

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Christian Mathias Themel LL.M. in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 30. April 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 15. April 2020 betreffend Grunderwerbsteuer 14.02.2020 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Bescheid vom 15. April 2020 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr Finanzamt Österreich) Grunderwerbsteuer iHv EUR 7.980 gegenüber dem Beschwerdeführer fest.

In der gegen den Bescheid erhobenen Beschwerde vom 30. April 2020 beantragte der Beschwerdeführer den Bescheid dahingehend abzuändern (teilweise aufzuheben), dass die Bemessungsgrundlage nicht EUR 228.000, sondern EUR 202.000 beträgt und der Grunderwerbsteuerbetrag nicht EUR 7.980, sondern EUR 7.070 beträgt.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die im Kaufvertrag angeführten landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte eine wirtschaftliche Selbständigkeit aufwiesen und jeweils einzeln gesondert verkehrsfähig seien. Es habe daher die Ausscheidung der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte aus der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer zwingend zu erfolgen.

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt mit Beschwerdevorentscheidung vom 26. Mai 2020 im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, dass Vieh, Wirtschaftsgeräte,

landwirtschaftliche Maschinen sowie Traktoren als Zubehör nach bürgerlichem Recht anzusehen seien (mit Verweis auf VwGH vom 8. Jänner 1958, Slg 1571/F, 997/57 und vom 3. Oktober 1961, 457/61).

Am 22. Juni 2020 beantragte der Beschwerdeführer die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht und führte dazu aus, dass die Verkäuferin zum Zeitpunkt der Errichtung des Kaufvertrages über kein Unternehmen und landwirtschaftlichen Betrieb verfügte. Vielmehr sei der Betrieb verpachtet gewesen. Die kaufgegenständlichen Fahrnisse seien schon lange nicht mehr Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes gewesen, sodass sie aus der Bemessungsgrundlage auszuscheiden seien.

Mit Vorlagebericht vom 24. August 2020 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Am 14. Februar 2020 kauften ***Bf1*** und Frau ***2*** die Liegenschaft ***L*** (mit den Grundstücken 81, 82 je Wald, 86/3 Baufl. Gärten Sonst, 86/4 Baufl. Landw, 91/1 Baufl. Landw, 116/1, 116/2 je Wald, 116/3 Wald Sonst, 120 Landw, 125 Landw Wald und .156/25 Baufl. Sonst im unverbürgten Flächenausmaß von 4,4622 Hektar) von Frau ***Verk*** samt allem rechtlichen und natürlichen Zubehör und mit allen Rechten sowie fest verbundenem Inventar um einen Kaufpreis iHv EUR 456.000.

Laut Vertrag (II.) zählen zum Kaufgegenstand auch das Inventar der Landwirtschaft gemäß der beigelegten Vermögenswidmung. Den landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten wurde ein Betrag von EUR 52.000 gewidmet. In der Inventarliste wurden folgende landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten aufgezählt:

1 Traktor, Steyr 650, BJ 1972 (gekauft bei Firma Johann Weber, Königsdorf), 1 Viehanhänger für PKW, Pongratz, BJ 1989, Type: PA 190/8, 1 Traktoranhänger, 1 PKW Anhänger, Z 412 / Müllner, BJ 1983, 1 Kippmulde, 1 Mulcher (gekauft bei Firma Johann Weber, Königsdorf), 1 Balkenmäher, 2 Benzin- Rasenmäher, Alko, 1 Benzin Vertikutierer, 1 Rasentrimmer, 1 Motorsäge, 1 Holzhäcksler, 1 Holzspalter, 1 Holzkreissäge, 1 Getreidemühle, 1 Transportsackkarre, 1 Dreistufige Leiter, 1 Große ausfahrbare Aluleiter

Laut Vertrag (I.b.) wurde nach dem Ableben des Ehegattens der Verkäuferin im September 2018 das von der Verkäuferin bis dahin betriebene Unternehmen „Fremdenzimmer und landwirtschaftlicher Betrieb“ eingestellt; landwirtschaftliche Nutzflächen der Vertragsliegenschaft im unverbürgten Ausmaß von 2,2889 Hektar wurden verpachtet.

