Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:23h

By PwC Deutschland | 04. August 2020

Keine Grunderwerbsteuer für den Erwerb von Zubehör

Der Erwerb von Zubehör unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer. Ein darauf entfallendes Entgelt gehört nicht zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

https://blogs.pwc.de/de/steuern-und-recht/article/227933/

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:23h

Für die Beurteilung, ob Gegenstände Zubehör darstellen, ist die zivilrechtliche Rechtsprechung maßgebend. Die Gegenstände müssen dazu bestimmt sein, dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks zu dienen. Es ist Aufgabe des Tatrichters, diese Zweckbestimmung festzustellen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Beschluss entschieden.

Sachverhalt

Durch das Finanzamt wurden die Rechtsfragen aufgeworfen, ob die Einrichtung eines Ladengeschäfts grundsätzlich Zubehör eines Grundstücks i.S. des § 97 Abs. 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist und daher bei einem Kaufvertrag nicht als Gegenleistung i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer (§ 8 Abs. 1 GrEStG) einzubeziehen ist.

Weiterhin wollte das Finanzamt geklärt wissen, ob ein Wohn- und Geschäftshaus generell Bestandteil eines in dessen Räumen befindlichen Einzelhandelsgeschäfts ist, wenn dieses vom Grundstückseigentümer selbst eingerichtet und betrieben wird, und ob es in Bezug auf das Inventar eines Betriebs bei der Eigenschaft von Grundstückszubehör auch dann verbleibt, wenn das Grundstück vom bisherigen Rechtsträger, der den Betrieb behält, gesondert auf einen anderen Rechtsträger übertragen wird.

Die Klage vor dem Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern blieb ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Die vom Finanzamt aufgeworfenen Rechtsfragen sind nach Auffassung des BFH nicht klärungsbedürftig. Sie lassen sich anhand des Gesetzes, der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der Literatur so beantworten, wie es das Finanzgericht getan hat (Urteil vom 5. Juni 2019 - 3 K 215/14).

Für die Beurteilung, ob Gegenstände Zubehör i.S. des § 97 Abs. 1 Satz 1, § 98 Nr. 1 BGB darstellen, ist die zivilrechtliche Rechtsprechung maßgebend.

§ 97 BGB fordert ein Abhängigkeitsverhältnis, das durch Überordnung der Hauptsache (des Grundstücks) und Unterordnung der Hilfssache (Zubehör) gekennzeichnet ist. Die Entscheidung darüber, was bei einem Gewerbebetrieb Hauptsache ist, bestimmt sich danach, wo der wirtschaftliche Schwerpunkt des Unternehmens, der wirtschaftliche, betriebstechnische Mittel- und Stützpunkt, der "Brennpunkt" des Betriebs liegt.

Dies ist im Allgemeinen das Betriebsgrundstück. Deshalb werden in aller Regel die einem Unternehmen zugeordneten Sachen als Zubehör desjenigen Grundstücks angesehen, auf dem das Unternehmen betrieben wird.

Allerdings erhält ein Grundstück noch nicht allein aufgrund der Tatsache, dass von dort aus der Betrieb geführt wird, die Eignung, Hauptsache für das Inventar dieses Betriebs zu sein. Es muss hinzukommen,

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:23h

dass der wirtschaftliche Schwerpunkt des Betriebs auf dem Grundstück liegt. Aus diesem Grunde stellt § 98 Nr. 1 BGB klar, dass bei einem Gebäude, das für einen bestimmten gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind.

Fundstelle

BFH, Beschluss vom 3. Juni 2020 (**II B 54/19**), veröffentlicht am 30. Juli 2020.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Zubehör