



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, Adresse, vertreten durch RA.F, vom 1. April 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 28. Februar 2011 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird von einer Gegenleistung von 368.000 € mit 12.880 € festgesetzt. Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und die Steuerberechnung sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 1. Oktober 2010 erwarb A von B eine bebaute Liegenschaft um den Gesamtkaufpreis von 390.000,00 €. Von diesem Gesamtkaufpreis entfiel auf das mitverkaufte Inventar ein Betrag von 35.000,00 €. In der Kaufvereinbarung wurden die einzelnen Inventargegenstände und der dafür angesetzte Betrag aufgelistet.

Das Finanzamt schrieb für diesen Erwerbsvorgang gegenüber A (im Folgenden: Bw) vom Gesamtkaufpreis von 390.000 € die Grunderwerbsteuer vor. Die Einbeziehung des auf das Inventar entfallenden Kaufpreisan teiles in die Bemessungsgrundlage begründete das

Finanzamt damit, dass Sachen, die mit dem Grundstück in fortdauernder Verbindung stehen, als Zugehör gelten und der Grunderwerbsteuer unterliegen würden.

Die gegen diesen Grunderwerbsteuerbescheid erhobene Berufung bekämpft die angesetzte Gegenleistung im Wesentlichen mit dem Argument, abstellend auf die Begriffsbestimmung „Zugehör“ zeige sich bei sämtlichen im Vertrag geltend gemachten Gegenständen, dass hier Gegenstände vorliegen würden, „die kein Zubehör zur Liegenschaft dienen und jederzeit herausgenommen werden können“.

Das Finanzamt trug mit abweisender Berufungsvorentscheidung dem Berufungsbegehren nicht Rechnung und begründete diese wie folgt:

„An sich bewegliche Sachen gelten als unbeweglich, wenn sie Zugehör einer unbeweglichen Sache sind (§ 293 ABGB). Dazu gehören auch Gegenstände, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann (Treppe, Kücheneinrichtung, Schlafzimmereinrichtung, Lampen, Tisch, Badezimmereinrichtung). Ob das Inventar jederzeit herausgenommen werden kann ist absolut irrelevant.“

Der Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage seiner Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Zur Gegenleistung gehört somit 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.

Nach § 2 Abs. 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinn des GrEStG Grundstücke im Sinn des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich auf Grund des zweiten Satzes dieser Gesetzesstelle nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Unter Zugehör werden im bürgerlichen Recht (§§ 294 bis 297 ABGB) unter anderem Nebensachen verstanden, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt. Zubehör

sind körperliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt sind und zu diesem Zweck zu der Hauptsache in eine entsprechende räumliche Verbindung gebracht werden. Für die Frage, ob eine dauernde Widmung einer Sache als Zubehör vorliegt, ist dabei der äußere Tatbestand, der auf den Widmungswillen schließen lässt, und nicht der Wille des Widmenden maßgebend. Bei Möbeln und Einrichtungsgegenständen ist jeweils zu untersuchen, ob sie in einer Vorgangsweise entfernbar und anderswo verwendbar sind, ohne dass damit irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung verbunden ist. Es kommt nicht auf die physische Möglichkeit der Abtrennbarkeit, sondern auf die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit an. Einrichtungsgegenstände, die den räumlichen Verhältnissen ihres jeweiligen Aufstellungsortes in einer derartigen Weise angepasst sind, dass sie von dort nur in einer unwirtschaftlichen Vorgangsweise abgesondert werden können, stellen Zugehör der Liegenschaft dar (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuergesetz 1987, Rz 16-18, 24-26 zu § 2 und die dort referierte Rechtsprechung).

