

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache A, Adr, vertreten durch

Rechtsanwalt, über die Beschwerde vom 14.12.2015 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 20.11.2015, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Grunderwerbsteuer wird mit 3,5 v. H. von € 430.000, sohin im Betrag von € 15.050, festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 20.10.2015 hat A (= Beschwerdeführer, Bf) von B gesamt 250/476-Anteile, diese verbunden mit Wohnungseigentum an Top 1 (= Wohnung bzw. Doppelwohnhaushälfte mit Keller-, Erd- und Obergeschoss), Top 3 und Top 6 (= 2 Autoabstellplätze), an der Liegenschaft in EZ1 sowie lt. Vertragspunkt II. auch jenes Inventar, das aus der dem Vertrag beigeschlossenen Inventarliste ersichtlich ist, in sein Eigentum erworben. Festgehalten wird, dass diese Liste/Beilage im Rahmen der Abgabenerklärung dem Finanzamt lt. Akteninhalt nicht vorgelegt worden war.

Unter Vertragspunkt III. wurde vereinbart, dass der Kaufpreis für die Liegenschaftsanteile € 410.500 sowie für das Inventar € 26.500, sohin gesamt € 437.000 beträgt. Dieser ist binnen 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung ua. zusammen mit der lt. Vertrag in Höhe von € 14.367,50 zu entrichtenden Grunderwerbsteuer auf das vom Vertragserrichter und Treuhänder eingerichtete Konto vom Bf einzuzahlen. Der Treuhänder und Vertragsverfasser wird von beiden Vertragsteilen damit beauftragt, nach Verbücherung des Eigentums den Kaufpreis an den Verkäufer weiterzuleiten (Punkt III.).
Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft erfolgt nach Einlangen der Zahlungen auf dem Anderkonto (Punkt IV.).

Sämtliche mit dem Rechtsgeschäft verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Käufer (Punkt VI.).

Beide Vertragsteile bevollmächtigen den Vertragsverfasser, RA DrX, mit sämtlichen Rechtshandlungen, die zur grundbürgerlichen Durchführung des Kaufgeschäfts erforderlich sind, zur Erstattung der Grundverkehrsanzeige, zur Gebührenanzeige, zur Impfangnahme sämtlicher Bescheide und Beschlüsse, zur Ergreifung allfälliger Rechtsmittel sowie zur Unterfertigung von allfälligen, für die grundbürgerliche Durchführung erforderlichen Vertragsänderungen/-ergänzungen im Namen beider Vertragsteile (Punkt VII.).

Das Finanzamt hat daraufhin dem Bf mit Bescheid vom 20.11.2015, StrNr, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 440.900 – d.h. der gesamte Kaufpreis von € 437.000 + in Höhe von € 3.900 geschätzte Vertragserrichtungskosten (im Folgenden auch kurz: VEK) – die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 15.431,50 vorgeschrieben. Begründend wird ausgeführt, dass Sachen, die mit dem Grundstück in fortdauernder Verbindung stünden, als Zugehör gelten und daher der Grunderwerbsteuer unterliegen würden. Für die Ermittlung der Gegenleistung seien die VEK mangels Angaben gemäß § 184 BAO geschätzt worden.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird die Steuerfestsetzung ausgehend vom Kaufpreis € 410.500, d.h. ohne Inventar, beantragt; folgende Inventarliste wurde vorgelegt:

Herofen	€ 2.500
Küche EG mit E-Geräten	7.000
Küche OG mit E-Geräten	6.000
Küche OG Garconniere	4.000
Terrassenmöbel	3.000
2 Glasvitrinen	1.500
Beleuchtungskörper	2.500
gesamt	€ 26.500

