



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat (Wien) 20

GZ. RV/2156-W/08

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn A.R., W., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10. Dezember 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z. 3 GrEStG wird festgesetzt mit € 1.785,-- (3,5 % von einer Bemessungsgrundlage von € 51.000,--).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Zwischen Frau M.U. als Verkäuferin und Herrn A.R., dem Berufungswerber, als Käufer wurde am 15. August 2005 ein Kaufvertrag abgeschlossen. Die Punkte 1.) bis 4.), 6.) und 7.) dieses Vertrages lauten:

„1.)

*Die Verkäuferin verkauft und der Käufer kauft das auf dem 963 m<sup>2</sup> großen Pachtgrundstück in xxx Y, Z / Parzelle 1 stehende errichtete vollisolierte Sommerhaus / Pfahlbau samt im Garten befindlichen und überdachten Swimmingpool im Ausmaß von ca. 7m x 5m und einer Tiefe von ca. 1,60m um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis (wie besichtigt !) von*

*€ 68.000,00 (i.W. Euro sechzigachttausend)*

2.)

---

*Das Sommerhaus besteht im OG. aus einer Wohnküche mit Essplatz, einem kleinen Wohnbereich, einem Schlafzimmer, einem vollverfliesten Badezimmer mit Dusche und WC und einer Veranda, wobei die Hälfte mit einem überdachten Glaseil mit Schiebefenstern ausgestattet ist.*

*Im EG. befindet sich eine integrierte Sauna (mit Gasssaunaofen), ein weiteres kleines Schlafzimmer, der Batterieraum samt der gesamten Umformerstation der Solaranlage (neuwertig!) und ein weiteres WC.*

*Weiters ist das Haus mit einer Gaskonvektorenheizung versehen; die Heisswasseraufbereitung erfolgt mittels eines Gasdurchlauferhitzers. Außerdem befindet sich am Grundstück ein eigener Brunnen, wobei für die Wasserbereitstellung ein eigenes Hauswasserwerk vorhanden ist.*

*Im Gartenbereich steht ein Gerätehaus aus Holz, ein großer gemauerter Grillkamin und eine Wäschespinnne, die Einfahrt ist betoniert und mit einem überdachten Carport (für einen PKW) versehen.*

3.)

*Dem Käufer wird noch von der Verkäuferin nachstehendes Inventar, welches in dem unter Punkt 1.) festgelegten Kaufpreis beinhaltet ist, zur Verfügung gestellt:*

*Komplette Einrichtung der Wohnküche mit Essplatz, Gasküchenschrank, Gasherd mit Backrohr, drei Anrichten, Wohnbereich mit einer Rattangruppe (bestehend aus einer 2er Sitzbank und zwei Sesseln inkl. Polsterauflagen, Glastisch), Wandregal, Glaskasten, Doppelbett, Schrankkasten und Schlafraum im EG. mit Bett und Kasten.*

*Geräte: Benzinaggregat (Service Mai 2005), Hauswasserwerk, Benzinrasenmäher, Vertikutierer sowie sämtliches Zubehör für Gartenpflege (Rechen, Besen, Schaufel, Heckenschere) und Pool (Netz, Schläuche, Chlor).*

*Weiters verbleiben auch zwei große Flüssiggasflaschen (Firma Flaga), wobei festgestellt wird, dass für jede Flasche seinerzeit eine Kaution von € 36,34 bezahlt wurde und diese Belege dem Käufer übergeben werden.*

4.)

*Einvernehmlich wird vereinbart, dass der Gemeinde Y ein Übergabeansuchen, bereits unterfertigt von der Verkäuferin und auch dem Käufer, eingereicht wird.*

*Der Pachtschilling für das Jahr 2005 wird noch von der Verkäuferin übernommen.*

.....

6.)

*Weiters wird noch festgestellt, dass das Sommerhaus mit einer Eigenheimversicherung bei der Uniqa Sachversicherung AG unter der Polizzennummer xly versichert ist. Sollte der Käufer diese Polizze übernehmen, müsste die Umschreibung nach erfolgter Übernahme auf seinen Namen veranlasst werden, sollte dies jedoch nicht gewünscht werden, muss diese von ihm bei Pachtvertragsübernahme aufgekündigt werden.*

7.)

