

---

**Datum:** 26.06.1969  
**Gericht:** Finanzgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** III. Senat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** III 110-111/67 Verk  
**ECLI:** ECLI:DE:FGD:1969:0626.III110.111.67VERK.00

---

**Leitsätze:**

Das Vorhandensein eines Doppelhauses auf einem Grundstück hindert nicht zwangsläufig die Annahme des Vorliegens nur e i n e s Grundstücks i. S. d. § 7 Abs. 1 GrEStG und die damit verbundene Grunderwerbsteuerbefreiung bei flächenmäßiger Teilung eben dieses einen Grundstücks

---

**Tenor:**

Die Steuerbescheide vom 12. April 1967 - I 1747/1966 und I 1748/1966 - und die Einspruchsentscheidung vom 23. Mai 1967 werden aufgehoben.  
Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

---

Gründe:

Die Klägerinnen waren je zur Hälfte Eigentümerinnen 1  
der Grundstücke *Z-Stadt* Blatt .... Flur 15, Flurstück 001 2  
*Straße 03* und Flur 15 Flurstück 002 *Straße 04*. 3  
Durch Vertrag vom 6. Oktober 1966 setzen sie sich dahin 4  
auseinander, daß der Klägerin A das Flurstück 002 5  
6  
7

( Nr. 04 ) zu Alleineigentum überlassen wurde und der Klä- 8  
gerin C das Flurstück 001 ( Nr. 03 ). Die auf den Grund- 9  
stücken lastenden Schulden wurden aufgeteilt. Die Klägerinnen 10  
beanspruchten Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 7 Abs. 1 11  
Grunderwerbsteuergesetz (Umwandlung von gemeinschaftlichem 12  
Eigentum in Flächeneigentum). 13  
Das Finanzamt setzte jedoch Grunderwerbsteuer fest, 14  
und zwar gegen jede der Klägerinnen nach der Hälfte der 15  
Schulden eine Grunderwerbsteuer ( mit Zuschlag ) von 16  
1.819,35 DM. In den Bescheiden bemerkte es zur Erläuterung: 17  
Bei den Grundstücken handele es sich um ein Doppelhaus mit 18  
gesonderten Hausnummern. Die beiden Häuser seien durch eine 19  
Brandmauer getrennt und besäßen gesonderte Eingänge. Es 20  
bestünden zwei getrennte Heizungsanlagen sowie getrennte 21  
Versorgungsanschlüsse. Mit Sicherheit könnte daher die wirt- 22  
schaftliche Unabhängigkeit und selbstständige Verwertbarkeit 23  
der beiden Hauseinheiten angenommen werden. Für die beiden 24  
Grundstücke seien demgemäß getrennte Einheitswerte festge- 25  
stellt worden, ohne daß jemals Einwendungen dagegen erhoben 26  
worden seien. Die Urkunde vom 6. Oktober 1966 beinhalte 27  
nach alledem einen Austausch von Miteigentumsanteilen. Die 28  
Grundstücke bildeten keine wirtschaftliche Einheit; § 7 29  
Grunderwerbsteuergesetz ( GrEStG ) sei daher nicht anwendbar. 30  
Die Klägerinnen erhoben Einspruch und machten geltend: 31  
Das einheitliche Grundstück *Straße 04 bis 03* habe 32  
bisher die Katasterbezeichnung Flurstück 003 getragen. Zur 33  
flächenmäßigen Aufteilung sei es vermessen und in zwei Teil- 34  
grundstücke Flurstücke 002 und 001 aufgeteilt worden. Der 35

Veränderungsnachweis trage das Datum vom 20. September 1966.

