



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/3155-W/07

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Ludwig Nowotny, Rechtsanwalt, 4722 Peuerbach, Graben 11, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13 .Juli 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben. Die Grunderwerbsteuer wird mit € 3.290,00 festgesetzt. Im Übrigen bleibt der angefochtene Bescheid unverändert.

Entscheidungsgründe

Der auf den vorliegenden Fall bezogene Text des zwischen der Berufungserberin, (Bw.), als Käuferin, und G.O., als Verkäufer, am 14 .Juni 2007 abgeschlossenen Kaufvertrages lautet wie folgt:

I.G.O. , im Folgenden kurz Verkäufer genannt, ist auf Grund des Kaufvertrages vom 25.7.1996 grundbücherlicher Eigentümer von 38/4658 Anteilen der EZ 940 Grundbuch XX., Bezirksgericht Y., mit dem Grundstück 641 Baufläche, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Top 23 im unverbürgten Ausmaß von 43,05 m² verbunden ist.

Hinsichtlich des in C-LNR 19a) einverleibten Höchstbetragspfandrechts liegt eine Löschungserklärung der A. vom 4.8.2004 vor. Hierin willigt die erwähnte Bank in die Löschung dieses Pfandrechts ein. Die Löschung erfolgt entweder im Zuge der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferin oder schon vorher.

Ansonsten sind die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile grundbürgerlich lastenfrei.

Die Käuferin erhält ein Kellerabteil zur alleinigen Nutzung.

II. Der Verkäufer verkauft und übergibt hiermit an die Käuferin und diese kauft und übernimmt hiermit von Ersterem die dem Verkäufer gehörigen 38/4658-Anteile in Ansehung der ganzen, in Punkt 1. des Vertrags näher bezeichneten Liegenschaft EZ 940 Grundbuch XX., mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 23 untrennbar verbunden ist, mit dem eingangs angeführten Gutsbestande, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer diese Liegenschaftsanteile bisher besessen und benutzt hat oder doch zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, weiters die gesamte ,Kücheneinrichtung, Duschkabine, um den Kaufpreis von € 87.000,00 (Euro Siebenundachtzigtausend) zuzüglich € 10.000,00 (Euro zehntausend) für Küche, Schrank und Duschkabine.

III. Die Käuferin verpflichtet sich, den Kaufpreis von insgesamt € 97.000,00 binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung bei Z.Z., Graben 11 treuhändisch zu erlegen.

Die Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder den einseitig unwiderruflichen Auftrag, den bei ihm erliegenden Kaufpreis an den Verkäufer auszubezahlen, sobald a) die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung im Grundbuch erfolgt ist und der diesbezügliche Rangordnungsbeschluss beim Treuhänder eingelangt ist und b) die

Originallöschungserklärung der Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft hinsichtlich des Pfandrechtes C-LNR 19a) vorliegt und der Käuferin ausgehändigt ist bzw. die Löschung erfolgt ist sowie c) sämtliche übrigen Voraussetzungen für die Einverleibung des Eigentumsrechts der Käuferin im Grundbuch vorliegen.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrags verbundenen Kosten und Abgaben trägt die Käuferin.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13 .Juli 2007 wurde für diesen Kauvertrag, unter Zugrundelegung des Gesamtkaufpreises von € 97.000,00, gegenüber der Bw. die Grunderwerbsteuer mit € 3.395,00 festgesetzt.

Dagegen erhab die Bw. durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht Berufung. Sie beantragte die Neuberechnung der Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung von € 87.000,00 mit der Begründung, dass die im Kaufvertrag angeführten Einrichtungsgegenstände nicht unter den Begriff „Zubehör“ des § 294 ABGB fallen würde.

Im erstinstanzlichen Ermittlungsverfahren erklärte die Bw. mit Schreiben vom 6 .September 2007 bezüglich der mitübernommenen Einrichtungsgegenstände, dass die vertragsgegenständliche Kücheneinrichtung keine Einbauküche ist aus drei großen Unterschränken mit sechs Laden und einer Tür, sechs Oberschränken mit vierzehn Regalen einem Gasherd samt Backofen, einem Kühlschrank plus Gefrierschrank und einem Doppelabwaschbecken besteht und dass sich darüber hinaus in der Wohnung drei große Kleiderschränke samt Oberschränke sowie eine Duschkabine, welche erst eine Woche vor dem Einzug neu angeschafft worden ist, befinden.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25 .September 2007 wurde der Berufung insoweit stattgegeben, als dass die Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung des Betrages von € 94.000,00 auf € 3.290,00 herabgesetzt wurde, mit der Begründung, dass die mit € 3000 bewerteten Kleiderschränke nicht als Zugehör gemäß § 294 ABGB anzusehen gewesen wären.

Hinsichtlich der Kücheneinrichtung und der Duschkabine wurde ausgeführt, dass, unabhängig von einer allfälligen Entfernbartigkeit, von einer objektivierten Zweckwidmung und damit in jedem Fall von einer Widmung zum fortdauernden Gebrauch der Wohnung an sich auszugehen wäre.

Zu dieser Berufungsvorentscheidung brachte die Bw unter Hinweis darauf, dass die Kücheneinrichtung ohne Wertverlust entfernt werden könnte, einen Vorlageantrag gemäß § 276 Abs.2 Bundesabgabenordnung, (BAO), ein.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987, (GrEStG), unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 2 Abs.1 erster und zweiter Satz 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 nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Gemäß § 4 Abs.1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Bei einem Kauf (§§ 1053 ABGB, § 1 Abs.1 Z1 GrEStG) ist gemäß § 5 Abs.1 Z1 leg. cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenden Nutzungen.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare - geldwerte entgeltliche - Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, einen Teil der Bemessungsgrundlage. 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 (siehe dazu: Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, Rzn. 4 - 6 zu § 5).