*Die Verkäuferin garantiert, dass dieses Grundstück vollkommen satz- und lastenfrei ist.*

..... "

Mit Bescheid vom 10. September 2007 wurde dem Berufungswerber vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für diesen Erwerbsvorgang ausgehend vom Kaufpreis in der Höhe von € 68.000,-- die Grunderwerbsteuer mit € 2.380,-- vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*ich muss gegen den Grunderwerbsteuerbescheid aus folgenden Gründen Berufung einlegen:*

- ich habe weder einen Grund noch alleinig ein Haus erworben, sonder habe einen Grund gepachtet.*
- Der genannte Kaufpreis ist nicht für die Liegenschaft, sondern sind dies nur Gebrauchsgüter, wie Rasenmäher, Vertikutierer, gebrauchte Küchengeräte, gebrauchtes Stromaggregat, gebrauchte Solaranlage, gebrauchte Poolüberdachung etc., die ich erworben habe*
- Das auf dem Pachtgrund befindliche 35m<sup>2</sup> große Stelzenhaus, welches bereits über 20 Jahre alt ist, hat lediglich einen Wert von 7,500 Euro und war noch dazu beim Kauf baufällig.*

*- Anbei übersende ich Ihnen die dem Kaufvertrag beigefügte genaue Liste von gebrauchten Gütern, die belegen, dass sich der Kaufpreis fast ausschließlich nur auf Gebrauchtgüter des Vorbesitzers zusammenstellen.*

*Nach Rücksprache mit meinem Steuerberater und meinem Anwalt ist daher die Festlegung der Grunderwerbssteuer nicht rechtmäßig. Ich bitte daher diesen Bescheid zurückzunehmen und erwarte gerne Ihre Antwort.“*

Dieser Berufung beigelegt wurde eine Inventar- und Bestandliste, welche jedoch keine Wertangaben enthält.

Am 24. Jänner 2008 ersuchte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien den Berufungswerber, da sich laut Berufung ein Großteil des Kaufpreises auf das Inventar bezieht, den Kaufpreis für die einzelnen Gegenstände bekannt zu geben und eine Kopie des Schätzungsgutachtens des Kleingartenvereins vorzulegen. Dieser Vorhalt wurde vom Berufungswerber am 20. Februar 2008 wie folgt beantwortet:

*“.....  
in der Beilage übersende ich Ihnen eine Aufstellung und deren Wert sämtlicher Gebrauchsgüter. Da dieses Grundstück kein Teil eines Kleingartenvereins ist, gibt es auch kein Schätzgutachten.*

*Ich bin, wie schon im ersten Schreiben erwähnt, nicht Eigentümer sondern Pächter des Grundstückes. Pro Jahr zahle mehr als 1000 Euro Pacht. Der Wert und damit der Kaufpreis bezieht sich zu nahezu 90 % auf Gebrauchsgüter, die sich auf dem Grundstück befinden. Das Stelzenhaus, das sich auf dem Grundstück befindet, bei der Übernahme schon mehr als 20 Jahre und zum Teil sanierungsbedürftig war (ich musste einen neuen Stiegenaufgang bauen, da die Holstiege morsch und brüchig war), hat einen Wert von max. 7.500 Euro (rechnet man die Renovierungskosten dazu, ist der Wert noch niedriger anzusetzen, daher habe ich den Wert in der Aufstellung auf 6.000 festgesetzt).*

*Ich bitte Sie, den Bescheid auf Grunderwerbsteuer zurückzunehmen, da ich keinen Grunderwerb getätigkt habe, sondern einzig und allein Gebrauchsgüter angekauft habe.“*

Beigelegt wurde eine Liste der Gebrauchsgüter mit einem gesamten Anschaffungspreis von 67.010,--. In dieser Liste wurde das Stelzenhaus mit 6.000,-- angesetzt. Ergänzend wurde festgehalten, dass es sich um die reinen Materialkosten handelt und die Kosten für die Verbauung bzw. Montage nicht inkludiert sind.

