

Datum: 12.08.2015
Gericht: Finanzgericht Münster
Spruchkörper: 3. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 K 1531/14 F
ECLI: ECLI:DE:FGMS:2015:0812.3K1531.14F.00

Sachgebiet: Finanz- und Abgaberecht

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand 1

Streitig ist der festzustellende Grundbesitzwert. 2

Der Kläger gründete zusammen mit U und C 1997 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung „S-GbR mit beschränkter Haftung“ (im Folgenden: GbR). Der Kläger hielt einen Gesellschaftsanteil von 4/6, die beiden anderen Gesellschafter jeweils einen Gesellschaftsanteil von 1/6. 3

Die GbR war Eigentümerin von beim Amtsgericht H verzeichnetem Grundbesitz der Gemarkung L Flur 26, im Einzelnen: 4

Grundbuchblatt	Flur	Flurstück	Größe/qm	Anteil	
				2/10	5
				1/1	

				1/1
				1/1
				1/1
				1/1
		gesamt		

Die Gesellschafter U und C traten ihre Geschäftsanteile von jeweils 1/6 an der GbR zum Ablauf des 30.06.2012 an den Kläger ab. Die Abtretung erfolgte gegen Zahlung eines Abfindungsbetrags von jeweils X Euro. Zu dem verpflichtete sich der Kläger zur Freistellung der GbR von allen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank 1, die sich zum 29.06.2012 auf insgesamt X Euro beliefen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Vertrag vom 29.06.2012 (UR-Nr. des Notars R in A) Bezug genommen (Bedarfsbewertungsakte).

6

Der Beklagte sah in der Übertragung der Geschäftsanteile einen grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage, für den als Bemessungsgrundlage ein Grundbesitzwert im Wege der gesonderten Feststellung zu ermitteln sei. Der Beklagte stellte dementsprechend bei der dafür zuständigen Stelle im Finanzamt eine Anfrage zur Feststellung von Grundbesitzwerten für Grunderwerbsteuerzwecke.

7

Auf Aufforderung des Beklagten reichte der Kläger am 01.10.2012 eine Erklärung zur Feststellung des Bedarfswerts auf den 30.06.2012 ein. Den Bodenrichtwert gab der Kläger dabei mit 140 Euro an. Er beantragte den Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts in Höhe von X Euro. Der gemeine Wert des Grundstücks setze sich zusammen aus den gezahlten Abfindungen in Höhe von X Euro und der Schuldübernahme von X Euro (2/6 von X Euro).

8

Mit Schreiben vom 31.10.2012 teilte der Beklagte dem Kläger mit, dass er dem Vortrag nicht folgen wolle. Er wies u. a. darauf hin, dass sich nach dem vom Kläger errechneten Verkehrswert von X Euro ($X \text{ Euro} \times 3$) nur ein Wert von X Euro je qm ergebe. Er beabsichtige, den Bodenrichtwert von 140 Euro zu Grunde zu legen.

9

Der Kläger erwiderte daraufhin, die GbR habe eine Vielzahl von Grundstücken in L erworben und vermarktet. Zu Beginn der Tätigkeit seien die besten Grundstücke zu 140 Euro/qm veräußert worden. Der festgesetzte Bodenrichtwert berücksichtige genau diese Kaufpreise. Nach Veräußerung dieser „Sahnegrundstücke“ seien weitere gute Grundstücke zu einem Preis von 120 Euro/qm verkauft worden. Die jetzt noch verbliebenen Grundstücke seien aber nahezu unverkäuflich, was auch dadurch zum Ausdruck komme, dass seit rund 2 Jahren keine Veräußerungen mehr statt fänden.