In VII. des Vertrages wird festgehalten, dass die Käuferin über eine landwirtschaftliche Ausbildung verfügt und ein Bewirtschaftervertrag mit einem Landwirt daher nicht erforderlich ist.

Strittig ist der Abzug des Betrages iHv EUR 52.000, gewidmet als Gesamtsumme den landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, von der Bemessungsgrundlage.

2. Beweiswürdigung

Der zugrundeliegende Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage. Es wurde zudem Einsicht in das Grundbesitzinformationssystem der Finanzverwaltung genommen, woraus die Zurechnung des Einheitswertes für den Grundbesitz „Landwirtschaftlicher Betrieb“ der gegenständlichen Liegenschaft [(Anteil 1/2) ***Bf1*** und (Anteil 1/2) ***2***, MA] ersichtlich war.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

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

Gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG 1987 sind unter Grundstücke im Sinne des GrEStG 1987 Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Nach § 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 werden jedoch nicht Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, zum Grundstück gerechnet.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 ist die Steuer zu berechnen vom Wert der Gegenleistung, mindestens vom Grundstückswert.

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. Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 5 Rz 6 mit Hinweis auf VwGH vom 27. Juni 1984, 84/16/0083, 0084, VwGH vom 21. Februar 1985, 84/16/0228, je vom 21. November 1985, 84/16/0093, und 84/16/0079 ua sowie VwGH vom 15. September 1966, 415/66, VwGH vom 10. Mai 1984, 82/16/0121, 0122, VwGH vom 27. Juni 1984, 84/16/0077, VwGH vom 18. Oktober 1984, 84/16/0162 ua).

Wird für den Erwerb von unbeweglichen Sachen einerseits und von beweglichen Sachen andererseits ein einheitliches Gesamtentgelt 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, sofern die betreffenden Gegenstände Zugehör gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG sind (vgl VwGH vom 8. Jänner 1958, Slg 1751/F und VwGH vom 17. Dezember 1992, 91/16/0053).

Unter Zugehör im Sinne des bürgerlichen Rechtes versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, so lange 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 Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat (§ 294 ABGB).

Bei der Prüfung der Frage, ob eine Sache Zugehör ist, kommt es nicht so sehr auf den Widmungswillen des bisherigen Eigentümers einer Liegenschaft, sondern auf die allgemeine Verkehrsauffassung an, also auf die nicht bloß vorübergehende, sondern auf die typische wirtschaftliche Verwendung von Gegenständen für Zwecke eines Grundstückes (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz 12 mit Hinweis auf VwGH vom 10. Juli 1957, Slg 1686/F).

Zum Zugehör zählt neben den Bestandteilen auch das Zubehör. Das Zubehör ist von den selbständigen und unselbständigen Bestandteilen einer zusammengesetzten Sache zu unterscheiden. Zubehör ist eine Nebensache desselben Eigentümers, die dem Gebrauch der Hauptsache dauerhaft gewidmet ist und zu diesem Zweck zur Hauptsache in Beziehung gebracht wird (*Hofmann in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner*, GrEStG § 2 Rz 33 mit Hinweis auf *Holzner in Rummel*, ABGB⁴ § 294 Rz 2; UFS vom 1. Juli 2005, RV/0290-I/05; BFG vom 5. Jänner 2015, RV/7101772/2013). Zubehör ist also eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet ist und ihrem Gebrauch dient (*Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz 16 mit Hinweis auf *Koziol-Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht¹⁴, I Rz 788).

Zum bürgerlich-rechtlichen Begriff des Grundstückes gehört alles, was nach bürgerlichem Recht als Zubehör eines Grundstückes anzusehen ist. Bei der Landwirtschaft fallen darunter das Vieh, die Wirtschaftsgeräte und die sonstigen Betriebsmittel einschließlich der landwirtschaftlichen Maschinen (Melkmaschinen, Dreschmaschinen, Kartoffelroder usw) und auch die Traktoren. Daher unterliegt der Steuer nicht nur die für das Grundstück, sondern auch die für das Zubehör (§§ 294 - 296 ABGB) bedungene Gegenleistung (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz 18 mit Hinweis auf VwGH vom 8. Jänner 1958, 0997/57).