Am 6. März 2008 wurde der Berufungswerber vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien aufgefordert, das Anschaffungsjahr und den Zeitwert des Inventars bekannt zu geben. Eine Liste mit Anschaffungsjahr, Anschaffungspreis und Zeitwert 05 wurde vom Berufungswerber am 14. April 2008 vorgelegt. Laut dieser Liste beträgt der Anschaffungswert insgesamt € 68.910,-- und der Zeitwert 05 € 55.685,--. Der Anschaffungspreis für das Stelzenhaus beträgt laut dieser Liste € 6.000,-- und der Zeitwert € 3.000,--.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 5. Juni 2008 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien der Berufung teilweise stattgegeben und die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Gegenleistung in der Höhe von € 40.635,-- mit € 1.422,23 festgesetzt. Die Begründung dazu lautet:

*„Das angeführte Inventar gliedert sich in ein bewegliche Inventar welches nicht der GrEST unterliegt, und in ein unbewegliches Inventar (Zugehör) welches der GrEST unterliegt. (Unbewegliches Inventar = gemauerter Kamingrill, Carport, WC inkl. Waschbecken, Pool, Hauwasserwerk, Glasveranda, Solaranlage, Solarkonvektoren, Batteriespeicher, Sauna, Gasofen, Gaskonvektorheizung, SAT-Anlage, Bad inkl. Busche und Stelzenhaus).“*

Im Vorlageantrag wurde vom Berufungswerber ausgeführt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*in der Beilage übersende ich Ihnen eine Aufstellung und deren Wert sämtlicher Gebrauchsgüter, samt Aufstellung welches davon fixe und welche flexible Güter Ich habe mit meinem Steuerberater und mit meinem Anwalt alle Güter nochmals durchgegangen, ums sicher zu gehen, dass meine Betrachtung auch gültig ist. Sie haben angegebne, dass z. B. der Pool ein fixer Bestandteil ist, dies ist nur tlw. Richtig, da die Abdeckung, die einen Wert von 8.000 Euro hat, nicht fix, sondern mobil ist. Das Gleiche gilt für alle anderen Beispiel, z. B. der Grill ist zwar gemauert, jedoch steht er frei auf der Wiese und ist daher nicht verankert.. Ich habe Ihnen in der Anlage, die Teile aufgeführt, die fix sind, sie können sich jeder Zeit vor Ort von meiner Aufstellung überzeugen.*

*Ich bin, wie schon im ersten Schreiben erwähnt, nicht Eigentümer sondern Pächter des Grundstückes. Pro Jahr zahle mehr als 1000 Euro Pacht. Der Wert und damit der Kaufpreis bezieht sich zu nahezu 90 % auf Gebrauchsgüter, die mobil sind. Nach Ansicht meines Rechtsanwaltes sind auch fixe Bestandteile, wie ein Pool, nicht Grunderwerbsteuer pflichtig, aber hier gibt es keine eindeutig festgelegte Judikatur.*

*Ich bitte Sie, den Bescheid auf Grunderwerbssteuer zurückzunehmen, da ich keinen Grunderwerb getätigkt habe, sondern einzlig und allein Gebrauchsgüter angekauft habe.“*

Laut der beigelegten Aufstellung entfällt von dem Zeitwert 05 in der Höhe von € 55.685,-- ein Betrag von € 11.310,-- auf fixe Güter.

Der Berufungswerber und das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurden vom Unabhängigen Finanzsenat für den 29. Jänner 2009 zu einem Erörterungsgespräch geladen. Der Berufungswerber gibt dem Unabhängigen Finanzsenat telefonisch bekannt, dass er zu diesem Zeitpunkt auf Urlaub ist und erklärt sich bereit ein Schätzungsgutachten eines Baumeisters vorzulegen. Er wird sich Ende März bzw. Anfang April dieses Jahres wieder melden.

Am 5. Juni 2009 wurde vom Unabhängigen Finanzsenat folgender Vorhalt an den Berufungswerber übersendet:

*„Anlässlich eines Telefonates am 13. Jänner 2009 wurde von Ihnen angeboten, ein Schätzungsgutachten von einem Baumeister für das von Ihnen mit dem Kaufvertrag vom 15. August 2005 von Frau M.U. erworbene Sommerhaus bis Ende März bzw. Anfang April 2009 zu übersenden.“*

*„Es wird ersucht, innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung dieses Vorhaltes bekannt zu geben, ob ein derartiges Gutachten bereits erstellt wurde und wann mit der Übersendung dieses Gutachtens gerechnet werden kann.“*

Am 2. Juli 2009 erging vom Berufungswerber folgende Antwort an den Unabhängigen Finanzsenat:

“.....

