



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 11. Oktober 2004, ErfNr betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 27. September 2004 erwarben die Ehegatten W – beide in der Folge Berufungswerber (Bw) genannt – je zur Hälfte das Grundstück EZ.

Der Kaufpreis war mit € 200.000,- vereinbart.

Unter Punkt Zehntens des Vertrages war festgehalten, dass ein Teilbetrag des Kaufpreises nämlich € 13.000,- auf die mitverkaufte Einbauküche entfällt.

Unter Einem erklärte die verkaufende Partei hiezu, dass die Einbauküche durch einen Tischlermeister nach Maß hergestellt und eingebaut wurde, die Lieferung und Montage im Jahr 1997 erfolgt und hierfür ein Entgelt von rund € 20.000,- zu leisten war.

Mit Bescheiden jeweils vom 11. Oktober 2004 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Grunderwerbsteuer jeweils ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 100.000,- fest und führte erklärend hiezu aus, dass Sachen, die mit dem Grundstück in dauernder Verbindung stünden als Zugehör gelten und der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Dagegen richtet sich das Rechtsmittel der Berufung. Die Bw. bringen vor, dass die Küche jederzeit aus dem Haus entfernt und woanders wieder aufgestellt werden könnte.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz führen die Bw. weiters aus, dass es sich bei der gegenständlichen Kücheneinrichtung um Standardelemente der Firma Regina, Elektrogeräte und eine Sitzgruppe handle. Zur Stützung des Vorbringens legen die Bw. Rechnungen der Tischlerei bei.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

§ 2 leg.cit. bestimmt weiters, dass unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen sind und was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, sich ebenfalls nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes bestimmt.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Bei einem Kauf ist gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 leg. cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

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 (vergleiche dazu u.a. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. 2. 1993, ZI. 91/16/0031).

Wird für den Ankauf verschiedener Wirtschaftsgüter, insbesondere von unbeweglichen Sachen einerseits und von beweglichen Sachen andererseits, ein einheitlicher Gesamtkaufpreis 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.

Angaben und Vereinbarungen der Vertragsparteien über die Bewertung jeweils der unbeweglichen und beweglichen Sachen sind für die Abgabenbehörde nicht bindend; die Abgabenbehörde kann durchaus von den Parteiangaben abgehen, wenn diese den Erfahrungen des täglichen Lebens widersprechen (vergleiche z.B. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.9.1995, 93/16/0047).

Der zivilrechtliche Grundstücksbegriff umfasst neben Grund und Boden auch das Zubehör, weshalb der darauf entfallende Teil des Kaufpreises zur Gegenleistung gehört.

Zugehör sind körperliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt sind und zu diesem Zweck mit der Hauptsache in Verbindung gebracht werden. Damit wird dieses auch für die Grunderwerbsteuer zum Grundstück gerechnet und als unbewegliche Sache behandelt. Dasselbe gilt für Bestandteile, weil diese jedenfalls in einer engeren Beziehung zur Hauptsache stehen.

Die - oftmals schwierige - Abgrenzung zwischen selbständigem Bestandteil oder Zubehör ist für die rechtliche Lage deshalb nicht entscheidend, weil beide im Zweifel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgen.

Ob Möbel und Einrichtungsgegenstände als Zubehör der Liegenschaft anzusehen sind, ist - nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (vergleiche z.B. Verwaltungsgerichtshof vom 6.12.1990, Zl. 90/16/0155). Insofern ist der Beschaffenheit der Möbel und deren Entfernbarekeit wesentliche Bedeutung beizumessen, wobei aber maßangefertigte Möbelstücke (Einbaumöbel, Einbauküche), die an sich ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernt werden können, zwar keine unselbständigen Bestandteile der Hauptsache (Liegenschaft) darstellen, jedoch als selbständige Bestandteile oder - bei Vorliegen der obigen Voraussetzungen - als Zubehör zu qualifizieren sind (vergleiche auch OGH vom 8.11.1984, 7 Ob 667/84, SZ 57/166).

In seinem Urteil vom 21.2.1968, 3 Ob 12/68, hat der OGH die Zubehöreigenschaft einer Einbauküche bejaht, weil die Einrichtungsgegenstände größtmäßig auf die räumlichen Verhältnisse genau abgestimmt und von ihrem ursprünglichen Eigentümer, der zugleich Eigentümer der Liegenschaft war, dazu gewidmet wurden, über seine persönlichen Bedürfnisse hinaus der Benützung der Küche schlechthin und somit den Bedürfnissen des jeweiligen Liegenschaftseigentümers zu dienen.

In einem weiteren Urteil vom 29.9.1999, 6Ob60/99p hat der OGH auch festgestellt, dass die Demontage einer maßgerechten Einbauküche mit einem derart großen Wertverlust verbunden wäre, dass diese zwar wenn schon nicht unmöglich so doch untunlich sei.

Im Berufungsfall legten die Bw. die Rechnungen über den ursprünglichen Ankauf der berufungsgegenständlichen Einrichtungsgegenstände vor.

Laut der Rechnung vom 31. Oktober 1997 handelte es sich bei den damals angeschafften Gegenstände um:

Kücheneinrichtung REGINA mit Arbeitsplatte,

Halogensets mit 2 Schalter,

Rigipswand 3,25/2,6 m

Geräte: Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Backrohr mit Dampfgerar (Ausstellungsstück), Spüle

Inklusive Montage und Umsatzsteuer war hiefür ein Betrag von S 206.560,- (entspricht € 15.011,--) verrechnet worden.

Laut Rechnung vom 18. Dezember 1997 waren

1 Segmentbank mit Tapezierung in Buche natur lackiert, 2 Sessel Buche mit Tapezierung, 1 Ovalschild und 1 Nischenregal mit 2 Fächern um einen Preis von S 58.440,- inklusive Umsatzsteuer (entspricht € 4.247,--) angekauft worden.

Entgegen der Ansicht der Bw. ist aber nach der oben dargelegten Judikatur die gesamte Kücheneinrichtung (insbesondere die Rigipswand, Halogenscheinwerfer und Schalter) zivilrechtlich als "Zubehör" der erworbenen Liegenschaft zu qualifizieren, da hiebei - unabhängig von einer allfälligen Entfernbarkeit - von einer Widmung zum fortdauernden Gebrauch der Küche an sich auszugehen ist. Dies umso mehr, als es sich bei einer Einbauküche um eine nach den vorgegebenen räumlichen Kriterien maßgenau eingepasste Einrichtung mit Möbeln und Geräten handelt – unabhängig davon, dass vorangefertigte Teile verwendet wurden. Diese Gegenstände sind daher als Zubehör iSd § 294 ABGB bzw. § 2 Abs. 1 GrEStG zu beurteilen, die dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgen und damit der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Auch erscheint der pauschale Wertansatz der Bw. von € 13.000 im Hinblick darauf, dass die Kücheneinrichtung bereits 7 Jahre vor dem Abschluss des nunmehrigen Kaufvertrages zum Preis von ca. € 19.000,- angeschafft wurden weitaus überhöht.

Im Hinblick darauf, dass derartige Gegenstände – insbesondere Geräte - nach 7 Jahren einer erheblichen Abnutzung und einer Veralterung unterliegen, kann diesen im Wirtschaftsleben kaum mehr ein Verkehrswert zugeordnet werden.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage konnte sohin der Berufung kein Erfolg beschieden sein und es war wie im Spruch ausgeführt zu entscheiden.

Wien, am 4. Mai 2006