Bereits am 6. Oktober 1966 sei dann der notarielle Vertrag 36  
beurkundet worden. Diesen einheitlichen Vorgang könne man 37  
nicht in zwei Teile auseinanderreißen. Bei der Teilung eines 38  
einheitlichen Grundstücks tauche die Frage nach der wirt- 39  
schaftlichen Einheit mehrerer Grundstücke zwangsläufig nicht 40  
auf. Im übrigen handele es sich bei dem aufstehenden Gebäude 41  
um eine wirtschaftliche Einheit. Die Tatsache, daß zwei 42  
Einheitswerte festgestellt worden seien, sei für die grund- 43  
erwerbsteuerliche Beurteilung nicht bindend. 44  
Der Einspruch wurde zurückgewiesen. Das Finanzamt wieder- 45  
holte seine Ausführungen in den Steuerbescheiden. 46  
Mit der Klage wird beantragt, die Steuerbescheide auf- 47  
zuheben. Zur Begründung wird das Einspruchsvorbringen wieder- 48  
holt. 49  
Das Finanzamt beantragt, die Klage abzuweisen und verweist 50  
auf die Einspruchsentscheidung. Es führt aus, es sehe die 51  
Existenz von zwei Hauseinheiten als von Anfang an gegeben an, 52  
eine wirtschaftliche Einheit habe nie bestanden. 53  
Es sind die Einheitswertakten der Einfamilienhäuser *Straße* 54  
*04* und *03* beigezogen worden. 55  
Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung ohne 56  
mündliche Verhandlung einverstanden erklärt. 57  
Die Klage ist begründet. 58  
Wird ein Grundstück, das mehreren Miteigentümern gehört, 59  
von den Miteigentümern flächenweise geteilt, so wird die 60  
Grunderwerbsteuer nicht erhoben, soweit der Wert des Teil- 61  
grundstücks, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruch- 62  
63

teil entspricht, zu dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist (§ 7 Abs. 1 GrEStG ).	64
Unter Grundstücken sind nach § 2 Abs. 1 GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen, also Teile der Erdoberfläche, die im Grundbuch eine besondere Stelle – ein besonderes Grundbuchblatt oder eine besondere Nummer des Bestandsverzeichnisses eines gemeinschaftlichen Grundbuchblattes – haben (§ 3 Abs. 1 Satz 1, § 4 Grundbuchordnung - GBO -; s. Boruttau-Klein, Grunderwerbsteuergesetz, 7. Aufl. 1963, Tz. 2 zu § 2 ). Der Grundbesitz <i>Straße 04</i> und <i>03</i> hat vor der Teilung, d.h. vor dem Verwaltungsakt des Katasteramts, <u>eine</u> Parzellenbezeichnung ( Nr. <i>003</i> ) und <u>ein</u> besonderes Grundbuchblatt ( Bl. ... ) gehabt. Dies geht aus der in den Grunderwerbsteuerakten befindlichen Abzeichnung der Flurkarte vom 20. September 1966 und aus den in den Einheitswerten befindlichen Veräußerungsmitteilungen des Notars vom 9. Mai 1966 über die Übertragung von den Eltern auf die Klägerinnen hervor. Der Grundbesitz hat also aus <u>einem</u> Grundstück bestanden. Der Wert der Teilgrundstücke, die die beiden Klägerinnen erhalten haben, hat unstreitig den Miteigentumsanteilen am bisherigen Grundstück entsprochen. Damit sind die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 GrEStG erfüllt.	65
Die bauliche Gestaltung des auf dem Grundbesitz befindlichen Gebäudes ist im vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Die Frage nach der wirtschaftlichen Einheit stellt sich, wie die Klägerinnen mit Recht bemerken, nur dann, wenn <u>mehrere</u> Grundstücke im Rechtssinn aufgeteilt wer-	66
	67
	68
	69
	70
	71
	72
	73
	74
	75
	76
	77
	78
	79
	80
	81
	82
	83
	84
	85
	86
	87
	88
	89
	90
	91

den und geprüft werden muß, ob sie gemäß § 2 Abs. 3 GrEStG	
als <u>ein</u> Grundstück zu behandeln sind. Dieser Fall ist hier	92
nicht gegeben.	93
Aufgrund des Vertrages vom 6. Oktober 1966 ist gemäß	94
§ 7 Abs. 1 GrEStG Grunderwerbsteuer nicht zu erheben. Die	95
Steuerbescheide und die Einspruchsentscheidung waren somit	96
aufzuheben.	97

---