



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden Dr. Kopf und die weiteren Mitglieder Mag. Armin Treichl, Dr. Christoph Purtscher und Dr. Michael Simma über die Berufung des bfadr, vom 9. September 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel vom 9. August 2011 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Die Grunderwerbsteuer wird mit 9.590,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsführer hat mit Kaufvertrag vom 20. Juli 2011 Liegenschaften im Ausmaß von 72.000 m² samt darauf errichtetem Gebäude um 280.000,00 € erworben.

Mit Grunderwerbsteuerbescheid vom 9. August 2011 hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel dem Berufungsführer Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.800,00 €, das sind 3,5% von 280.000,00 € vorgeschrieben.

In der Berufung vom 9. September 2011 beantragte der Berufungsführer die Zustellung einer umfassenden Begründung des angefochtenen Bescheides. Weiters brachte er im Wesentlichen vor:

Der auf das Inventar im Wert von 25.000,00 € entfallende Teil der Gegenleistung unterliege nicht der Grunderwerbsteuer. Die Gegenleistung betrage daher nur 255.000,00 €.

Zudem werde ein Kaufvertrag deutlich höher besteuert als ein Schenkungsvertrag. Dies sei verfassungswidrig.

Der Berufungsführer beantragte die Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung vor dem gesamten Berufungssenat.

Der Berufung war folgende Inventarliste beigelegt:

Erdgeschoß	
Schuhkasten Fichte	180,00
Spinnrad	120,00
Schmiedeeiserne Leuchten	180,00
Scheune/Stall	
Traktor mit Anhänger Steyr BJ 66	3.000,00
Antike Werkzeuge pauschal	1.500,00
Stalleinrichtung	1.600,00
Leiterwagen	250,00
4 Horner alt	1.200,00
Brennholz 12 m ²	840,00
Kreisler und Bandrechen	1.000,00
1. Obergeschoß	
Anrichte antik	500,00
Kasten	650,00
Küche eingebaut	1.500,00
Bauernstube komplett	1.500,00
Schlafzimmer mit neuen Matratzen	1.000,00
Sessel antik	800,00
Teppiche	150,00
Nusskasten	1.600,00
Dekorgegenstände	300,00
Waschmaschine	500,00
Boiler	150,00
TV mit Satschüssel	350,00
2. Obergeschoß	

Staubsauger neu	140,00
3 x Doppelbetten 2 x Einzelbetten mit neuen Matratzen	2.200,00
2 Kleiderkästen antik	600,00
Teppiche	110,00
Sonstiges	
Geschirr (Blaurand) Sammlung pauschal	2.000,00
diverses Geschirr und Gläser, Besteck und Töpfe	350,00
Vorhänge pauschal	400,00
Bettzeug (Decken, Leintücher, Polster und Überzüge)	500,00
2 x antike Radios	350,00
Gartenmöbel	100,00
Schopf	
Tisch mit Bänken und Stühlen (Fichte)	900,00
Keller	
Regale	80,00
Schnaps verschiedene Sorten	1.400,00
Summe	28.000,00

In der nachgereichten Bescheidbegründung vom 22. Mai 2012 führte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel im Wesentlichen aus:

„Weder war dem Vertrag ein auf bewegliches Inventar entfallender Kaufpreisteil zu entnehmen, noch war der Anzeige oder dem dabei vorgelegten Vertrag eine bewertete Inventarliste beigegeben. Zudem handelt sich bei dem erworbenen Grundstück offenbar um einen landwirtschaftlichen Betrieb, bei dem auch die landwirtschaftlichen Maschinen, Gerätschaften und Einrichtungen (Zugehör) als Teil des Grundstücks der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Dass mit dem Kaufvertrag daher Inventar mitverkauft worden ist, das als beweglich zu beurteilen ist, dessen Erwerb zusammen mit dem Grundstück also nicht der GrESt unterläge, ist nicht erkennbar, zumal in der Abgabenerklärung der Kaufpreis für das Inventar als auf Betriebsvorrichtungen, Ausrüstung und Ausstattung entfallend angegeben wird.

Betriebsvorrichtungen, Ausrüstungen und Ausstattungen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zuzurechnen sind, unterliegen aber als Zubehör zum Grundstück der GrESt.

Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen unmittelbar Wirtschaftsteil des Grundstücks und gehören regelmäßig nicht zu einer (anderen) Betriebsanlage. Sie gelten daher als Grundstückszugehör, d.h. der auf das Zugehör entfallende Teil des Kaufpreises fällt unter die GrESt (Arnold/Arnold, GrEStG, § 2 TZ.30 unter Hinweis auf VwGH 8.1.1958, 997/57 und 4.6.1962, 1443/59 sowie Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Bd. II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz. 18).“

Mit Vorhalt vom 29. Mai 2012 ersuchte der UFS den Berufungsführer binnen vier Wochen nach Erhalt des Vorhalts dem UFS das Alter jeden in der Inventarliste angeführten Gegenstandes bekanntzugeben sowie dem UFS von jedem in der Inventarliste angeführten Gegenstand Fotos zu übermitteln.

