



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X, Adresse, vertreten durch RA.P, vom 27. Juni 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 14. Juni 2011 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Grunderwerbsteuer wird von einer Gegenleistung von 85.900,00 € mit 3.006,50 € festgesetzt. Die Bemessungsgrundlagen und die Steuerberechnung sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Kaufvertrag vom 13. Mai 2011 erwarb X von der Verkäuferin Y 104/4300 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in der Einlagenzahl 1 des Grundbuches der Katastralgemeinde 2, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an der Wohnung Top Z untrennbar verbunden ist sowie die in einer Inventarliste (Anlage A zum Kaufvertrag) aufgenommenen Fahrnisse. Die Liste enthielt (ohne Wertangabe) folgende Gegenstände als Fahrnisse: „*Küche, Garderobe, Kasten im Keller, Gartentisch, Kasten unter Waschbecken*“. Als Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Eigentumswohnung vereinbarten die Vertragsteile einen Betrag von 87.000,00 €. Punkt III letzter Satz des Kaufvertrages lautete wie folgt: „*Vom*

*Kaufpreis von € 87.000,00 entfällt ein Teilbetrag von € 10.000,00 auf die gemäß der in deren integrierenden Bestandteil dieses Vertrages aufgenommenen Inventarliste bezeichneten Fahrnisse.“*

Das Finanzamt schrieb für diesen Erwerbsvorgang mit Bescheid vom 14. Juni 2011 gegenüber der Käuferin X (im Folgenden: Bw.) von einer Gegenleistung in Höhe von 87.000,00 € die 3,5%ige Grunderwerbsteuer mit 3.045,00 € vor. Eine Begründung für die Einbeziehung des auf die Fahrnisse entfallenden Kaufpreises von 10.000 € in die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung enthielt der Bescheid nicht.

Die gegen den Grunderwerbsteuerbescheid erhobene Berufung bestreitet die angesetzte Gegenleistung im Wesentlichen mit der Begründung, in Punkt III des Kaufvertrages sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass vom Kaufpreis von 87.000,00 € ein Teilbetrag von 10.000,00 € auf die Fahrnisse laut Inventarliste entfalle. Demgemäß hätte das Finanzamt die Berechnung der Grunderwerbsteuer lediglich vom um den Kaufpreis für die „Fahrnisse“ reduzierten Betrag von 77.000,00 € vornehmen dürfen. Dies führe zu einer um 350 € niedrigeren Steuervorschreibung (3,5 % von 77.000 € = 2.695 €).

Die abweisende Berufungsvorentscheidung wurde vom Finanzamt wie folgt begründet:  
*„An sich bewegliche Sachen gelten als unbeweglich, wenn sie Zugehör einer unbeweglichen Sache sind. Nach § 294 ABGB versteht man unter Zugehör dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernder Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören auch Kücheneinrichtung, Kästen, Tische, Waschbecken.“*

Die Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Vorlage ihrer Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz, ohne auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung zu replizieren.

### ***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 entferbar 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) neben dem Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) auch der auf die „Fahrnisse“ laut Inventarliste entfallende Kaufpreisanteil in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen wurde. Während die betragsmäßige Angemessenheit des für die „Fahrnisse“ gesamthaft (ohne konkrete Zuordnung) angeführten Kaufpreisanteiles von 10.000 € 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 diese "Fahrnisse" entfallenden Kaufpreisanteil von 10.000 € zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung gezählt hat.

Kaufgegenstand lt. Kaufvertrag war eine Wohnungseigentumseinheit samt Zubehör sowie die in der angeschlossenen (Anlage A) Inventarliste aufgelisteten Fahrnisse. Vom Gesamtkaufpreis von 88.000,00 € entfiel ein Teilbetrag von 10.000,00 € auf die in dieser Inventarliste bezeichneten Fahrnisse. Die Berufung bekämpft dem Grunde nach die

Einbeziehung des für die mitverkauften Fahrnisse bezahlten Kaufpreises in die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung mit dem Vorbringen, sämtliche in der Inventarliste aufgezählten Gegenstände wären nicht Zugehör/Zubehör der Liegenschaft.

Die Frage, ob die mitverkauften "Fahrnisse" laut Inventarliste das Zugehör/Zubehör der Kaufliegenschaft bildeten, entscheidet sich danach, ob diese Gegenstände dem wirtschaftlichen Zweck der unbeweglichen Sache tatsächliche dienen, dazu dauernd wirtschaftlich gewidmet sind und eine entsprechende räumliche Verbindung mit dem Grundstück vorliegt. Da nach dem übereinstimmenden Willen der Verkäuferin und der Käuferin diese Gegenstände mitverkauft wurden, rechtfertigt dies vorerst die Schlussfolgerung auf einen entsprechenden dauernden Widmungswillen und auf das Vorliegen eines diesbezüglichen wirtschaftlichen Zweckes. Hinsichtlich der Küche 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. Damit liegt insoweit eine objektive dauernde Zweckwidmung vor. Des Weiteren darf bei einer (auf Grund des Preisansatzes zweifelsfrei hochwertigeren) Küche, solange keine konkreten Anhaltspunkte dagegen sprechen, auf Grund allgemeiner Lebenserfahrung an Sachverhalt davon ausgegangen werden, dass die Kücheneinrichtung den speziellen Gegebenheiten ihres Aufstellungsortes (z. B. hinsichtlich der angefertigten Arbeitsplatte, der Anzahl, der Anordnung und Auswahl der einzelnen Schrankelemente) in einem derartigen Ausmaß angepasst ist, dass eine entsprechende räumlichen Verbindung gegeben und sie nicht ohne irgendeine wirtschaftliche Beeinträchtigung entferntbar ist. Mit Vorhalt vom 20. Dezember 2011 wurde der Bw. die Möglichkeit geboten unter Vorlage konkreter Unterlagen dem Standpunkt des Finanzamtes (siehe Berufungsvorentscheidung) entgegenzutreten. Da in der Vorhaltbeantwortung keine Umstände eingewendet geschweige denn nachgewiesen wurden, die im Streitfall gegen eine Anpassung der Kücheneinrichtung an die räumlichen Gegebenheiten ihres Aufstellungsortes gesprochen haben, besteht für den Unabhängigen Finanzsenat keine Veranlassung die sachliche Richtigkeit obiger Sachverhaltsannahme in Zweifel zu ziehen. Ist daher bezüglich der Küche davon auszugehen, dass das Vorhandensein einer funktionierenden Küche objektiv dem wirtschaftlichen Zweck einer Eigentumswohnung dient und wurden von der Bw. keine Umstände des Einzelfalles angeführt, die gegen die Schlüssigkeit der Ansicht des Finanzamtes sprechen, dass die in Frage stehende Küche in eine fortdauernde (räumliche) Verbindung zur Eigentumswohnung gesetzt worden ist, dann rechtfertigt diese dauernde wirtschaftliche Widmung und die vorliegende räumliche