*nach ihrem Schreiben vom 5. Juni 2009, hab ich nach einer Baufirma gesucht, die mir ein Gutachten über mein Sommerhaus erstellt. Ich bin zwar fündig geworden, jedoch hat sich in den letzten zwei Wochen einiges verändert. Durch das starke Hochwasser – derzeit ist auf dem Grundstück ein Hochwasser von mehr al einen Meter – kann derzeit niemand auf das Grundstück. Ich habe mehre Tausend Euro Schaden dadurch.*

*Ein Gutachten kann frühestens ende Juli erfolgen. Ich werde Ihnen das Gutachten so schnell wie möglich zukommen lassen, jedoch kann ich auf Grund des Hochwassers Ihre gesetzte Frist leider nicht einhalten.*

*Ich bitte um kurze Bestätigung, eventuell per Mail (.....), ob das für Sie ok geht.“*

Das vom Berufungswerber am 29. Juli 2009 vorgelegte Schätzungsgutachten der Firma Holz A. Holzhandel-Montagetischlerei vom 24. Juli 2009, welches im Betreff „*Bewertung Holzriegelbau Y in der H. 1*“ anführt, lautet:

*„Auf der Parzelle 1 in Y in der H., befindet sich ein Holzriegelbau in Stelzenform. Die Grünfläche beträgt 56 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Hütte wurde im Jahr 1987 errichtet Und ist daher 22 Jahre alt.“*

*Seit der Errichtung wurden keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Die Errichtungskosten einer solchen Hütte belaufen sich auf ca. 6.000,00 Euro.“*

In der Eingabe wurde noch ergänzt, dass es statt „Grünfläche“ „Grundfläche“ heißen müsste.

Von Frau M=M.U., vormals M.U., wurde am 25. September 2009 bekannt gegeben, dass von den mit dem Kaufvertrag verkauften Gebrauchsgegenständen einige von ihr angeschafft wurden.

Am 21. Oktober 2009 erging vom Unabhängigen Finanzsenat an den Berufungswerber folgender Vorhalt, welcher nachweislich am 23. Oktober 2009 übernommen wurde.

*„Bezug nehmend auf Ihre oben angeführte Berufung werden Sie ersucht, nachstehende Fragen innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung dieses Schreibens zu beantworten und die angesprochenen Unterlagen vorzulegen:*

*1) Sommerhaus*

*Der Punkt 2.) des Kaufvertrages vom 15. August 2005 lautet:*

*,Das Sommerhaus besteht im OG. aus einer Wohnküche mit Essplatz, einem kleinen Wohnbereich, einem Schlafzimmer, einem vollverfliesten Badezimmer mit Dusche und WC und einer Veranda, wobei die Hälfte mit einem überdachten Glasteil mit Schiebefenstern ausgestattet ist.*

*Im EG. befindet sich eine integrierte Sauna (mit Gasssaunaofen), ein weiteres kleines Schlafzimmer, der Batterieraum samt der gesamten Umformerstation der Solaranlage (neuwertig!) und ein weiteres WC.*

*Weiters ist das Haus mit einer Gaskonvektorenheizung versehen; die Heisswasseraufbereitung erfolgt mittels eines Gasdurchlauferhitzers. Außerdem befindet sich am Grundstück ein eigener Brunnen, wobei für die Wasserbereitstellung ein eigenes Hauswasserwerk vorhanden ist.*

*Im Gartenbereich steht ein Gerätehaus aus Holz, ein großer gemauerter Grillkamin und eine Wäschespinnne, die Einfahrt ist betoniert und mit einem überdachten Carport (für einen PKW) versehen.'*

*In einer Aufstellung wurde der Anschaffungspreis des Stelzenhauses mit € 6.000,-- und der Zeitwert zum Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages mit € 3.000,-- angegeben.*

*Das von Ihnen am 29. Juli 2009 vorgelegte Schätzungsgutachten der Firma Holz A. Holzhandel-Montagetischlerei vom 24. Juli 2009, welches im Betreff „Bewertung Holzriegelbau Y in der H. 1“ anführt, lautet:*

*,Auf der Parzelle 1 in Y in der H., befindet sich ein Holzriegelbau in Stelzenform. Die Grünfläche beträgt 56 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Hütte wurde im Jahr 1987 errichtet und ist daher 22 Jahre alt.*

*Seit der Errichtung wurden keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Die Errichtungskosten einer solchen Hütte belaufen sich auf ca. 6.000,00 Euro.'*

*In der Eingabe wurde noch ergänzt, dass es statt „Grünfläche“, „Grundfläche“ heißen müsste.*

