



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, März 2017

EINBAUKÜCHE ALS ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEI DER IMMO-EST?©

Gewinne aus privaten **Grundstücksveräußerungen** unterliegen gem § 30 EStG seit 1.4.2012 dem besonderen Steuersatz von 25% bzw **30%**. Steuerpflichtig ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten (ausgenommen Altvermögen mit Sonderregelungen). Die Anschaffungskosten sind um Herstellungsaufwendungen und Instandsetzungsaufwendungen zu erhöhen, soweit diese nicht bei der Ermittlung von Einkünften zu berücksichtigen waren.

In einem Verfahren vor dem BFG war die Frage zu klären, ob die Kosten für die installierte **Einbauküche** die Anschaffungskosten erhöhen oder den maßgeblichen Veräußerungserlös vermindern. Das Finanzamt argumentierte, dass eine Einbauküche, die nach zivilrechtlichem Verständnis ein Zugehör ist, nicht unter den Grundstücksbegriff gem § 30 Abs 1 EStG falle, sondern wie auch das mitverkaufte **Inventar** nicht zu den Anschaffungskosten der Wohnung zählt und erhöhte den Veräußerungsgewinn um die Herstellungskosten der Einbauküche von € 12.600,--.

Dagegen richtete sich die Beschwerde.

Das BFG führte in seiner Entscheidung aus, dass die Argumentation der Abgabenbehörde, wonach die **Einbauküche nicht unter den Grundstücksbegriff** falle, nicht grundsätzlich falsch war. Die Kosten für die Einbauküche wurden zwar aus den Anschaffungskosten herausgenommen, der im Veräußerungserlös für die Wohnung enthaltene Gegenwert wurde jedoch nicht abgezogen. In konsequenter Schlussfolgerung wären daher die Kosten für die Einbauküche in Höhe von € 12.600,-- auch aus dem **Veräußerungserlös auszuschneiden**.

Es lagen lt BFG jedoch anschaffungsnahe Erhaltungsaufwendungen vor, da der Kucheneinbau im Streitfall „anschaffungsnah“ erfolgte, zumal die Eigentumswohnung am 10.2.2012 gekauft und bereits am 31.7.2012 wieder verkauft wurde. Die Wohnung wurde durch den Kucheneinbau auch erst in die bestimmungsmäßige Nutzungsbereitschaft versetzt.

Die Kosten für den Kucheneinbau wurden daher den Anschaffungskosten der Wohnung zugerechnet. Das Ergebnis wäre das gleiche, wenn die Kosten der Einbauküche von den Anschaffungskosten und ebenso vom Veräußerungserlös abgezogen werden. Der **Beschwerde wurde stattgegeben** (BFG vom 3.1.2017, RV 1100310/2014).

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 --0
adr Laxenburg, Straße 83
A-1100 Wien