Darauf verweisend wird eingewendet, bei diesen Inventargegenständen handle es sich keineswegs um Bestandteile der Liegenschaft, sondern um bewegliches Inventar. Küchengeräte, Terrassenmöbel, Glasvitrinen etc. seien selbständig verkehrsfähig und unterliegen damit nicht der Grunderwerbsteuer. Die VEK stellten ebenfalls keine Gegenleistung dar. Den Auftrag zur Vertragserrichtung habe ausschließlich der Bf erteilt, sodass er für den Verkäufer keine diesbezüglichen Kosten vertraglich übernommen habe. Nach der VwGH-RSpr zählten VEK nur dann zur Bemessungsgrundlage, wenn der Veräußerer den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt und der Erwerber sich zur Tragung der Kosten verpflichtet habe. Davon sei in gegenständlicher Urkunde keine Rede.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 14.1.2016 wurde der Beschwerde teilweise Folge gegeben und die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 15.186,50 festgesetzt. Als bewegliches Inventar seien nur "Terrassenmöbel, Glasvitrinen und Beleuchtungskörper" anzusehen, hinsichtlich der übrigen Einrichtung liege eine objektivierte Zweckwidmung vor. Beide Vertragsteile hätten den Vertragsverfasser zu sämtlichen Rechtshandlungen bevollmächtigt, wozu auch die Vertragserrichtung gehöre.

Im Vorlageantrag wird repliziert, Einrichtung/Mobiliar sei selbstverständlich weder Bestandteil noch Zubehör der Liegenschaft. Auch Küchenmöbel könnten leicht, ohne Beeinträchtigung der Substanz, entfernt werden. Der Vertrag enthalte lediglich eine Vollmachtsklausel, jedoch keinen beiderseitigen "Auftrag" zur Vertragserrichtung. Allein der Käufer/Bf habe einen solchen Auftrag erteilt, daher seien keine geschätzten Kosten der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen, "*schon gar nicht die gesamten Kosten*".

Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat mit Vorhaltschreiben vom 5.10.2016 dem Bf ausführlich die Rechtslage betreffend "Inventar" und "Vertragserrichtungskosten" dargelegt. Zu den bereits vom Finanzamt anerkannten Gegenständen wurde um Bekanntgabe des Zeitpunktes der Anschaffung, des Neupreises und jener Kriterien, nach welchen die Bewertung erfolgte, sowie um Vorlage von Lichtbildern ersucht. Zur mittlerweile auch in Streit gezogenen Höhe der VEK wurde zwecks Verifizierung um Bekanntgabe der tatsächlich entstandenen Kosten samt Nachweis gebeten.

In der Stellungnahme vom 2.11.2016 wird samt Vorlage von Unterlagen ausgeführt:

- Seinerzeitige Anschaffungsrechnungen könnten nicht beigebracht werden.

Aus dem beigelegten Konvolut an Lichtbildern ergebe sich, dass die gekauften Einrichtungsgegenstände, die durchwegs ohne Beschädigung der Substanz entfernbare wären, wohl hochwertig als auch neuwertig seien.

Zum Zeitpunkt der Anschaffung und zur angewandten Bewertungsmethode der Vertragsparteien wurden keine Angaben gemacht.

- Laut den beigebrachten Lichtbildern handelt es sich jeweils um moderne, optisch eher neuwertige Einbauküchen, Vitrine, Terrassenmöbel und eine Vielzahl an Beleuchtungskörpern (rund 20 Stück). Das Terrassenmobiliar besteht aus einer 7teiligen Garnitur (Tisch, 6 Sessel) aus geflochtenem Rattan oder Kunststoff.

- Zu den VEK wird ergänzt, eine Vertragsabwicklung sei ohne Vollmacht von beiden Seiten nicht möglich. Den davon zu unterscheidenden Auftrag zur Vertragserrichtung und – abwicklung habe tatsächlich nur der Bf erteilt.

- Dazu wurde das einseitige, verbindliche Kaufanbot von Seiten des Bf vom 4.8.2015 an den Verkäufer vorgelegt, ua. folgenden Inhaltes:

"Vertragserrichter: Mit der Errichtung und Durchführung des grumbuchsfähigen Kaufvertrages wird DrX ... beauftragt"; "Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren ... sind vom Anbotsteller zu bezahlen ...".

- Vorgelegt wurde weiters die RA-Honorarnote vom 25.2.2016, wonach für das Verfassen des Kaufvertrages sowie alle sonstigen Abwicklungstätigkeiten ein Betrag von gesamt brutto € 5.537 dem Bf in Rechnung gestellt wird.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

1.) Gegenleistung:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. 1987/309 idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.