10

Die jetzt durch die Auflösung der Gesellschaft erfolgte Veräußerung der verbleibenden Grundstücke an den Steuerpflichtigen sei ohne Zeitdruck oder irgendwelche Sonderinteressen der Beteiligten zu unter Fremden ausgehandelten Preisen erfolgt. Die ausgeschiedenen Gesellschafter hätten offensichtlich auch keine Möglichkeit gesehen ? wohl auch vor dem Hintergrund der wachsenden „Landflucht“ – die Grundstücke zu höheren Preisen zu vermarkten. Ein Wertansatz in Höhe von 140 Euro/qm sei nicht sachgerecht. Der tatsächliche Verkehrswert für die verbleibenden schwerverkäuflichen Grundstücke sei

11

wesentlich niedriger.

Der Beklagte fragte beim Gutachterausschuss des Kreises A an, ob der Bodenrichtwert mit 140 Euro pro qm für die zu bewertenden Grundstücke zutreffend ermittelt worden sei. Der Gutachterausschuss antwortete daraufhin, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2012 für die o. g. Flurstücke 140 Euro pro qm betrage. Der Beklagte stellte den Grundbesitzwert für die von der Übertragung der Gesellschaftsanteile betroffenen Grundstücke auf den 30.06.2012 auf insgesamt X Euro fest, sodass auf den Kläger ein Anteil von $\frac{2}{6} = X$ Euro entfiel. 12

Für die Berechnung legte der Beklagte den Bodenrichtwert von 140 Euro abzüglich des Abschlags von 20 % nach § 145 Abs. 3 Satz 1 Bewertungsgesetz (BewG) in Höhe von 28 Euro zugrunde, der Bodenwert beträgt danach 112 Euro. Bei einer Fläche von X qm ergibt sich danach der Grundbesitzwert von abgerundet X Euro. Wegen der Einzelheiten wird auf den Bescheid vom 18.01.2013 über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 30.06.2012 für Zwecke der Grunderwerbsteuer Bezug genommen. 13

Der Bescheid ist nach § 165 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Abgabenordnung (AO) vorläufig hinsichtlich der Frage, ob die Heranziehung des Grundbesitzwertes als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer verfassungsgemäß ist. 14

Der Kläger legte Einspruch ein. Der Kaufpreis, den der Steuerpflichtige bezahlt habe, betrage X Euro. Dieser sei auch der Festsetzung der Grunderwerbsteuer zu Grunde zu legen. Nach § 138 Abs. 4 BewG sei der nach § 145 Abs. 3 BewG ermittelte Wert (Bodenrichtwert) nicht der Grundbesitzbewertung zu Grunde zu legen, wenn der Steuerpflichtige einen niedrigeren gemeinen Wert nachweise. Als Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes sei kein Gutachten eines Sachverständigen erforderlich, wenn – wie im Streitfall – ein tatsächlich erzielter Kaufpreis vorliege. Die Oberfinanzdirektion (OFD) habe unter Hinweis auf das Urteil des FG Berlin-Brandenburg vom 15.09.2010 (3 K 3232/07) mit Kurzinformation vom 14.12.2011 (DStR 2012, 970) ausgeführt, dass der bei einer Veräußerung an einen fremden Dritten erzielte Kaufpreis für ein Wirtschaftsgut den sichersten Anhaltspunkt für den Wert (gemeiner Wert bzw. Verkehrswert) des Wirtschaftsguts liefere. Es bleibe damit dabei, dass der Kaufpreis von X Euro der Besteuerung zu Grunde zu legen sei. Auf den Hinweis des Beklagten, dass es sich bei dem hier zu beurteilenden Vorgang um einen Vertrag über die Übertragung bzw. den Kauf von GbR-Geschäftsanteilen und nicht um einen Vertrag über den Verkauf des Grundbesitzes der Gesellschaft gehe, erwiderte der Kläger, dass nach dem Urteil des BFH vom 08.09.2005 (IV R 52/03, BStBl. II 2006, 128) der Erwerb sämtlicher Anteile an einer GbR als Anschaffung der Wirtschaftsgüter des Gesellschaftsvermögens zu beurteilen seien. Danach sei entsprechend der bereits genannten Kurzinformation der OFD der gezahlte Kaufpreis auch der sicherste Anhaltspunkt für den Wert des Grundstücks. 15