Die Ausnahme von der Besteuerung kann nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nur dort Platz greifen, wo die betreffenden Maschinen nicht unmittelbarer Wirtschaftsteil des

gekauften Grundstückes sind, sondern, unbeschadet ihrer Eigenschaft als Grundstückszugehör, nach der Verkehrsauffassung einem bestimmten selbständigen Zweck dienen (vgl VwGH vom 8. Jänner 1958, 0997/57).

Wenn der Beschwerdeführer in der Beschwerde behauptet, dass die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte gesondert veräußerbar seien, weil derartige Dinge per Inserat in Zeitungen und elektronischen Medien regelmäßig angeboten werden und sie damit eine wirtschaftliche Selbstständigkeit aufweisen würden, ist dem Folgendes entgegen zu halten:

Die wirtschaftliche Zweckbestimmung bestimmt sich nach der tatsächlichen Widmung; diese erfolgt aber nicht allein durch den individuellen Willen des Widmenden, sondern maßgebend ist auch die Verkehrsauffassung, also ob die Nebensache zur dauernden Bewirtschaftung der Hauptsache auch nach ihren sachlichen Eigenschaften geeignet ist (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz 18).

Im gegenständlichen Fall dienen die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte unmittelbar den Zwecken der vom Beschwerdeführer gekauften Liegenschaft, weil es sich um typische landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte handelt, die zum dauernden Gebrauch im landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt sind. Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen nämlich unmittelbarer Wirtschaftsteil des Grundstückes selbst und gehören regelmäßig nicht zu einer Betriebsanlage. Sie gelten daher als Grundstückszugehör (vgl VwGH vom 4. Juli 1962, 1443/59). Im Bereich der Landwirtschaft ist nur das zum sofortigen Verkauf bestimmte Vieh infolge dieser damit geänderten Widmung nicht mehr Zugehör (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz 18; UFG vom 3. Februar 2004, RV/0785-G/02).

Den im Vorlageantrag aufgebrauchten Bedenken des Beschwerdeführers, dass die Verkäuferin der Liegenschaft über keinen landwirtschaftlichen Betrieb (mehr) verfügt habe und die Fahrnisse daher nicht mehr Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes seien, ist Folgendes entgegen zu halten:

Auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb im Zeitpunkt der Veräußerung der Liegenschaft bereits eingestellt wurde, ändert dies nichts an der Zweckbestimmung der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten. Im Zeitpunkt des Verkaufes hatten sich die in Frage stehenden Fahrnisse jedenfalls auf der erworbenen Liegenschaft befunden und der Übernehmer hatte die typisch landwirtschaftlichen Geräte, die nur zum Gebrauch auf der übergebenen Liegenschaft bestimmt waren, übernommen, weil er die Liegenschaft als Landwirtschaft weiterführen wollte (vgl *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II Grunderwerbsteuer, § 2 Rz 18 mit Hinweis auf VwGH vom 3. Oktober 1961, 457/61). Dass die Käufer die Liegenschaft als Landwirtschaft weiterführen wollten, ergibt sich aus VII. des Vertrages, worin die Vertragsparteien festhalten, dass die Käuferin über eine landwirtschaftliche Ausbildung verfügt und somit ein Bewirtschaftervertrag mit einem Landwirt daher nicht erforderlich ist. Schließlich ist auch

durch den Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 vom ***X.X.2021*** die Zurechnung des Einheitswertes für den Grundbesitz „Landwirtschaftlicher Betrieb“ der gegenständlichen Liegenschaft [(Anteil 1/2) ***Bf1*** und (Anteil 1/2) ***2***, MA] ersichtlich. Das vorübergehende Ruhen des landwirtschaftlichen Betriebes ändert nicht den landwirtschaftlichen Charakter der Liegenschaft.

Bei den landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte laut Vermögenswidmung handelt es sich um typisch landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, die zum Gebrauch im landwirtschaftlichen Betrieb bestimmt waren. Nach der zitierten Rechtsprechung ist daher der in der Inventarliste ausgewiesene Betrag für die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte in die Gegenleistung iSd § 5 GrEStG 1987 einzubeziehen. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Da die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gemäß § 5 GrEStG 1987 im gegenständlichen Fall in Übereinstimmung mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung erfolgte, war die Revision nicht zuzulassen.

Wien, am 20. September 2024