*Zu diesem Gutachten ist zu bemerken, dass sich dieses auf einen Stichtag im Jahr 2009 bezieht (und ist daher 22 Jahre alt) und nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages, nämlich auf den 15. August 2005. Zu diesem Zeitpunkt war das Sommerhaus 18 Jahre alt. Außerdem wird nicht berücksichtigt, dass es sich um ein voll isoliertes Sommerhaus handelt, welches im Obergeschoß mit einem voll verfliesten Badezimmer mit Dusche und WC ausgestattet ist. Es enthält nur einen Vermerk, dass keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden, enthält jedoch keine genauen Aussagen über den Zustand des Sommerhauses. Wenn in dem Gutachten ausgeführt wird, dass keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden – und das bis zum Jahr 2009 – ist dem*

*entgegen zu halten, dass der Bauzustand dieses Sommerhauses von der Gemeinde im Jahr 2006 als „gut“ beurteilt wurde.*

*Das Gutachten enthält auch keine Angaben über das Fundament und die Stelzen, über die Veranda, welche zur Hälfte mit einem überdachten Glasteil mit Schiebefenstern ausgestattet ist sowie über die Fenster. Aus all diesen Gründen eignet sich das Gutachten nicht als Nachweis dafür, dass der Zeitwert des Sommerhauses zum 15. August 2005 nur € 3.000,-- beträgt. Es wird daher ersucht, die Grundlagen für die Wertermittlung (z.B. Zeitpunkt der Errichtung und die dafür angefallenen Kosten – vom Fundament über die Stelzen bis zum Dach und der Verkleidung) bekannt zu geben. Weiter ist eine Baubeschreibung – welche Materialien wurden für die einzelnen Bestanteile (auch wieder vom Fundament bis zum Dach) verwendet – sowie der Erhaltungszustand des Sommerhauses zum 15. August 2005 vorzulegen. Nach Möglichkeit sind die für die Errichtung des Sommerhauses angefallenen Kosten durch Rechnungen zu belegen.*

*Gegen die Errichtungskosten in der Höhe von € 6.000,-- spricht zum einen, dass die Kosten für die Errichtung des Stiegenaufgangs bereits € 1.800,-- betragen haben und zum anderen die Bewertung der sich in dem Gebäude befindlichen Gegenstände. Alleine die Möbel im Schlaf- Wohnbereich hätten danach einen Zeitwert von € 9.600,--, während das voll isolierte Sommerhaus, welches im Obergeschoß mit einem voll verfliesten Badezimmer mit Dusche und WC ausgestattet ist, nur einen Zeitwert von € 3.000,-- hätte.*

## 2) Mitgekauftes Inventar

*Hier wurden dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien bereits verschiedene Listen vorgelegt. Zunächst eine Inventar- und Bestandliste, in welcher die einzelnen Gegenstände angeführt wurden, jedoch enthält diese Liste keine Wertangaben. Danach eine Liste nur mit dem Anschaffungspreis und schließlich eine Liste mit Anschaffungsjahr, Anschaffungspreis und Zeitwert 05. Mit dem Vorlageantrag wurde noch eine Liste mit Anschaffungspreis, Zeitwert 05 und einer Spalte „Fix, nicht mobil“ vorgelegt. Was bisher noch nicht vorgelegt wurde, sind Rechnungen, welche den Anschaffungszeitpunkt und den Anschaffungspreis belegen.*

*Zum Nachweis dieser Angaben wird daher um Übersendung von Rechnungen über den Erwerb der in den Listen angeführten Gegenständen ersucht.*

*Bei der vorgelegten Liste mit Anschaffungsjahr, Anschaffungspreis und Zeitwert 05 ist aufgefallen, dass z. B.:*