Im vorliegenden Berufungsfall gelten nach Ansicht des Finanzamtes sämtliche in der Inventarliste aufgelisteten Gegenstände als Zugehör der Kaufliegenschaft was dazu führte, dass auf Grund der Begriffsbestimmung des Grundstückes (§ 2 Abs. 1 GrEStG) zusätzlich zum Kaufpreis für die kaufgegenständliche Liegenschaft auch der Kaufpreis für das mitverkaufte Inventar in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen wurde. Während die betragsmäßige Angemessenheit der für die einzelnen Inventargegenstände vereinbarten Kaufpreise unstrittig blieb, besteht ausschließlich Streit darüber, welche der Inventargegenstände als Zugehör der Kaufliegenschaft gelten, entscheidet doch die Lösung dieser Sachverhaltsfrage darüber, ob bzw. inwieweit das Finanzamt zu Recht den auf dieses "Inventar" entfallenden Kaufpreis von 35.000 € zur grunderwerbsteuerliche Gegenleistung gezählt hat.

Kaufgegenstand lt. Kaufvertrag war eine mit einem Wohnhaus bebaute Liegenschaft. Vom Gesamtkaufpreis von 390.000 € entfiel 35.000 € auf das laut Aufstellung mitverkaufte Inventar. Die Berufung bekämpft dem Grunde nach die Einbeziehung des für die mitverkauften Inventargegenstände bezahlten Kaufpreises in die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung mit dem Vorbringen, sämtliche Gegenstände wären nicht Zugehör/Zubehör der Liegenschaft.

Die Frage, ob das mitverkaufte "Inventar" laut Aufstellung das Zugehör/Zubehör der Kaufliegenschaft bildete, entscheidet sich danach, ob diese Gegenstände dem wirtschaftlichen Zweck der unbeweglichen Sache tatsächlich dienen, dazu dauernd wirtschaftlich gewidmet sind und eine entsprechende räumliche Verbindung mit dem Grundstück vorliegt. Da nach

dem übereinstimmenden Willen des Verkäufers und des Käufers diese Inventargegenstände mitverkauft wurden, rechtfertigt dies vorerst die Schlussfolgerung auf einen entsprechenden dauernden Widmungswillen und auf das Vorliegen eines diesbezüglichen wirtschaftlichen Zweckes. Hinsichtlich der Küchenzeile im Untergeschoß und der Einbauküche im Obergeschoß kann kein Zweifel daran bestehen, dass das Vorhandensein einer funktionierenden Küche dem wirtschaftlichen Zweck einer Wohnung dient, was ebenfalls auf einen dauernden Widmungswillen schließen lässt. Überdies hat der OGH im Erkenntnis vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91 dargelegt, dass z. B. die Kücheneinrichtung offensichtlich und damit grundsätzlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fortdauernden Benützung der Wohnung an sich dient. Gleiches muss im Streitfall wohl auch für Bad/Toilette und die Wand- bzw. Deckenleuchten gelten. Damit liegt insoweit eine objektive Zweckwidmung vor.

Was den „Einbau- Unterbau Treppe“, den „Einbau- Vorratsschrank“ und das „Einbauschlafzimmer“ anlangt ist schlichtweg auf Grund deren Bezeichnung in der Inventarzusammenstellung in freier Beweiswürdigung an Sachverhalt davon auszugehen, dass jedenfalls hinsichtlich dieser Möbel und Einrichtungsgegenstände eine entsprechende feste Verbindung und Anpassung an die speziellen räumlichen Gegebenheiten des jeweiligen Aufstellungsortes vorliegt, weshalb diese Inventargegenstände nicht ohne irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernbar und anderswo verwendbar wären. Auch diesbezüglich kann von einer objektivierten dauernden Widmung gesprochen werden.

