Finanzgericht Köln, 4 K 3081/13

Datum:	12.02.2014
Gericht:	Finanzgericht Köln
Spruchkörper:	4. Senat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	4 K 3081/13
ECLI:	ECLI:DE:FGK:2014:0212.4K3081.13.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand 1

Die Beteiligten streiten darüber, ob vom durch den Kläger nachgewiesenen niedrigeren zeitnah erzielten Kaufpreis Maklercourtagekosten bei der Ermittlung des gemeinen Werts abzuziehen sind. 2

Mit Bescheid vom 21.09.2012 stellte der Beklagte den Grundbesitzwert auf den 15.02.2012 für die wirtschaftliche Einheit in ... A, B-Straße ... für Zwecke der Erbschaftsteuer in Höhe von 204.312 € fest. 3

Hiergegen legte der Kläger form- und fristgerecht Einspruch ein. Zur Begründung führte er an, dass das streitbefangene Grundstück am ....09.2012 zu einem Kaufpreis von 178.000 € veräußert worden sei. Dieser Wert sei allerdings noch um die entstandenen Maklercourtage-Kosten in Höhe von 6.355 € sowie um die Notarkosten in nicht genannter Höhe zu mindern. Als Grundbesitzwert sei demnach allenfalls ein Wert in Höhe von 171.645 € anzusetzen. 4

Mit Bescheid vom 18.01.2013 änderte der Beklagte den angefochtenen Bescheid und setzte den Grundbesitzwert mit 178.000 € fest. 5

Mit Einspruchsentscheidung vom 24.09.2013, wies der Beklagte den Einspruch im Übrigen als unbegründet zurück und führte zur Begründung aus, dass die Maklercourtage-Kosten und die nicht näher bezifferten Notarkosten nicht bei der Ermittlung des gemeinen Wertes der Immobilie berücksichtigt werden könnten. Gemäß § 198 des Bewertungsgesetzes (BewG) könne der niedrigere gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag angesetzt werden, wenn der Steuerpflichtige diesen nachweise. Der gemeine Wert im Sinne 6

des § 9 BewG – auch Verkehrswert genannt – werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Bei Grundbesitzwerten könne der Verkehrswert entweder durch Gutachten eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder durch den kurz vor oder nach dem Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreis nachgewiesen werden. Der Kaufpreis für die Immobilie gelte als deren gemeiner Wert und sei regelmäßig ohne Wertkorrekturen anzusetzen. Nebenkosten der Veräußerung, zu denen auch die Maklercourtage und möglicherweise Notarkosten gehörten, seien nicht wertmindernd zu berücksichtigen, auch dann nicht, wenn sie zur Realisierung des Kaufpreises beigetragen hätten. Abzustellen sei nach dem Gesetzeswortlaut – untermauert durch die BFH-Rechtsprechung – ausschließlich auf den erzielten Kaufpreis.

Mit seiner hiergegen gerichteten Klage verfolgt der Kläger sein Einspruchsbegehren bzgl. der Berücksichtigung der Maklercourtagekosten weiter. 7

Der Kläger ist der Ansicht, dass sich die Bewertung zum gemeinen Wert nach dem erzielten, d.h. dem Netto-, Kaufpreis bemesse. Ihm seien als Verkäufer lediglich 178.000 € abzüglich 6.354,60 € für im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrages am ....09.2012 von der C Immobilien GmbH berechneter 3 %-iger Courtage zugeflossen. Es handele sich entgegen der Ansicht des Beklagten nicht um außerhalb des gemeinen Werts liegende Nebenkosten, sondern um einen integralen Bestandteil des Kaufpreises und damit des Verkehrswertes/gemeinen Werts. Die Leistung der C Immobilien GmbH habe auch nicht in der Abfassung eines Gutachtens bestanden, so dass es sich auch nicht um Gutachterkosten gehandelt habe. Vielmehr habe das Unternehmen – quasi in einer Ausschreibung – den Verkaufswert objektiv festgestellt. Damit sei auch kein Gutachten erstellt worden, das im Zweifel auf seine Objektivität zu prüfen wäre. Vielmehr ergebe sich der Verkehrswert quasi als Kaufvertragspreis unter Einbeziehung der entsprechenden Leistung der C Immobilien GmbH, die den objektivierten Verkehrswert unter Berücksichtigung ihrer Verkehrswertbemessung festgestellt habe. Die Maklercourtage sei nach dem Kaufvertrag (S. 13) von beiden Kaufvertragsbeteiligten je zur Hälfte zu zahlen gewesen, was an sich untypisch sei, da normalerweise nur der Käufer die Maklercourtage schulde. Damit bestehe ein signifikanter Unterschied zwischen dem im Notarvertrag genannten Kaufpreis und dem Verkaufspreis. Lediglich ergänzend weise er darauf hin, dass er sehr wohl zwischen den ihm anlässlich des Verkaufs entstandenen Kosten unterschieden habe. So mache er z.B. Kosten in Höhe von knapp 4.500 € für die Räumung der Küche sowie sonstige Nebenkosten nicht geltend. 8