- Die Holzstiege mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungspreis € 1.800,-- und Zeitwert 05 € 1.800,-- enthalten ist. Laut Berufung musste der Erwerber einen neuen Stiegenaufgang bauen. Also handelt es sich hier um eine Investition, die bereits vom Erwerber in Auftrag gegeben wurde.
- Ein Gaskühlschrank mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungswert € 1.100,-- und Zeitwert 05 € 1.100,-- enthalten ist. Ein Gaskühlschrank war bereits Gegenstand des Kaufvertrages vom 12. Mai 2004, mit welchem das Sommerhaus von der Verkäuferin erworben wurde.
- Ein Benzinaggregat mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungspreis € 3.200,-- und Zeitwert 05 € 3.200,-- enthalten ist. Ein Benzinaggregat war auch schon Gegenstand des Kaufvertrages vom 12. Mai 2004. Im Kaufvertrag vom 15. August 2005 befindet sich beim Benzinaggregat der Vermerk „Service Mai 2005“.
- Sich in dieser Liste auch ein Benzin-Rasenmäher Alko befindet mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungspreis € 520,-- und Zeitwert 05 € 520,--. Ein Benzinrasenmäher war auch schon Gegenstand des Kaufvertrages vom 12. Mai 2004.
- Bei dem Posten Geschirr und Gläser, Besteck, Kochtöpfe das Anschaffungsjahr nicht bekannt gegeben wurde, der Anschaffungswert mit € 300,-- und der Zeitwert mit € 1.500,-- bekannt gegeben wurde.

## 3) Aufteilung des Kaufpreises

*Der Gesamtkaufpreis ist, wenn neben unbeweglichem Vermögen auch bewegliches Vermögen erworben wird, im Verhältnis der gemeinen Werte aufzuteilen. Beim Vorerwerb erfolgte eine Aufteilung des Kaufpreises von ca. 5 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen.*

*Wenn nicht Unterlagen (Rechnungen usw.) vorgelegt werden, welche den Anschaffungszeitpunkt sowie den Anschaffungspreis bzw. die Herstellungskosten des Sommerhauses und den Zeitwert zum 15. August 2005 glaubhaft nachweisen, wäre eine Aufteilung des Kaufpreises nur im Wege einer Schätzung möglich.*

*Da noch von der Verkäuferin einige bewegliche Gegenstände angeschafft wurden, wäre ein Verhältnis von 5 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates nicht gerechtfertigt. Gerade noch angemessen erscheinen würde eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises im Verhältnis 3 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen. Vorstellbar wäre auch noch die Aufteilung des Gesamtkaufpreises im Verhältnis 4 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen, da die von der Verkäuferin neu erworbenen Gegenstände nur einen geringen Bruchteil des gesamten beweglichen Vermögens darstellen.“*

Zu diesem Vorhalt wurde vom Berufungswerber bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben und es wurden von ihm auch nicht die geforderten Unterlagen vorgelegt.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

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

Nach Abs. 2 leg. cit. unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten.

Nach § 2 Abs. 2 Z. 2 GrEStG stehen den Grundstücken Gebäude auf fremdem Boden gleich.

Der Begriff „Gebäude auf fremdem Boden“ ist nicht nach bürgerlichem Recht auszulegen, sondern als eigener steuerlicher Begriff zu verstehen. Der Begriff des „Gebäudes auf fremdem Boden“ ist im Grunderwerbsteuergesetz nicht näher bestimmt. Er ist dem ABGB fremd und deckt sich nicht mit dem Begriff des Gebäudes nach § 297 ABGB. Dieser Begriff ist ein Begriff des Steuerrechts. Der grunderwerbsteuerliche Begriff des „Gebäudes auf fremdem Boden“ erfasst nicht nur Superädifikate iSd § 435 ABGB, sondern er erfasst auch Gebäude, die nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ dem Grundeigentümer gehören. Denn auch in Bezug auf ein solches Gebäude kann vom Grundeigentümer dem Erbauer gestattet werden, dieses iSd § 1 Abs. 2 GrEStG auf eigene Rechnung zu verwerten. Rechtsvorgänge über Gebäude auf fremdem Boden unterliegen sohin grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, unabhängig davon,

---

ob das ABGB sie als Superädifikate (§ 435 ABGB) oder als Bestandteile des Grundstückes (§ 279 ABGB) behandelt (vgl. VwGH 12.12.1985, 95/16/0064, verstärkter Senat).

Es ist deshalb für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung unmaßgeblich, dass das Sommerhaus kein Superädifikat iSd bürgerlichen Rechtes, sondern Liegenschaftszubehör darstellt. Entscheidend ist, dass Frau M.U. wirtschaftlich über das Sommerhaus verfügen konnte und dass sie mit dem Abschluss des Kaufvertrages die Verwertungsbefugnis auf den nunmehrigen Berufungswerber übertragen hat. Damit wurde ein grunderwerbsteuerpflichtiger Rechtsvorgang verwirklicht.