Obige Ausführungen treffen hingegen auf das restliche in der Zusammenstellung angeführte Inventar nicht in gleicher Weise zu. Im Gegensatz zu den vorgenannten Inventargegenständen lassen sich nämlich bezüglich des restlichen Inventars nicht bereits aus den Angaben der Inventarliste ausreichende konkrete Anhaltspunkte dafür finden, dass auch diesbezüglich die Kriterien einer dauernden wirtschaftlichen Widmung und einer entsprechenden räumlichen Verbindung vorliegen. Im Abgabenbescheid, zumindest aber als Reaktion auf das Berufungsvorbringen wäre es am Finanzamt gelegen gewesen, zur Stützung seiner diesbezüglichen Rechtsansicht jene konkreten Tatumsstände des Einzelfalles festzustellen und aufzuzeigen, die nach der do. Meinung dafür sprechen, dass sämtliches in der Zusammenstellung angeführte Inventar als Zugehör/Zubehör der Liegenschaft zu gelten hat. In diesem Zusammenhang bleibt ergänzend auf die Homepage des BMF (siehe [https://www.bmf.gv.at/steuern/Themen_A-Z/Grunderwerbsteuer/Welche Vorgänge unterliegen der Grunderwerbsteuer?](https://www.bmf.gv.at/steuern/Themen_A-Z/Grunderwerbsteuer/Welche_Vorgaenge_unterliegen_der_Grunderwerbsteuer?)) zu verweisen, worin folgende Aussage getroffen wird: *„Inventar sind bewegliche Sachen (z.B. Wohnungseinrichtung), die mit dem Gebäude nicht fest verbunden sind oder doch ohne Zerstörung und wirtschaftlich sinnvoll vom Gebäude losgelöst werden können. Der auf das übernommene Inventar entfallende Anteil der Gegenleistung fällt nicht in die Bemessungsgrundlage.“* Soweit daher das Finanzamt „generalisierend“ den gesamten für das

mitgekaufte „Inventar“ entfallenden Kaufpreisanteil in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einbezogen hat, ohne nach den Umständen des Einzelfalles eine bereits durch die Sachverhaltsangaben ausreichend begründete und damit nachvollziehbare Abgrenzung im Sinne der vorzitierten Aussage vorzunehmen, konterkariert eine solche Vorgehensweise schlichtweg die Rechtsmeinung des BMF. Da sich die Begründung der Berufungsvorentscheidung augenscheinlich nur auf die darin besonders erwähnten Inventargegenstände bezog und damit deren Zuordnung zum Zugehör argumentiert wurde, blieb das Finanzamt jegliche Begründung für seinen (beibehaltenen) Standpunkt schuldig, dass sämtliche Inventargegenstände als Zugehör/Zubehör der Liegenschaft gelten. Für den Unabhängigen Finanzsenat besteht somit bei gegebener Sachlage keine Veranlassung in Zweifel zu ziehen, dass von den im Kaufvertrag aufgelisteten Inventargegenständen lediglich hinsichtlich der oben einzeln abgehandelten Inventargegenstände jene Tatumstände gesichert vorliegen, um diese schlüssig als Zugehör/Zubehör der Kaufliegenschaft anzusehen.

Zusammenfassend wird entschieden, dass vom mitverkauften Inventar laut Inventarliste Unter- und Obergeschoß der „Einbau-Unterbau Treppe“, die „Küchenzeile“, „Bad/Toilette“, der „Einbau-Vorratsschrank“, die „Decken- bzw. Wandlampen“, das „Einbauschlafzimmer“, die „Einbauküche“, „Bad/Toilette“ und die „Wand- bzw. Deckenlampen“ und die „Deckenleuchte“ gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG als Zugehör (Zubehör) der Liegenschaft gelten. Diesbezüglich ist das Finanzamt zu Recht von Zugehör ausgegangen und hat deren (betragsmäßig unstrittig gebliebenen) Kaufpreise in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen.

Der Berufung war demzufolge wie im Spruch ausgeführt teilweise stattzugeben.

Daraus ergeben sich folgende Bemessungsgrundlage und Steuerberechnung:

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:	
Kaufpreis Liegenschaft	355.000 €
Kaufpreis für Inventargegenstände lt. Kaufvertrag	
Untergeschoß:	1.500 €
Einbau-Unterbau Treppe	2.000 €
Küchenzeile	600 €
Bad/Toilette	1.600 €
Einbau- Vorratsschrank	300 €
Deckenlampen	
Obergeschoß:	2.200 €
Einbauschlafzimmer	3.700 €
Einbau- Küche	700 €
Bad/Toilette	400 €
Deckenlampen/Wandlampen	
Gegenleistung für Liegenschaft samt Zugehör/Zubehör	368.000 €
Berechnung der festgesetzten Grunderwerbsteuer:	12.880 €
Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 368.000 €	

Innsbruck, am 13. Jänner 2012