Er rüge zudem ausdrücklich das vom Beklagten durchgeführte Verfahren, welches für ihn völlig verwirrend und undurchsichtig sei. So habe das Erbschaftsteuerfinanzamt – FA D – zunächst den von ihm in der Erbschaftsteuererklärung angegeben Verkehrswert der Immobilie in Höhe von 171.000 € bei der Erbschaftsteuer akzeptiert. Dann habe es die Erbschaftsteuerfestsetzung vom 20.08.2012 ohne ersichtlichen Grund geändert und im Änderungsbescheid vom 05.10.2012 einen für ihn nicht nachvollziehbaren Wert in Höhe von 204.312 € berücksichtigt. Noch einmal danach sei die Erbschaftsteuerfestsetzung geändert worden und der Wert für das betroffene Grundstück auf 178.000 € geändert worden. Diese gesamte Vorgehensweise könne er nicht nachvollziehen und trage nur zur Verwirrung des Steuerpflichtigen bei. 9

Bestätigt sehe er seine Rechtsansicht auch durch eine Untersuchung „Ausgewählte Probleme bei der erbschaft-/schenkungsteuerlichen Bewertung kleiner und mittlerer 10

Unternehmen“ (Der Betrieb 2013, 2401ff, Bl. 28ff der FG-Akte). Dort werde verdeutlicht, dass bei den vorzunehmenden Bewertungen Abschläge vom Bewertungsergebnis - beispielsweise für Gutachterkosten - vorzunehmen seien. Seines Erachtens sei die dort vorgenommene Betrachtung entsprechend auf die Bewertung von Grundstücken anzuwenden. Denn die Maklerkosten seien vom Verkaufserlös zur Ermittlung des gemeinen Werts abzuziehen, da sie gerade nicht Nebenkosten der eigentlichen Veräußerung darstellten.

Ferner weise er auf den Beitrag „Symposium des Deutschen Wissenschaftlichen Instituts für Steuerberater e.V. – „Die Zukunft der Erbschaft- und Schenkungsteuer“ – Tagungsbericht“ in DStR 2014, 241-245 hin. Dort sei im Auditorium eine vollständige Abschaffung der Erbschaftsteuer angeregt worden. Entscheidend für eine akzeptable Erbschaftsteuer sei nach dem dort geäußerten Fazit eine faire Bewertung, die derzeit so gut wie nicht erreicht werde. Wichtig sei auch, dass die Abstimmung in Bewertungsfragen zwischen Steuerpflichtigen und Finanzverwaltung künftig reibungsloser funktioniere. Für alle Beteiligten könnte damit eine Beschleunigung des Veranlagungsverfahrens erreicht werden. Der Konflikt zwischen der verfassungsrechtlich gebotenen verkehrswertnahen Bewertung auf der einen Seite und einer administrativ einfachen und kostengünstigen Bewertung auf der anderen Seite werde, unabhängig, von der mit Spannung erwarteten Entscheidung des BVerfG, eine große Herausforderung für die Zukunft sein. 11