Der Berufungsführer hat auf den Vorhalt vom 29. Mai 2012 nicht reagiert.

Der Berufungsführer ist trotz ausgewiesener Ladung zur Berufungsverhandlung nicht erschienen. Der Berufungswerber hat sich auch am Vortag noch beim Vorsitzenden fernmündlich gemeldet und nach den Namen der Beisitzer erkundet. In Hinblick auf § 284 Abs. 4 BAO wurde die Verhandlung durchgeführt.

*„In der Verhandlung wiederholte der **Vertreter des Finanzamtes** sein bisheriges Vorbringen, insbesondere verwies er auf die zusätzliche Bescheidebegründung und ergänzte wie folgt:*

Es darf nicht vergessen werden, dass der Berufungswerber das Grundstück zu sehr günstigen Konditionen erworben hat. Denselben Bewertungsmaßstab müsste man beim Inventar anlegen. Es fehlt auch eine nachprüfbare Unterlage bezüglich der Bewertung der einzelnen Inventargegenstände. So wie es aussieht, ist die Inventarliste auch kein Bestandteil des Kaufvertrages und lediglich einseitig erstellt worden und nicht von beiden (Kauf)Vertragsparteien. Deshalb bleiben wir bei unserem Standpunkt.

Die vorgelegte Inventarliste ist eine schlichte Excel-Tabelle. Sie wurde meiner Überzeugung nach nicht von beiden Vertragsparteien erstellt. Jedenfalls wurde sie nicht von beiden unterfertigt.“

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs 1 Z 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstückes begründet.

Gemäß § 2 Abs 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne des GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Bei den vom Berufungsführer erworbenen Liegenschaften handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Bei der Landwirtschaft gelten als Zugehör das Vieh, die Wirtschaftsgeräte und die sonstigen Betriebsmittel einschließlich der landwirtschaftlichen Maschinen und auch die Traktoren (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Tz 18). Folgende in der Inventarliste angeführten Gegenstände sind daher Zugehör und unterliegen als solches der Grunderwerbsteuer:

Traktor mit Anhänger Steyr BJ 66	3.000,00
Stalleinrichtung	1.600,00
Leiterwagen	250,00
4 Horner alt	1.200,00
Kreisler und Bandrechen	1.000,00

Auch eine Einbauküche ist als Zugehör zu behandeln (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Tz 18).

Hinsichtlich der anderen in der Inventarliste aufgeführten Gegenstände konnte der UFS mangels Vorhaltsbeantwortung nicht überprüfen ob die Angaben des Berufungsführers plausibel sind. Da im Kaufvertrag hinsichtlich des Wertes des Inventars nichts ausgeführt wurde, gelangte der Senat zur Überzeugung, dass dem Inventar weder von der Verkäuferin noch vom Käufer ein nennenswerter Wert beigemessen wurde. Zudem wird die Nichtbeantwortung als starkes Indiz dafür gewertet, dass auch dem Berufungsführer bewusst ist, dass die von ihm genannten Werte stark überhöht sind. Da der UFS aber davon ausgeht, dass zumindest ein Teil des in der Inventarliste aufgezählten Inventars zum Zeitpunkt des Kaufes vorhanden war, schätzt der UFS den Wert dieses Inventars auf 6.000,00 €, das ist ca ein Drittel des vom Berufungsführer in der Berufung angegebenen Wertes. Ein höherer Ansatz kommt nicht in Frage, da nach der vom Berufungsführer vorgelegten Liste ein Teil zumindest nach der Bezeichnung vermuten lässt, dass es sich um Sperrmüll handelt und die Veräußerin froh sein musste, diesen nicht auf ihre Kosten entsorgen zu müssen. Weiters geht der UFS – obwohl der Kaufpreis für diese Grundstücksfläche als äußerst günstig erscheint – zu Gunsten des Berufungsführers davon aus, dass der Gesamtkaufpreis dem Wert der Liegenschaft einschließlich des Inventars entsprochen hat, so dass der gemeine Wert des Inventars mit 6.000,00 € und der gemeine Wert der Liegenschaften inklusive Zugehör mit 274.000,00 € festgestellt wird. Da der gemeine Wert der Grundstücke und der auf die Grundstücke entfallende Kaufpreis identisch sind, erübrigt sich eine Verhältnisrechnung. Die auf die Grundstücke entfallende Gegenleistung beträgt 274.000,00 €. Dieser Betrag ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 4 Abs 1 GrEStG ist die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen.

Gemäß § 5 GrEStG ist bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen Gegenleistung.

Da die Feststellung einer Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes, ausschließlich dem Verfassungsgerichtshof obliegt und die Verwaltung gemäß Art 18 B-VG an die Gesetze

gebunden ist, war § 5 GrEStG anzuwenden und die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu bemessen. Da aber die Gegenleistung nur 274.000,00 € beträgt, war der Berufung teilweise stattzugeben. Die Grunderwerbsteuer ist mit 9.590,00 € festzusetzen.

Feldkirch, am 16. Oktober 2012