Wird für ein Grundstück und rechtlich selbständige Sachen (also kein Zubehör) ein Gesamtpreis vereinbart, ist stets eine Aufteilung vorzunehmen, wobei der Gesamtpreis nach dem Verhältnis aufzuteilen ist, in dem der Wert des Grundstückes zum Wert der beweglichen Sache steht. Zur Ermittlung des Aufteilungsverhältnisses sind die Grundstücke und beweglichen Sachen mit dem Verkehrswert zu bewerten. 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 (vgl. VwGH 27.09.1995, 93/16/0047).

Zu dem vom Berufungswerber vorgelegten „Schätzungsgutachten“ der Firma Holz A. Holzhandel- Montagetischlerei ist zu bemerken, dass sich dieses auf einen Stichtag im Jahr 2009 bezieht (und ist daher 22 Jahre alt) und nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages, nämlich auf den 15. August 2005. Zu diesem Zeitpunkt war das Sommerhaus 18 Jahre alt. Außerdem wird nicht berücksichtigt, dass es sich um ein voll isoliertes Sommerhaus handelt, welches im Obergeschoß mit einem voll verfliesten Badezimmer mit Dusche und WC ausgestattet ist. Es enthält nur einen Vermerk, dass keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden, enthält jedoch keine genauen Aussagen über den Zustand des Sommerhauses. Wenn in dem Gutachten ausgeführt wird, dass keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden – und das bis zum Jahr 2009 – ist dem entgegen zu halten, dass der Bauzustand dieses Sommerhauses von der Gemeinde im Jahr 2006 als „gut“ beurteilt wurde.

Das Gutachten enthält auch keine Angaben über das Fundament und die Stelzen, über die Veranda, welche zur Hälfte mit einem überdachten Glasteil mit Schiebefenstern ausgestattet ist sowie über die Fenster. Aus all diesen Gründen eignet sich das Gutachten nicht als Nachweis dafür, dass der Zeitwert des Sommerhauses zum 15. August 2005 nur € 3.000,-- betragen hätte.

---

Es wurde ersucht, die Grundlagen für die Wertermittlung bekannt zu geben sowie eine Baubeschreibung vorzulegen und den Erhaltungszustand des Sommerhauses zum 15. August 2005 bekannt zu geben. Diesem Ersuchen ist der Berufungswerber nicht nachgekommen.

Gegen die Errichtungskosten in der Höhe von € 6.000,-- spricht zum einen, dass die Kosten für die Errichtung des Stiegenaufganges bereits € 1.800,-- betragen haben und zum anderen die Bewertung der sich in dem Gebäude befindlichen Gegenstände. Alleine die Möbel im Schlaf- Wohnbereich hätten danach einen Zeitwert von € 9.600,--, während das voll isolierte Sommerhaus, welches im Obergeschoß mit einem voll verfliesten Badezimmer mit Dusche und WC ausgestattet ist, nur einen Zeitwert von € 3.000,-- hätte. Es entspricht nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens, dass sich derart wertvolle Einrichtungsgegenstände in einem derart wertlosen Gebäude befinden würden.

Bezüglich des mit gekauften beweglichen Inventars wurden dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien verschiedene Listen vorgelegt. Zunächst eine Inventar- und Bestandliste, in welcher die einzelnen Gegenstände angeführt wurden, jedoch enthält diese Liste keine Wertangaben. Danach eine Liste nur mit dem Anschaffungspreis und schließlich eine Liste mit Anschaffungsjahr, Anschaffungspreis und Zeitwert 05. Mit dem Vorlageantrag wurde noch eine Liste mit Anschaffungspreis, Zeitwert 05 und einer Spalte „Fix, nicht mobil“ vorgelegt. Was nicht vorgelegt wurde, sind Rechnungen, welche den Anschaffungszeitpunkt und den Anschaffungspreis belegen und damit den vom Berufungswerber angegebenen Zeitwert glaubhaft nachweisen würden.