Zudem behandele das BFH-Urteil vom 19.06.2013 (II R 20/12 BStBl II 2013, 738) die Frage von Sachverständigenkosten als Nachlassverbindlichkeiten. Rz. 14 des Urteils lasse die Sachverständigenaufwendungen als Nachlassverbindlichkeiten bei der Erbschaftsteuer als abzugsfähig zu, da das Verkehrswertgutachten im Rahmen des Verfahrens zur gesonderten Feststellung des Grundbesitzwerts in Auftrag gegeben und dem zuständigen Lagefinanzamt zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes vorgelegt worden sei. Hierdurch werde seine Rechtsauffassung ebenfalls gestützt, weil „die fraglichen Kosten für die Einschaltung des Maklers zu gutachterähnlichen Kosten führten, da sie den Nachweis des niedrigeren Werts erhellten“. 12

Bei der vom Beklagten für seine Rechtsansicht einzig angeführten Kommentarfundstelle Gürsching/Stenger, bei dessen Zitat schon die Angabe der Auflage fehle, blieben andere Literaturauffassungen - z.B. der renommierte Troll-Kommentar zum BewG - gänzlich unberücksichtigt. 13

Der Kläger beantragt, 14

den Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 15.02.2012 für Zwecke der Erbschaftsteuer für die wirtschaftliche Einheit in ... A, B-Straße ... vom 18.01.2013 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 24.09.2013 dahingehend zu ändern, dass ein Grundbesitzwert in Höhe von 171.500 € festgestellt wird, 15

hilfsweise die Maklerkosten als Sachverständigenkosten zur Ermittlung des Grundstückswerts als Nachlassverbindlichkeiten anzuerkennen. 16

Der Beklagte beantragt, 17

die Klage abzuweisen. 18

Zur Begründung verweist er auf die Einspruchsentscheidung. Ergänzend weist er auf die Kommentierung Knittel in Gürsching/Stenger, Bewertungsrecht, § 9 BewG Anm. 29 hin. Danach ist der gemeine Wert nach der Begriffsbestimmung des § 9 Abs. 2 S. 1 BewG der im 19

gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wirtschaftsgut nach seiner Beschaffenheit unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände erzielbare Verkaufspreis, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen seien. Veräußerungskosten seien bei der Wertermittlung unbeachtlich, da der gemeine Wert dem Veräußerungspreis und nicht dem aus der Veräußerung erzielbaren Gewinn entspreche. Ausgangspunkt jeder Bewertung sei ein gedachter potentieller Käufer, der an dem Erwerb des Wirtschaftsgutes in seiner konkreten Beschaffenheit mit der vorgesehenen Verwertungsmöglichkeit interessiert sei und die Bereitschaft habe, einen angemessenen dem inneren Wert entsprechenden Preis zu bezahlen. Damit gehe es in erster Linie um eine Wert und nicht eine Preisermittlung. Während unter Preis ein Geldbetrag zu verstehen sei, der bei der Übertragung eines Wirtschaftsgutes konkret ausgehandelt und gezahlt werde, sei demgegenüber unter dem gemeinen Wert eines Wirtschaftsgutes ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbarer Preis zu verstehen. Das Abstellen auf den erzielbaren Preis diene einer Objektivierung der Bemessungsgröße, d.h. für die Ermittlung des gemeinen Wertes könnten daher ausschließlich objektive Gesichtspunkte maßgeblich sein. Der gemeine Wert entspreche demnach ausschließlich dem objektiven Wert des Wirtschaftsgutes, den das Gut in Abhängigkeit von seiner Beschaffenheit für jeden an einem Kauf Interessierten bzw. am Kauf Beteiligten habe. Subjektive Verhältnisse könnten zwar den Preis, nicht jedoch den objektiven Wert beeinflussen."

Soweit der Kläger den Abzug der Maklerkosten alternativ als Nachlassverbindlichkeiten begehre, sei darauf hinzuweisen, dass im Verfahren über die Feststellung des Grundbesitzwerts (Grundlagenbescheid) keine Aufwendungen berücksichtigt werden könnten, die möglicherweise steuermindernd im Rahmen der Festsetzung der Erbschaftsteuer (Folgebescheid) zu berücksichtigen seien. 20