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.

Der für das Zugehör aufgewendete Teil des Kaufpreises gehört zur Gegenleistung, soferne die betreffenden Gegenstände Zugehör gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG sind (vgl. VwGH 8.1.1958, Slg 1751/F; vom 17.12.1992, 91/16/0053).

Gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG 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 ebenfalls nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Im Sinne des § 293 ABGB gelten Grundstücke als unbewegliche Sachen und es gelten an sich bewegliche Sachen als unbeweglich wenn und solange sie Zugehör einer beweglichen Sache sind.

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahn gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat. (§ 294 ABGB)

Das ABGB gebraucht nicht den Begriff des Zubehörs, sondern den Begriff „Zugehör“. § 294 ordnet den Zugehörsbegriff den noch nicht abgesonderten Zuwachs einer Sache sowie die

dort näher umschriebenen Nebensachen (Zubehör) unter. (Schwimann, ABGB ,Praxiskommentar,3.; neu bearbeitete Auflage § 294 Rz 12)

Zubehör ist eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet ist und ihrem Gebrauch dient. Im Einzelnen werden für diese Zubehöreigenschaft gefordert:

1. Eigentümergleichheit sowohl an der Hauptsache als auch an der Nebensache (in der Lehre strittig);
2. Der Eigentümer muss die Nebensache Zwecken der Hauptsache widmen;
3. Die Widmung muss zum fortdauernden Gebrauch erfolgen, und
4. zwischen Haupt- und Nebensache muss ein gewisses Naheverhältnis bestehen, das den wirtschaftlichen Bedürfnissen angemessen ist.

Zubehör teilt im Zweifel das rechtliche Schicksal der Hauptsache.

Ob Möbel und Einrichtungsgegenstände als Zugehör bzw. Zubehör der Liegenschaft anzusehen sind, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (VwGH vom 6.12.1990, 90/16/0155). Insofern ist der Beschaffenheit der Möbel und deren Entfernbarkeit wesentliche Bedeutung beizumessen, wobei selbst maßangefertigte Möbelstücke (Einbaumöbel, Einbauküche), die dennoch ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernt werden können, bei Vorliegen der obigen Voraussetzungen, als Zubehör zu qualifizieren sind (vgl. OGH 8.11.1984, 7 Ob 667/84, SZ 57/166).

Im Erkenntnis vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91, hat der OGH dargelegt, dass Badezimmer-, Toiletten- sowie Kücheneinrichtungen und dergleichen offensichtlich und damit grundsätzlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fortdauernden Benützung der Wohnung an sich dient. Damit liege eine objektivierte Zweckwidmung vor.

Im Gegenstandsfalle ist die Einbeziehung der miterworbenen Kücheneinrichtung sowie der miterworbenen Duschkabine in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer in Streit gezogen.

Dem Vorbringen, die betreffende Kücheneinrichtung sei ohne Wertverlust zu entfernen, ist in Anbetracht obiger Rechtsprechung zu entgegnen, dass u. a. bei Kücheneinrichtungen von einer objektivierten Zweckwidmung und damit in jedem Falle von einer Widmung zum fortdauernden Gebrauch der Wohnung an sich auszugehen ist. Unabhängig von einer allfälligen Entfernbarkeit ist daher eine Kücheneinrichtung dennoch aufgrund der - objektiv zu betrachtenden - Zweckwidmung für den dauernden Gebrauch der Wohnung als Zubehör der Liegenschaft zu beurteilen.

Die Kücheneinrichtung stellt damit "Zugehör" gemäß § 294 ABGB bzw. im Sinne des § 2 Abs. 1 GrEStG dar, welches dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgt und damit der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Im Lichte der vorstehend angeführten höchstgerichtlichen Rechtssprechung ist auch hinsichtlich der miterworbenen Duschkabine von einer objektiven Zweckwidmung für den dauernden Gebrauch der Wohnung auszugehen. Somit ist diese als „Zugehör“ gemäß § 294 ABGB bzw. im Sinne des § 2 Abs.1 GrEStG anzusehen. Sie wurde daher bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer zu Recht in die Gegenleistung einbezogen. Der Umstand dass diese Duschkabine erst eine Woche vor dem Einzug der Bw. angeschafft worden war, vermag weder etwas an der Eigentümergleichheit des Veräußerers hinsichtlich der Liegenschaft und der Duschkabine (Siehe Kaufvertrag) noch etwas an deren Eigenschaft als „Zugehör“ im o.a.rechtlichen Sinn zu ändern.

Dagegen handelt es sich bei den mitübernommenen Schränken um Möbel, welche derart beschaffen sind, dass sie als Kleiderschränke nur den individuellen Bedürfnissen der Bw. dienen. Sie stellen daher kein Zugehör im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes dar.

Die Grunderwerbsteuer wird daher wie folgt berechnet:

Gegenleistung gemäß § 5 GrEStG = Gesamtkaufpreis von € 97.000,00 abzüglich € 3.000,00 für Schränke = € 94.000,00. Davon gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5% (gerundet gemäß § 204 BAO) = € 3.290,00.

Der Unterschiedsbetrag zur bekämpften Abgabenfestsetzung in der Höhe von € 3.395,00 beträgt € 105,00.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. Jänner 2010