb dar (vgl. auch Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 41 zu § 2 GrEStG 1987). Die in Frage stehenden Wandvertäfelungen zählen somit nach dieser Rechtslage unzweifelhaft zu den Betriebsvorrichtungen dieses Hotelbetriebes.

Damit ist aber das Schicksal des Berufungsfalles bereits entschieden, vermag doch die Begründung der Berufungsvorentscheidung keine Rechtswidrigkeit dieser Zuordnung aufzuzeigen. Laut Kaufvereinbarung war nämlich Kaufgegenstand die Liegenschaft mit dem darauf errichteten Hotelgebäude „T Hof“ samt dem in einer Liste ausgewiesenen Inventar. Aus diesen insgesamt verkauften Gegenständen lässt sich schlüssig folgern, dass damit sämtliche zur Fortführung des Hotelbetriebes wesentlichen Betriebsgrundlagen in das Eigentum der Käuferin übertragen wurden. Es kann daher kein Zweifel bestehen, dass nach dem übereinstimmenden Willen von Verkäufer und Käuferin sämtliches Zugehör weiterhin dem Hotelbetrieb dienen sollte und die Käuferin dieses Objekt unter dem Aspekt erwarb, dort weiterhin das Hotel zu betreiben. Dafür spricht im Übrigen auch der im Firmenbuch für diese erstmals am 24. Juli 2006 errichtete Kapitalgesellschaft angeführte Geschäftszweig „Gastgewerbe“. Am Bestehen dieser Zielsetzung ändert auch der Umstand nichts, dass laut

Kaufvertrag der Hotelbetrieb „*derzeit ruht, sodass es sich nach dem Willen der Vertragsparteien um einen Liegenschafts Kaufvertrag handelt*“. Diese vertragliche Vereinbarung ist zum einen im Zusammenhang mit den bei einem Betriebsübergang unter Lebenden geltenden Haftungsbestimmungen zu sehen. Zum anderen kommt es aber bei der Frage der gänzlichen oder vorübergehenden Stilllegung eines Unternehmens laut OGH-Entscheidung vom 28.04.1959, 3 Ob 166/59 nicht bloß auf den Willen des Widmenden an. Es hängt vielmehr auch von der Auffassung des Verkehrs ab, ob die einmal einer Betriebsliegenschaft gewidmeten Zubehörsgegenstände weiterhin der Liegenschaft tatsächlich dienen. Erst dann, wenn ein Unternehmen in einer Weise weggefallen ist, dass die Liegenschaft weder unter dem jetzigen Eigentümer noch unter einem zukünftigen Eigentümer unter keinen Umständen des Zubehörs mehr bedarf, liegt eine gänzliche und dauernde Betriebseinstellung vor. Eine solche auf eine gänzliche und dauerhafte Betriebseinstellung ausgerichtete Sachverhaltskonstellation ist jedoch im Streitfall unter Beachtung des umfassenden Kaufgegenstandes schlichtweg auszuschließen. Entgegen der Ansicht des Finanzamtes rechtfertigt demzufolge das „*derzeitige Ruhen*“ nicht die damit begründete Schlussfolgerung, dass mit dem Kaufvertrag kein (noch bestehender) Hotelbetrieb erworben worden sei und deshalb die streitigen Wandvertäfelungen auch nicht zu den spezifischen Vorrichtungen einer Betriebsanlage gehören würden.

Den gegenständlichen Berufungsfall entscheidet somit, dass die in Frage stehenden Wandvertäfelungen zu den Betriebsvorrichtungen der (fortgeführten) Betriebsanlage „Hotel“ gehören, stellen diese doch die spezifische Einrichtung für den Hotel- und Restaurationsbetrieb dar. Nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind diese Wandvertäfelungen als Betriebsvorrichtungen des Hotelbetriebes nicht zum Grundstück zu rechnen. Im Ergebnis war daher dem Berufungsbegehren zu entsprechen und von der (nach Abzug des Freibetrages gemäß § 5a NeuFög) bislang angesetzten Gegenleistung von 373.200 € noch der (unstrittig gebliebene) Wert der Wandvertäfelungen im Betrag von 70.000 € abzuziehen; dies führt zu folgender Ermittlung der Bemessungsgrundlage und Steuerberechnung.

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

Gegenleistung Liegenschaft lt. Bescheid	373.200,00 €
- Betriebsvorrichtung Wandvertäfelung	- 70.000,00 €
Gegenleistung lt. Berufungsentscheidung	303.200,00 €

Steuerberechnung:

Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 1987 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 303.200,00 € ergibt eine festzusetzende Grunderwerbsteuer von 10.612,00 €.

Über die Berufung gegen den Grunderwerbsteuerbescheid war somit spruchgemäß abzusprechen.

Innsbruck, am 7. Mai 2012