Bei der vorgelegten Liste mit Anschaffungsjahr, Anschaffungspreis und Zeitwert 05 ist außerdem aufgefallen, dass z. B.:

- Die Holzstiege mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungspreis € 1.800,-- und Zeitwert 05 € 1.800,-- enthalten ist. Laut Berufung musste der Erwerber einen neuen Stiegenaufgang bauen. Also handelt es sich hier um eine Investition, die bereits vom Erwerber in Auftrag gegeben wurde.
- Ein Gaskühlschrank mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungswert € 1.100,-- und Zeitwert 05 € 1.100,-- enthalten ist. Ein Gaskühlschrank war bereits Gegenstand des Kaufvertrages vom 12. Mai 2004, mit welchem das Sommerhaus von der Verkäuferin erworben wurde.
- Ein Benzinaggregat mit Anschaffungsjahr 2005, Anschaffungspreis € 3.200,-- und Zeitwert 05 € 3.200,-- enthalten ist. Ein Benzinaggregat war auch schon Gegenstand des Kaufvertrages vom 12. Mai 2004. Im Kaufvertrag vom 15. August 2005 befindet sich beim Benzinaggregat der Vermerk „Service Mai 2005“.
- Sich in dieser Liste auch ein Benzin-Rasenmäher Alko befindet mit Anschaffungsjahr 2005,

Anschaffungspreis € 520,-- und Zeitwert 05 € 520,--. Ein Benzinrasenmäher war auch schon Gegenstand des Kaufvertrages vom 12. Mai 2004.

- Bei dem Posten Geschirr und Gläser, Besteck, Kochtöpfe das Anschaffungsjahr nicht bekannt gegeben wurde, der Anschaffungswert mit € 300,-- und der Zeitwert mit € 1.500,-- bekannt gegeben wurde.

Vom Berufungswerber wurden keine Unterlagen vorgelegt, die nachweisen würden, dass es sich bei den von ihm angegebenen Werten auch tatsächlich um die Verkehrswerte der einzelnen mit dem Kaufvertrag vom 15. August 2005 mit erworbenen Gegenstände zum Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages handelt.

Da vom Berufungswerber die von ihm bekannt gegebenen Werte nicht glaubhaft nachgewiesen wurden, kann eine Aufteilung des Kaufpreises nur im Wege einer Schätzung erfolgen. Beim Vorerwerb erfolgte eine Aufteilung des Kaufpreises von ca. 5 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen. Dafür, dass der wesentlich größere Anteil des Kaufpreises auf das unbewegliche Vermögen fällt, spricht auch, dass der Gegenstand des Kaufvertrages laut Punkt 1.) des Vertrages das voll isolierte Sommerhaus samt dem im Garten befindlichen überdachten Swimmingpool war.

Das Inventar wird erst im Punkt 3.) des Vertrages mit den Worten „dem Käufer wird noch von der Verkäuferin nachstehendes Inventar, welches in dem unter Punkt 1.) festgelegten Kaufpreis beinhaltet ist, zur Verfügung gestellt“ erwähnt. Der Erwerb des Inventars war nicht Hauptsache des Kaufvertrages. Gegenstand des Kaufvertrages war in erster Linie der Erwerb des Sommerhauses. Da Gegenstand des Kaufvertrages in erster Linie das Sommerhaus war, stellt dieses auch den wesentlich wertvolleren Teil des erworbenen Vermögens dar. Damit steht fest, dass der wesentliche Teil des Kaufpreises, so wie auch beim Vorerwerb, auf dieses Sommerhaus und nicht auf das Inventar entfällt.

Da noch von der Verkäuferin einige bewegliche Gegenstände angeschafft wurden, wäre ein Verhältnis von 5 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen für diesen Erwerb nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates nicht gerechtfertigt. Im Vorhalt vom 21. Oktober 2009 wurde eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises im Verhältnis 3 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen als noch gerade angemessen angesehen während eine Aufteilung im Verhältnis 4 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen vorstellbar wäre.

Der Unabhängige Finanzsenat geht bei der Aufteilung der Gegenleistung auf das unbewegliche Vermögen und dem mit gekauften Inventar von den in dem Vorhalt vom 21. Oktober 2009 genannten Möglichkeiten noch von dem für den Berufungswerber

---

günstigeren Verhältnis 3 für das unbewegliche Vermögen zu 1 für das bewegliche Vermögen aus. Demnach entfallen von dem Kaufpreis in der Höhe von insgesamt € 68.000,-- ein Betrag von € 17.000,-- auf das bewegliche Inventar und ein Betrag von € 51.000,-- auf das unbewegliche Vermögen. Von dem auf das unbewegliche Vermögen entfallenden Anteil des Kaufpreises in der Höhe von € 51.000,-- ist die Grunderwerbsteuer zu berechnen. Sie beträgt gemäß § 7 Z. 3 GrEStG 3,5 % davon, somit € 1.785,--.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 16. Februar 2010