Bei einem Kauf (§§ 1053 ABGB, § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG) ist nach der Legaldefinition des § 5 Abs. 1 Z 1 leg. cit. die Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Der Begriff der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Was Gegenleistung ist, wird in § 5 GrEStG nicht erschöpfend aufgezählt. Überall dort, wo die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, weil eine solche vorliegt und ermittelt werden kann, bildet jede nur denkbare - geldwerte entgeltliche - Leistung, die für den Erwerb des Grundstückes vom Erwerber versprochen wird, einen Teil der Bemessungsgrundlage. 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 sohin die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (siehe dazu: *Fellner, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern*, Band II Grunderwerbsteuer, Rzn. 4 - 6 zu § 5 GrEStG).

2.) Inventar:

Gegenständlich in Streit gezogen ist die Nichtanerkennung eines Teiles des verzeichneten "Inventars".

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, soferne die betreffenden Gegenstände Zugehör gemäß § 2 Abs. 1 zweiter Satz GrEStG sind (vgl. VwGH 8.1.1958, Slg 1751/F; vom 17.12.1992, 91/16/0053).

Angaben und Vereinbarungen der Vertragsparteien über die Bewertung jeweils der unbeweglichen und beweglichen Sachen sind für die Abgabenbehörde **nicht bindend**; die Aufteilung des Gesamtentgeltes ist nicht allein dem Gutdünken des Steuerpflichtigen überlassen und kann die Abgabenbehörde von den Parteiangaben abgehen (VwGH 27.9.1995, 93/16/0047).

Gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich ebenfalls nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes. Nach den §§ 294 bis 297 ABGB sind unter Zugehör unter anderem Nebensachen zu verstehen, ohne die die Hauptsache nicht gebraucht werden kann oder die das Gesetz oder der Eigentümer **zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt** hat.

An sich bewegliche Sachen gelten als unbeweglich, wenn sie Zugehör einer unbeweglichen Sache sind (§ 293 ABGB). Nach § 294 ABGB versteht man unter Zugehör dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat. Das ABGB nennt anstelle des "Zubehörs" den altertümlichen Begriff des "Zugehörs", worunter es die Bestandteile und die Nebensachen versteht.

Zubehör ist eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet ist und ihrem Gebrauch dient. Im Einzelnen werden für diese Zubehöreigenschaft gefordert:

1. Eigentümergeleichheit sowohl an der Hauptsache als auch an der Nebensache (in der Lehre strittig);
2. Der Eigentümer muss die Nebensache Zwecken der Hauptsache widmen;
3. Die Widmung muss zum fortdauernden Gebrauch erfolgen, und
4. zwischen Haupt- und Nebensache muss ein gewisses Naheverhältnis bestehen, das den wirtschaftlichen Bedürfnissen angemessen ist.

Die - oftmals schwierige - Abgrenzung zwischen selbständigem Bestandteil oder Zubehör ist für die rechtliche Lage nicht entscheidend, weil beide im Zweifel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgen und daher sowohl die Bestandteile einer unbeweglichen Sache als auch deren Zubehör unbeweglich sind (siehe zu vor auch: *Koziol-Welser*, Grundriß des bürgerlichen Rechts, 10. Aufl., Band II, S. 12 f. mit Verweisen auf OGH-Judikatur) bzw. Zubehör und selbständiger Bestandteil in der Regel dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache folgen (siehe *Dittrich-Tades*, ABGB, Manz, 18. Aufl., im Kommentar zu § 294; vgl. VwGH 3.12.1981, 81/16/0005).

Ob Möbel und Einrichtungsgegenstände als Zubehör der Liegenschaft anzusehen sind, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (VwGH 6.12.1990, 90/16/0155), insofern der Beschaffenheit der Möbel und deren Entfernbarkeit Bedeutung beizumessen ist. Maßangefertigte Möbelstücke (**Einbaumöbel, Einbauküche**), die an sich ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung entfernt werden könnten, stellen zwar keine unselbständigen Bestandteile der Hauptsache (Liegenschaft) dar, sind jedoch als selbständige Bestandteile oder - bei Vorliegen der obigen Voraussetzungen - als Zubehör zu qualifizieren (vgl. OGH 8.11.1984, 7 Ob 667/84, SZ 57/166).

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 Erkenntnis vom 28.8.1992, 3 Ob 79/91, hat der OGH dargelegt, dass Badezimmer-, Toiletten- sowie **Kücheneinrichtungen und dergleichen** offensichtlich und damit grundsätzlich nicht nur den individuellen Bedürfnissen des Eigentümers, sondern der fort dauernden Benützung der Wohnung an sich dienen. Damit liege eine **objektivierte Zweckwidmung** vor.