Verbindung die Schlussfolgerung, dass diese Küche vom Finanzamt zu Recht als Zugehör/Zubehör der gekauften Eigentumswohnung beurteilt worden ist. Von dem für die „Fahrnisse“ lt. Inventarliste insgesamt ausgewiesenen Teilbetrag von 10.000 € entfiel laut Vorhaltbeantwortung auf die Küche ein Kaufpreisanteil von 8.900,00 €.

Obige Ausführungen treffen hingegen auf die anderen in der Inventarliste angeführten Fahrnisse nicht in gleicher Weise zu. Im Gegensatz zur Küche liegt nämlich bezüglich der restlichen Fahrnisse weder eine solche allgemeine objektive Zweckwidmung vor, noch spricht diesbezüglich die angegebene „Art“ der Fahrnisse bereits für eine dauernde wirtschaftliche Widmung und für das Bestehen einer entsprechenden räumlichen Verbindung. Im Abgabenbescheid, zumindest aber in der Berufungsvorbringen wäre es daher am Finanzamt gelegen gewesen, zur Stützung seiner diesbezüglichen Rechtsansicht jene Tatumstände des Einzelfalles zu konkretisieren und stichhaltig aufzuzeigen, die nach der do. Meinung dafür streiten, dass auch die Garderobe, der Kasten im Keller, der Gartentisch und der Kasten unter dem Waschbecken als Zugehör/Zubehör der Liegenschaft zu gelten haben. 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-Vorgänge-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 gleichsam „generalisierend“ den gesamten auf die „Fahrnisse“ entfallenden Kaufpreisanteil in die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage einbezogen hat, ohne nach den Umständen des Einzelfalles eine nachvollziehbare Abgrenzung im Sinne obiger Ausführungen vorzunehmen, konterkariert eine solche Vorgehensweise schlichtweg die Rechtsmeinung des BMF. Die Küche einmal ausgenommen blieb das Finanzamt ansonsten jegliche Sachverhaltsfeststellung und stichhaltige Begründung für seinen Standpunkt schuldig, warum sämtliche in der Inventarliste angeführten Fahrnisse als Zugehör/Zubehör der Kaufliegenschaft zu gelten haben. Für den Unabhängigen Finanzsenat ergeben sich somit keine Anhaltspunkte die die Schlussfolgerung rechtfertigen, dass es sich bei diesen in der Inventarliste angegebenen „Fahrnissen“, nämlich der Garderobe, dem Kasten im Keller, dem Gartentisch und dem Kasten unter dem Waschtisch, um solche Inventargegenstände handelt, die nach den dargestellten Kriterien als Zugehör/ Zubehör der Eigentumswohnung zu werten sind. Hinsichtlich dieser Fahrnisse kommt der Berufung somit Berechtigung zu.

Zusammenfassend wird über den Berufungsfall dahingehend entschieden, dass von den streitgegenständlichen um einen Kaufpreisanteil von 10.000 € mitverkauften „Fahrnissen“ laut

Inventarliste allein die Küche gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG als Zubehör (Zugehör) der gekauften Eigentumswohnung zu gelten hat. Insoweit zu Recht wurde vom Finanzamt die Küche als Zubehör der Kaufliegenschaft angesehen und neben dem Kaufpreis für die Eigentumswohnung von 77.000 € der laut Vorhaltbeantwortung auf die Küche entfallende Kaufpreisanteil von 8.900 € in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen. Entgegen den Berufungsausführungen ist somit eine Gegenleistung von 85.900 € und eine Grunderwerbsteuervorschreibung von 3.006,50 € rechtens.

Diese Bemessungsgrundlage und die Steuerberechnung ergeben sich wie folgt:

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:	
Kaufpreis vertragsgegenständliche Eigentumswohnung	77.000,00 €
Kaufpreisanteil für Zubehör Küche	8.900,00 €
Gegenleistung für Kaufliegenschaft samt Zubehör/Zubehör	85.900,00 €
Berechnung der festgesetzten Grunderwerbsteuer:	
Gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5 % von der Gegenleistung in Höhe von 85.900,00 €	3.006,50 €

Über die Berufung war spruchgemäß teilweise stattgebend zu entscheiden.

Innsbruck, am 17. Jänner 2012