

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***R*** in der Beschwerdesache ***Bf***, ***Adr***, vertreten durch die RAe Dr. Richard Benda, Dr. Christoph Benda, Mag. Stefan Benda, Pestalozzistraße 3, 8010 Graz, über die Beschwerde vom 27. November 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 14. November 2018 betreffend Grunderwerbsteuer, ErfNr. ***1***, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Kaufvertrag vom 21. Juni 2018 erwarb der Beschwerdeführer (Bf.) Anteile an der EZ ***2***, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung top. Nummer W Haus 2, top 4, untrennbar verbunden ist, sowie zwei KFZ-Abstellplätze. Als Kaufpreis wurde im Punkt III. des Vertrages ein Betrag von 135.000 Euro einvernehmlich festgesetzt und sodann ausgeführt: „Weiters verkauft die Verkäuferin im Kaufgegenstand verbleibendes Inventar und Mobiliar nämlich die Kücheneinrichtung mit Geschirrspüler, Herd mit Backrohr, Kühlschrank, Gefrierschrank, den Kamin, sowie die Kleideraufhängung im Schrankraum. Für das bewegliche Inventar wird ein Kaufpreis von 5.000 Euro vereinbart, die Gewährleistung jedoch einvernehmlich ausgeschlossen.“

Vom Parteienvertreter wurde eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 135.000 Euro vorgenommen. Im Zuge der Überprüfung der Selbstberechnung wurde vom Finanzamt ein Bescheid nach § 201 BAO über eine Grunderwerbsteuer von 4.900 Euro bei einer Bemessungsgrundlage von 140.000 Euro mit der Begründung erlassen, dass das im Kaufvertrag angeführte Inventar bei der Bemessung der

Grunderwerbsteuer nicht in Abzug zu bringen sei, da es sich bei der Küche, dem Kamin und der Kleideraufhängung im Schrankraum um mit der Liegenschaft verbundene Einrichtungsgegenstände handeln würde. Damit kam es zu einer Nachforderung von 175 Euro.

In der gegen diese Festsetzung eingebrachten Beschwerde wurde ausgeführt, dass lediglich das bewegliche Inventar mit 5.000 Euro abgedeckt wurde und dass die Formulierung im Kaufvertrag, er habe einen Kamin erworben, zweideutig sei, es sich hiebei um einen Schwedenofen mit einem Neupreis von 1.020,89 Euro ohne Installationskosten gehandelt habe. Das erworbene Inventar sei zum Erwerbszeitpunkt nahezu neuwertig gewesen und habe dieses die Verkäuferin größtenteils vor weniger als 5 Jahren erworben, sodass davon auszugehen sei, dass der dem Inventar unterstellte Kaufpreisteil gerechtfertigt sei. Vorgelegt wurden 3 Fotos von der Kücheneinrichtung, 1 Foto vom Schwedenofen, 1 Rechnung vom 11. Jänner 2013 von der Fa. Kika über 6.090 Euro bzgl. der Kücheneinrichtung, 1 Rechnung vom 22. Mai 2013 von der Fa. Media Markt über 1.119 Euro bzgl. eines Kühlschranks und 1 Rechnung vom 26. November 2013 von der Fa. Otto Versand über 1.020,89 Euro bzgl. eines Ofens.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 17. Jänner 2019 wurde die Beschwerde abgewiesen. Ua. wurde ausgeführt, dass die Frage, ob das mitverkaufte Inventar lt. Aufstellung Zugehör/Zubehör der Kaufliegenschaft bilde, sich danach entscheide, ob diese Gegenstände dem wirtschaftlichen Zweck der unbeweglichen Sache tatsächlich dienen und auf einen dauernden Widmungswillen schließen lassen. Der OGH lege dar, dass Badezimmer-, Toiletten- sowie Kücheneinrichtungen grundsätzlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fortdauernden Benützung einer Wohnung/Haus an sich dienen, womit eine objektivierte Zweckwidmung vorliege. Auf die physische Möglichkeit der Abtrennbarkeit komme es nicht an.