Entscheidungsgründe 21

Die Klage ist unbegründet. 22

Der angefochtene Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 15.02.2012 für Zwecke der Erbschaftsteuer für die wirtschaftliche Einheit in ... A,B-Straße … vom 18.01.2013 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 24.09.2013 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 100 Abs. 1 S. 1 FGO). Denn der Kläger hat nicht nachgewiesen, dass der gemeine Wert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag niedriger als der vom Beklagten zuletzt festgestellte Grundbesitzwert in Höhe von 178.000 € war; diesbezüglich hat der Beklagte insbesondere auch zu Recht einen Abzug der Maklercourtagekosten vom durch den Kläger nachgewiesenen niedrigeren zeitnah erzielten Kaufpreis bei der Ermittlung des gemeinen Wertes abgelehnt. 23

1. Zu Recht hat der Beklagte den Grundbesitzwert auch zunächst im Sachwertverfahren und nicht im Vergleichswertverfahren ermittelt. Zwar bestimmt § 182 Abs. 2 BewG, dass Wohnungseigentum grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu bewerten ist. Etwas anderes gilt nach § 182 Abs. 4 Nr. 1 BewG aber dann, wenn kein Vergleichswert vorliegt. Im Streitfall durfte der Beklagte davon ausgehen, dass kein Vergleichswert vorliegt, denn der Kläger hatte keine Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts vorgelegt, in der die Frage, ob ihm Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses vorliegen, bejaht hätte werden können. Würde ein Steuerpflichtiger - was hier nicht vom Kläger angestrebt ist - statt des Sachwertverfahrens eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren anstreben (was im Streitfall nicht zutrifft), so müsste er im Zweifel nachweisen, dass für das konkret zu bewertende Grundstück geeignete Vergleichswerte vorliegen (vgl. Rössler/Troll BewG § 182 BewG Rz. 8). 24

Der Beklagte hat den angesetzten Bodenwert für das Grundstück des Klägers in Höhe von 210 €/qm der Bodenrichtwertkarte 2012 entnommen. Das Finanzamt hat den aus der Richtwertkarte entnommenen Wert regelmäßig ohne nähere Prüfung hinsichtlich seiner Höhe anzuwenden. Auch gegen die berechnete Alterswertminderung in Höhe von 38,75 % bestehen angesichts des Jahres der Bezugsfertigkeit (1981) bei einer regelmäßigen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für die Doppelhaushälfte keine Bedenken. 25

2. Dem Kläger ist allerdings im Rechtsbehelfsverfahren durch Vorlage des notariellen Kaufvertrages vom ....09.2012 der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes in Höhe von 178.000 € gelungen; dies hat der Beklagte auch im Änderungsbescheid vom 18.01.2013 berücksichtigt. Darüber hinaus hat der Kläger im Streitfall allerdings nicht nachgewiesen, dass der Verkehrswert des geerbten Grundstücks unter dem vom Beklagten hiermit zuletzt angesetzten Steuerwert liegt. 26

Will der Steuerpflichtige einen niedrigeren Wert als den nach dem typisierten Verfahren festgestellt haben, hat er nach § 198 BewG die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert zum Stichtag nachzuweisen. Denn § 198 BewG bestimmt, dass wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte Wert, dieser Wert anzusetzen ist. Für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts gelten nach § 198 Satz 2 BewG grundsätzlich die auf Grund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften. 27

Nach § 199 BauGB i. d. F. ErbStRG 2009 wurde die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Ermittlung erforderlichen Daten zu erlassen. Der Bundesrat hat dem Entwurf einer Immobilienwertvermittlungsverordnung zugestimmt (BR-Drucks. 296/09/B). Aufgrund der früheren Ermächtigung ist insbesondere die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV - vom 6.12.1988 (BGBl 1988 I S. 2209 mit nachfolgenden Änderungen) erlassen worden. Dazu sind ergänzend die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 2006 (BAnz v. 1.3.2006 Nr. 108a ber. Nr. 121 S. 4798) heranzuziehen. Bei dem Verkehrswertgutachten i.S.d. § 198 BewG sind also diese öffentlich-rechtlichen Wertermittlungsgrundsätze anzuwenden (vgl. Rössler/Troll BewG § 198 BewG Rz. 8). 28

Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts gibt es keine unbeschränkte Möglichkeit in der Auswahl von Bewertungsmethoden (vgl. BFH-Urteil vom 11.05.2005 II R 21/02, BStBl II 2004, 179). Vielmehr steht es dem Steuerpflichtigen lediglich frei diesen Nachweis entweder durch Vorlage eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken zu führen oder auf einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zeitnah zum maßgeblichen Bewertungsstichtag erzielten Kaufpreis für das zu bewertende Grundstück hinzuweisen. Letzteres hat der Kläger durch Vorlage des Kaufvertrages vom ....09.2012 getan. Da der Kaufpreis innerhalb eines Jahres nach dem Bewertungsstichtag (hier: 15.02.2012) zustande gekommen ist, ist er geeignet, als Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts zu dienen. 29

Aus diesem Kaufvertrag ergibt sich jedoch lediglich ein gemeiner Wert in Höhe von 178.000 €. Von diesem Wert sind entgegen der Ansicht des Klägers insbesondere nicht noch die ihm entstandenen Maklercourtagekosten wertmindernd abzuziehen. 30

Nach § 9 Abs. 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der einzelnen Wirtschaftsgüter bei 31

einer Veräußerung zu erzielen wäre. Das ist bei Grundstücken regelmäßig der Verkehrswert (vgl. z. B. Urteil des Bundesfinanzhofs – BFH – vom 26.4.2006 II R 58/04, BFHE 213, 207, BStBl II 2006, 793 m. w. N.). Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze führen Grundstückserwerbsnebenkosten – zu denen auch die vom Kläger gezahlte hälftige Maklercourtage zählt – nach Auffassung des Senats nicht zur Reduzierung des gemeinen Werts/Verkehrswertes im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Bedarfswertfeststellung. 32

Grunderwerbsnebenkosten sind die im Zusammenhang mit der Veräußerung von Grundstücken auftretenden Grundstückstransaktionskosten. Hierzu gehören z.B. Gerichts- und Notariatsgebühren, Maklerprovisionen, Grunderwerbsteuer etc. Die Grundstückstransaktionskosten werden durchschnittlich mit ca. 12 % des Kaufpreises eingeschätzt (1,5 % Notar und Grundbuch, ca. 4 % Grunderwerbsteuer, 6 % Maklerprovision, 1 % Bank- und Bearbeitungsgebühren - Kleiber/Fischer/Werling Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2012, S. 474 f). 33

Das BewG, das BauGB und auch die ImmoWertV oder WertR enthalten zunächst keinerlei ausdrückliche Regelungen zur Berücksichtigung der Grunderwerbsnebenkosten. 34

In den sonst außerhalb des Bewertungsrechts üblichen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) werden Grundstückstransaktionskosten in marktkonformer Höhe zumeist bereits indirekt mit den herangezogenen Vergleichsdaten berücksichtigt. Eine zusätzliche Berücksichtigung von marktüblichen Grundstücksnebenkosten, die überdies je nach persönlichen Umständen unterschiedlich ausfallen können, wird daher in der Literatur für diese Fälle abgelehnt (vgl. Kleiber/Fischer/Werling a.a.O.). 35

Auch im Rahmen der vorliegenden Bedarfsbewertung sprechen nach Auffassung des Senats mehrere Gründe gegen eine besondere Berücksichtigung. Denn würde man der Ansicht des Klägers folgen, wäre der gemeine Wert/Verkehrswert ein und desselben Grundstücks verschieden, je nachdem, ob es mit oder ohne Makler verkauft wird. Da die Erwerbsnebenkosten zudem bei jeder Grundbesitzübertragung erneut anfallen können und die Immobilie gerade nicht (jedes Mal) mehr oder weniger dadurch wert wird, dass der Käufer und/oder Verkäufer diese Kosten aufgebracht hat, handelt es sich vielmehr um den Wert nicht beeinflussende unabhängige Zusatzkosten, die gewissermaßen „verloren“ gehen. 36

Zudem spricht gegen die vom Kläger begehrte Berücksichtigung der Maklercourtagekosten, dass diese für eine anderweitig erbrachte Leistung (nämlich die des Maklers) und nicht als Gegenleistung für die Übertragung des Grundbesitzes erbracht werden. 37