Entgegen dem gegenständlichen Beschwerdevorbringen, es handle sich bei den in der vorgelegten "Inventarliste" ausgewiesenen Gegenständen sämtlich um aus der Grunderwerbsteuerbemessung auszuscheidende bewegliche Sachen bzw. um leicht (ohne Beschädigung der Substanz) abbaubare/entfernbare Möbel, die weder Bestandteile noch Zubehör darstellten, sind aber nach der oben dargelegten Judikatur jedenfalls **gesamte Kücheneinrichtungen** (samt Küchengeräten und dementsprechend auch einem "Herdofen") grundsätzlich – **dh. völlig unabhängig von deren Entfernbarkeit** – als "Zubehör" der erworbenen Liegenschaft iSd § 294 ABGB bzw. § 2 Abs. 1 GrESTG zu qualifizieren, da bei diesen zivilrechtlich von einer objektivierten Zweckwidmung und damit in jedem Falle von einer Widmung zum fort dauernden Gebrauch der Wohnung an sich auszugehen ist. Dies umso mehr, als es sich bei einer Einbauküche und bei Einbauschränken um eine nach den vorgegebenen räumlichen Kriterien maßgenau eingepaßte Einrichtung mit Möbeln und Geräten handelt. Dieses Zubehör folgt dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache und unterliegt damit der Grunderwerbsteuer.

Als "Einrichtung" können daher nach dem Dafürhalten des BFG – wie bereits vom Finanzamt - nur die in der Inventarliste verzeichneten Terrassenmöbel, zwei Glasvitrinen und die Beleuchtungskörper anerkannt werden.

Diese Gegenstände wurden in der Inventarliste im Gesamtbetrag von € 7.000 veranschlagt. Angaben der Vertragsparteien über die Bewertung sind für die Abgabenbehörde grundsätzlich nicht bindend. Im Rahmen der diesbezüglich vom BFG durchgeföhrten Überprüfung (siehe eingangs) kann anhand der vorgelegten Lichtbilder den Angaben des Bf, es handle sich um "wohl neuwertige als auch hochwertige Einrichtungsgegenstände", nicht entgegen getreten werden. Beispielsweise bezieht sich die Bewertung mit € 2.500 auf insgesamt mehr als 20 moderne Beleuchtungskörper und ist eine 7teilige Terrassengarnitur in der gegenständlichen Ausführung (geflochtenes Rattan oder Kuststoff) nach Erfahrungswerten des BFG doch als eher hochpreisig zu erachten, sodass der wertmäßige Ansatz von gesamt € 7.000 anzuerkennen sein wird.

Hinzu kommt, dass nach der Verwaltungspraxis beim Kauf von Gebäuden (Wohnungen) samt Inventar keine Bedenken bestehen, die von den Parteien für das Inventar gewählten Ansätze als Wert anzuerkennen, wenn – wie im Gegenstandsfalle - a) eine detaillierte Liste mit der Bewertung der einzelnen Gegenstände vorliegt, und b) der Kaufpreis für das Inventar 10 % des Gesamtkaufpreises, höchstens jedoch € 10.000, nicht übersteigt (siehe in *Fellner*, aaO, Rz 62 zu § 5 GrEStG mit Verweis auf BMF-Erlass).

3.) Vertragserrichtungskosten:

Unter den Begriff "sonstige Leistung" nach § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 zählen alle Leistungen, die der Käufer dem Verkäufer oder für diesen an Dritte leistet, um das Kaufgrundstück erwerben zu können und deren Erbringung in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstückes steht (VwGH 27.1.1999, 97/16/0432). Grundsätzlich gehören Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer obliegen, aber auf Grund einer Parteienabrede vom Erwerber getragen werden, zur Gegenleistung (VwGH 30.8.1998, 95/16/0334).

Übernommene Leistungen iS des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind somit auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es auf Grund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen (siehe *Fellner*, aaO, Rzn. 64 und 66 zu § 5).