Im Vorlageantrag stellte der Bf. fest, dass offenkundig ein freistehender Kühlschrank bestehe, der selbstverständlich bewegliches Gut darstelle und sei auch der vorhandene Schwedenofen separat erworben worden. Der Bf. kenne die Judikatur, dass eine Wohnung im brauchbaren Zustand, der der gewöhnlichen Verkehrsanschauung entspricht, übergeben werden müsse. Darunter werde verstanden, dass die Wohnung dem bedungenen Gebrauch entsprechen müsse, also bewohnbar sein müsse. Dass in einer Wohnung auch gekocht werden müsse, sei ihm fremd. Die hinterlassenen Einrichtungsgegenstände, insbesondere auch die Elektrogeräte der Küche würden einen erheblichen Wert darstellen. Die Entfernung der Gegenstände ohne Substanzverlust sei jederzeit problemlos möglich.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Folgendes Inventar wurde lt. Kaufvertrag vom 21. Juni 2018 um insgesamt 5.000 Euro miterworben:

Gegenstand	Rechnung vom	Anschaffungspreis
Kücheneinrichtung mit Herd mit Backrohr, Geschirrspüler	11.1.2013	6.090 Euro
Kühl- und Gefrierschrank	22.5.2013	1.119 Euro
Schwedenofen	26.11.2013	1.020,89 Euro
Kleideraufhängung im Schrankraum	Nicht angegeben	Nicht angegeben

Aus den Fotografien ist ersichtlich, dass die Küche aus zwei Küchenzeilen besteht, wobei die eine an der Wand angebracht ist und die andere in den Raum ragt und den Essplatz vom Küchenbereich abgrenzt. Unmittelbar neben der an der Wand geführten Küchenzeile und dem in Arbeitshöhe angebrachten Backrohr befindet sich der Kühl- und Gefrierschrank. Der Schwedenofen steht frei in einer Zimmerecke.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen ergeben sich aus dem Vorbringen des Bf. in Übereinstimmung mit den vorgelegten, unbedenklichen Unterlagen wie Kaufvertrag, Rechnungen und Fotografien.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Nach [§ 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.

Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen, mindestens vom Grundstückswert ([§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#)). Bei einem Kauf ist gemäß [§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987](#) Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. 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 somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass

er das Grundstück erhält (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, § 5 Rz 6 mit Judikaturhinweisen).

Gegenstände eines der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorganges sind inländische Grundstücke.

[§ 2 GrEStG 1987](#) definiert den Steuergegenstand folgendermaßen: *„(1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Zum Grundstück werden jedoch nicht gerechnet: 1. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. 2. Gewinnungsbewilligungen nach dem Berggesetz 1975, BGBl. Nr. 259, in der jeweils geltenden Fassung sowie Apothekengerechtigkeiten. (2) Den Grundstücken stehen gleich: 1. Baurechte, 2. Gebäude auf fremdem Boden. (3) ...“*

Der für das Zugehör aufgewendete Teil des Kaufpreises gehört zur Gegenleistung, sofern die betreffenden Gegenstände Zugehör gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG sind (vgl. VwGH 17.12.1992, [91/16/0053](#)). Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich auf Grund des zweiten Satzes der zitierten Gesetzesstelle nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.

Nach [§ 294 ABGB](#) ist unter dem altertümlichen Begriff „Zugehör“ dasjenige zu verstehen, was mit einer Sache (im Sinne des ABGB) „in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin 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 Eigentümer zum dauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat“ (vgl. VwGH 31.8.2000, [97/16/0225](#)). Das Zugehör umfasst damit sowohl den Zuwachs als auch die hier näher umschriebenen Nebensachen.

Beim Zugehör sind – neben dem Zuwachs – das Zubehör im engeren Sinn und die Bestandteile zu unterscheiden. Zubehör im engeren Sinn ist eine Sache desselben Eigentümers, die dieser dem fortdauernden Gebrauch für die Hauptsache gewidmet und mit ihr in eine diesem Zweck dienende Verbindung gebracht hat. Zubehör ist also eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet ist und ihrem Gebrauch dient. Zubehör einer Liegenschaft liegt vor, wenn eine Sache desselben Eigentümers dem wirtschaftlichen Zweck einer unbeweglichen Sache tatsächlich dient, dazu dauernd wirtschaftlich gewidmet ist und eine entsprechende räumliche Verbindung vorliegt (Fellner, aaO, § 2 Rz 16, 17).