Dem Kläger ist zwar zuzugeben, dass der Verkehrswert einer Immobilie durch die üblicherweise anfallenden Grundstückstransaktionskosten beeinflusst werden kann. Angesichts der nicht unerheblichen Höhe der Transaktionskosten muss nämlich davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt diese Kosten vom Erwerber in seiner Gesamtkalkulation eingestellt worden sind. Der im Kaufvertrag schließlich vereinbarte und ausgewiesene Kaufpreis stellt gewissermaßen das Ergebnis dieser Gesamtkalkulation dar (vgl. Kleiber/Fischer/Werling S. 342). Das bedeutet aber im vorliegenden Fall, dass bei der Preisbildung zwar möglicherweise der Erwerber die von ihm üblicherweise zu tragenden Nebenkosten (wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) kaufpreismindernd berücksichtigt hat, was sich hinsichtlich des 38

anzusetzenden Bedarfswerts steuerlich günstig für den Kläger ausgewirkt hat. Hinsichtlich der hälftig zu tragenden Maklercourtage bedeutet dies aber, dass diese jedenfalls im vorliegend zu beurteilenden Fall letztendlich wertneutral den Kaufpreis beeinflusst hat, indem sich die vom Verkäufer zu zahlende Maklercourtage und die vom Erwerber zu tragende Maklercourtage ausgleicht. Hieran ändert nichts, dass sich die Kaufvertragsbeteiligten im notariellen Grundstückskaufvertrag selbst zur hälftigen Zahlung der Maklercourtagekosten verpflichtet haben. Es handelt sich bei der vorliegenden Gestaltung, bei der Käufer und Verkäufer jeweils bis zu 3 % Maklercourtagekosten zu tragen hatten, - jedenfalls für das streitgegenständliche, in NRW belegene Grundstück - um keine unübliche Regelung. Dabei gibt es keine gesetzliche Regelung, wer die Maklerprovision trägt und wie hoch diese sein darf. Vielmehr haben sich regionale Gepflogenheiten herausgebildet. So ist in Bundesländern wie Hamburg, Berlin oder Bremen die Maklercourtage ausschließlich vom Käufer zu zahlen. In den meisten Bundesländern - so auch für das in NRW belegene, streitgegenständliche Grundstück - teilen sich dagegen Verkäufer und Käufer die zu zahlende Courtage, die bis zu 3,0 % zzgl. Umsatzsteuer (damit brutto 3,57 %) und zwar jeweils für Verkäufer und Käufer üblicherweise beträgt. Dass im Kaufvertrag selbst eine entsprechende Regelung aufgenommen wurde, dient alleine dem Interesse des Maklers. Denn viele Makler sichern - oftmals zusätzlich zu einer gesondert geschlossenen Provisionsvereinbarung - ihren Provisionsanspruch durch eine so genannte Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag ab. Denn liegt sowohl eine wirksame Provisionsvereinbarung vor und enthält der notarielle Kaufvertrag zudem eine Maklerklausel, die aufgrund ihrer Formulierung einen so genannten Vertrag zugunsten Dritter darstellt, hat der Makler für seine Provision zwei Anspruchsgrundlagen: Zum einen den Maklervertrag (Provisionsvereinbarung), zum anderen die Maklerklausel im notariellen Vertrag, die ihm einen selbständigen Anspruch gewährt. Für die vorliegend zu beurteilende Frage (Verkehrswert des Grundstücks), ist die entsprechende Klausel dagegen ohne entscheidende Bedeutung.

3. Auch mit seinem Hilfsantrag kann der Kläger im vorliegenden Verfahren nicht durchdringen. Die Frage, ob die Maklercourtagekosten als Nachlassverbindlichkeiten (z.B. nach § 10 ErbStG) bei der Erbschaftsteuerfestsetzung berücksichtigungsfähig sind, ist Gegenstand der dem vorliegenden Bedarfswertfeststellungsverfahren nachfolgenden Erbschaftsteuerfestsetzung, die für den Kläger durch das zuständige Finanzamt D durchgeführt worden ist. Das diesbezügliche Begehren kann nicht im Rahmen der Bedarfswertfeststellung, die Grundlagenbescheid nach § 151 Abs. 1 Nr. 1 BewG i.V.m. § 179 AO für die Erbschaftsteuerfestsetzung ist, geltend gemacht werden. 39

Nach alledem war die Klage als unbegründet abzuweisen; eine Revisionszulassung kam nicht in Betracht, da ein Zulassungsgrund im Sinne des § 115 Abs. 2 FGO nicht vorliegt. 40

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. 41

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE