

GREST-BEMESSUNGSGRUNDLAGE



Beim Kauf einer Eigentumswohnung stellt sich die Frage, wie das mitverkaufte Inventar steuerlich zu behandeln ist und ob der Kaufpreisanteil für Gegenstände, die fest mit dem Mauerwerk verbunden sind, der Grunderwerbsteuer (GrESt) unterliegt.

In einem Fall erwarb die Käuferin eine Eigentumswohnung samt Tiefgaragenplatz und Inventar. Im Kaufvertrag wurde ein Teilbetrag von EUR 10.000,00 explizit für das Inventar ausgewiesen, wovon unter anderem EUR 4.200,00 auf die Einbauküche und EUR 1.200,00 auf die Elektrogeräte entfielen. Die Käuferin berechnete die GrESt nur vom Kaufpreis für die reine Immobilie und berücksichtigte nicht den Wert der Küche und Elektrogeräte. Das **Finanzamt erkannte die verminderte Bemessungsgrundlage für die GrESt nicht an**, sondern rechnete den Kaufpreisanteil für Einbauküche und Elektrogeräte hinzu. Die Käuferin widersprach dem mit dem Argument, eine Einbauküche sei als bewegliches Inventar nicht in die Bemessungsgrundlage der GrESt miteinzubeziehen.

Einbauküche Zugehör des Grundstücks?

Die GrESt berechnet sich grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung, beim Kauf einer Liegenschaft also typischerweise vom Kaufpreis. Zur Gegenleistung gehört jede nur denkbare geldwerte und entgeltliche Leistung, die für den Erwerb des Grundstücks versprochen wird.

Im gegenständlichen Fall wurde der Kaufpreis auf die unbewegliche Sache, das Grundstück, und die bewegliche Sache, die Einbauküche, aufgeteilt. Wird für den Erwerb von unbeweglichen Sachen einerseits und von beweglichen Sachen andererseits ein einheitliches Gesamtentgelt vereinbart, so gehören all jene Teile des Kaufpreises zur Gegenleistung, die auf das Grundstück und dessen Zugehör entfallen. Das Bundesfinanzgericht (BFG) musste daher entscheiden, ob die Einbauküche als Zugehör des Grundstücks zu qualifizieren ist oder als selbständige, bewegliche Sache.

Kücheneinrichtung teilt rechtliches Schicksal der Wohnung

Als Zugehör werden bewegliche Sachen definiert, die dem Eigentümer des Grundstücks gehören und dazu bestimmt sind, dem fortdauernden Gebrauch der Hauptsache (in diesem Fall der Wohnung) zu dienen und in einem engen räumlichen Naheverhältnis zum Grundstück stehen. Das BFG stellte klar, dass es bei einer Einbauküche nicht darauf ankommt, ob man sie theoretisch ohne Beschädigung abbauen und woanders wieder aufbauen könnte. Entscheidend ist die Verkehrsauffassung, nicht die subjektive Einschätzung.

Eine Kücheneinrichtung dient nicht nur den individuellen Bedürfnissen des aktuellen Bewohners, sondern der fort-dauernden Benutzung der Wohnung an sich. Da die **Küche** außerdem **speziell für diese Räumlichkeit angepasst** oder dort aufgestellt wurde, **teilt sie das rechtliche Schicksal der Wohnung**. Daher qualifizierte das **BFG die Einbauküche als Zugehör und somit als Teil des Grundstücks**. Folglich wurde der Kaufpreis für die Einbauküche in die Bemessungsgrundlage der GrESt einbezogen.

Hinweis: Die Abgrenzung, ob Gegenstände, die mit einer Immobilie mitverkauft werden, als Zugehör gelten oder als bewegliches Inventar, ist im Einzelfall oft schwierig. Es empfiehlt sich vor Berechnung der Grunderwerbsteuer daher die genaue Prüfung der Kaufverträge.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1