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 (Fellner, aaO, § 2 Rz 16 mit darin angeführter Judikatur).

Bestandteile können selbständig oder unselbständig sein. Ist die Verbindung eines Teiles mit der Hauptsache so eng, dass er von dieser tatsächlich nicht oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnte, so spricht man von einem unselbständigen Bestandteil, der stets dem sachenrechtlichen Schicksal der Hauptsache folgt. Eine Abtrennung ist hier wirtschaftlich nicht sinnvoll. Selbständige Bestandteile lassen sich dagegen tatsächlich und wirtschaftlich von der Restsache trennen.

Die Abgrenzung zwischen selbständigem Bestandteil und Zubehör ist oftmals schwierig vorzunehmen, die Zuordnung bleibt allerdings ohne rechtliche Bedeutung, da sowohl der selbständige Bestandteil als auch das Zubehör einer Liegenschaft grunderwerbsteuerlich das Schicksal der Hauptsache teilen (VwGH 23.2.1984, [83/16/0051](#) mit Hinweis auf VwGH 3.12.1981, 81/16/0005).

Die Kleideraufhängung im Schrankraum, die Kücheneinrichtung mit Geschirrspüler, Herd und Backrohr, der Kühl- und Gefrierschrank sind aufgrund der individuellen Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten ihres Aufstellungsortes, der damit bestehenden räumlichen Verbindung und der nach der Verkehrsanschauung objektivierten Zweckwidmung zum fortdauernden Gebrauch als Zugehör (Bestandteil bzw. Zubehör im engeren Sinn) anzusehen. Dies gilt auch für den Schwedenofen, der als Beheizungsmöglichkeit dem Wohnzweck fortdauernd dient.

Im Urteil vom 21.2.1968, 3 Ob 12/68, hat der OGH die Zubehöreigenschaft einer Einbauküche bejaht, weil die Einrichtungsgegenstände größtmäßig auf die räumlichen Verhältnisse genau abgestimmt und von ihrem ursprünglichen Eigentümer, der zugleich Eigentümer der Liegenschaft war, dazu gewidmet wurden, über seine persönlichen Bedürfnisse hinaus der Benützung der Küche schlechthin und somit den Bedürfnissen des jeweiligen Liegenschaftseigentümers zu dienen. Im Urteil vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91, hat der OGH dargelegt, dass Badezimmer-, Toiletten- sowie Kücheneinrichtungen und dergleichen offensichtlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fortdauernden Benützung der Wohnung dienen. Damit liege eine objektivierter Zweckwidmung vor.

Die Einwände, dass der Kühl- und Gefrierschrank - der im Übrigen unmittelbar an die Küchenzeile anschließt - und der Schwedenofen bewegliche Güter darstellen und die Einrichtungsgegenstände, insbesondere auch die Elektrogeräte, ohne Substanzverlust entfernt werden können, sprechen nicht gegen die Beurteilung der Einrichtungsgegenstände als Zubehör, da es bei der Frage der Zubehöreigenschaft nicht auf diese Merkmale ankommt, sondern entscheidend ist, ob eine dauernde objektivierter Zweckwidmung vorliegt die Benutzung der Wohnung fortdauernd zu gewährleisten.

Da dies im gegenständlichen Fall für die gelisteten Einrichtungsgegenstände zu bejahen ist und damit Zugehör iSd [§ 2 Abs. 1 GrEStG 1987](#) vorliegt, stellt sich der angefochtene Bescheid mit

der Festsetzung der Grunderwerbsteuer vom Gesamtkaufpreis in der Höhe von 140.000 Euro als rechtsrichtig dar, weshalb die Beschwerde abzuweisen war.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Im gegenständlichen Fall ist die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängig, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Soweit Rechtsfragen zu beurteilen waren, folgt das Erkenntnis der bestehenden höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

Graz, am 28. Juli 2020