Der VwGH (und auch die Lehre: siehe *Fellner*, aaO, Rz. 79 f. zu § 5; *Arnold/Bodis*, Kommentar zum GrEStG 1987, Band I, § 5, Anm. 127) hat sich bereits wiederholt mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde zur Gegenleistung gehören. Er hat in seinen Erkenntnissen vom 22.4.1953, 310/51, 1045/51; 8.6.1959, 1528/57; vom 21.2.1985, 84/16/0228, und vom 25.2.1993, 91/16/0031, u.a. dargelegt, dass in jenen Fällen, in denen beide Vertragsteile einen Rechtsanwalt oder Notar mit der Abfassung einer Vertragsurkunde beauftragen und somit gemäß §§ 896, 1004, 1014 ABGB beide zu deren anteilmäßiger Entlohnung verpflichtet sind, die (anteilmäßig) auf den Verkäufer entfallende Hälfte der Kosten dann eine sonstige vom Käufer übernommene Leistung darstellt, wenn der Käufer sich verpflichtet, die gesamten Kosten der Vertragserrichtung zu tragen.

Der VwGH hat im Zusammenhang dargetan, dass in einem solchen Fall keine Bedenken bestehen, derartige Leistungen unter die im § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG angeführten "sonstigen Leistungen" zu subsumieren, da diesfalls eine Vertragspartei eine Leistung übernimmt, die nach dem Gesetz die andere Partei zu erbringen hätte.

Im Gegenstandsfalle wurde zwar a) unter Vertragspunkt VII. vereinbart, dass *beide Vertragsteile Herrn RA DrX mit sämtlichen Rechtshandlungen*, nämlich zur grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes, zur Grundverkehrsanzeige, Gebührenanzeige, Empfangnahme sämtlicher Bescheide und Beschlüsse, zur Ergreifung von Rechtsmitteln sowie Unterfertigung von erforderlichen Vertragsänderungen bzw. –

ergänzungen bevollmächtigen, sowie b) unter Vertragspunkt VI., dass der Bf als Käufer *sämtliche* mit dem Rechtsgeschäft verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben alleine trägt. Diese Umstände würden vorderhand dafür sprechen, dass - im Hinblick auf eine umfassend erteilte Bevollmächtigung durch beide Parteien – der Bf die auf den Verkäufer entfallende Hälfte der Vertragserrichtungskosten übernommen und damit eine "sonstige Leistung" iSd § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG erbracht hat.

Gleichzeitig trifft es aber, wie vom Bf eingewendet, zu, dass konkret zur "Vertragserrichtung" unter Vertragspunkt VII. keine Bestimmung getroffen wurde und zivilrechtlich zwischen "Beauftragung" und "Bevollmächtigung" zu unterscheiden ist. Zufolge des nunmehr vorgelegten, einseitigen "Verbindlichen Kaufanbotes" des Bf vom 4.8.2015, welches ua. auch die Beauftragung des RA DrX zur Vertragserrichtung beinhaltet, ist nach Ansicht des BFG erwiesen, dass der Auftrag zur Vertragserrichtung *allein* von Seiten des Bf erfolgte.

Nach der Judikatur des VwGH waren dann, wenn der Käufer nach dem Inhalt der Vertragsurkunde den Vertragsverfasser allein mit der Vertragserrichtung beauftragt, die vom Käufer zur alleinigen Bezahlung übernommenen Vertragserrichtungskosten zur Gänze *nicht* zur Bemessungsgrundlage zu rechnen (vgl. VwGH 21.2.1985, 84/16/0031).

Der Beschwerde ist daher in diesem strittigen Punkt Folge zu geben.

4.) Ergebnis:

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage ist der Beschwerde insgesamt teilweise Folge zu geben.

Die Grunderwerbsteuer ist – in Anerkennung von Inventar in Höhe von € 7.000 sowie ohne Hinzurechnung von VEK - von einer Gegenleistung von € 430.000 zu bemessen und mit 3,5 %, sohin im Betrag von **€ 15.050**, festzusetzen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer 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.

Zur Frage, ob Kücheneinrichtungen (Einbauküchen samt Geräten und dergleichen) aufgrund der objektivierten Zweckwidmung als Zubehör der Liegenschaft zu gelten haben, liegt die obzitierte langjährige und einhellige Rechtsprechung von VwGH und OGH vor.

Mangels Klärung einer "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung" ist daher eine Revision nicht zulässig.

Innsbruck, am 8. November 2016