Der Beklagte wies den Einspruch als unbegründet zurück. Der Grundbesitzwert sei nach §§ 138 bis 150 BewG zu ermitteln. Der Kläger habe nicht nachgewiesen, dass der gemeine Wert der Grundstücke zum Bewertungsstichtag niedriger als der vom Beklagten festgestellte Grundbesitzwert gewesen sei. Der Kläger sei infolge Anwachsung Alleineigentümer der vormals gesamthänderisch gebundenen Gesellschaftsgrundstücke geworden. Die Gesamthand sei erloschen und sämtliche Gesellschafter hätten ihre Gesellschafterstellung verloren. Der Erwerbsvorgang berühre somit unmittelbar das Gesellschaftsverhältnis, welches durch die Anwachsung erlösche, weil das geltende Recht eine Ein-Mann-Personengesellschaft nicht kenne. Als Folge hieraus sei die Grunderwerbsteuer nach dem Grundbesitzwert im Sinne des § 138 Abs. 3 BewG zu bemessen. Bei einem unbebauten Grundstück sei regelmäßig der um 20 % ermäßigte Bodenrichtwert zu Grunde zu legen. Der 16

zum Stichtag 01.01.2012 festgestellte Bodenrichtwert habe für die Grundstücke in L 140 Euro/qm betragen.

Ein niedriger gemeiner Wert sei vom Kläger nicht nachgewiesen worden. Die vom Kläger aufgrund der Vertragsvereinbarungen zu leistenden Abfindungszahlungen und die Schuldübernahme seien als Nachweis für einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich gezahlten Kaufpreis nicht zu Grunde zu legen. Denn es handele sich nicht um einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossenen Kaufvertrag. Der Kläger und die anderen Beteiligten seien sich nicht als fremde Dritte, sondern als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegenüber gestanden, die sie auflösen wollten. Das Interesse des Klägers und der anderen Gesellschafter habe deswegen nicht nur darin gelegen, einen angemessenen Ausgleich für die Grundstücksübertragung zu erzielen. Vielmehr habe auch ein Interesse daran bestanden, die Gesellschaft mit einem für beide Gesellschafter befriedigenden Ergebnis zu beenden. Aus diesem Grund verfolgten die Partner des Auseinandersetzungsvertrages nicht nur ihre eigenen Interessen, die für die Veräußerer darin lägen, einen möglichst hohen Preis für die Überlassung der Grundstücke zu erhalten und für den Kläger darin, möglichst wenig für den Erwerb der Grundstücke zu bezH. Sie hätten im Übrigen auch gleichgerichtete Interessen. Diese lägen darin, den Wert der den übertragenen Gesellschaftsanteilen innewohnenden aktuell vorhandenen Vermögensgegenstände und der Verbindlichkeiten angemessen unter einander abzurechnen. Die von den Partnern des Auseinandersetzungsvertrages vereinbarten Abfindungszahlungen und Übernahme der Verbindlichkeiten durch den Kläger hätten sich deswegen nicht nur an dem am Markt erzielbaren Preis für die Grundstücke orientiert. Es komme deswegen auch die zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts ergangene Verfügung der OFD vom 14.12.2012 nicht zur Anwendung.

Gegen die Heranziehung der in dem Auseinandersetzungsvertrag vereinbarten Abfindungszahlungen und Übernahme der Verbindlichkeiten für die Übertragung der Grundstücksanteile zu 2/6 als Grundlage für den Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer spreche die Gesetzessystematik. Auch das vom Kläger zitierte Urteil des BFH vom 08.09.2005 führe nicht zu einem anderen Ergebnis, da es in dem Urteil um den Begriff der Anschaffungskosten im Sinne des Fördergebietsgesetz gegangen sei. Dieser sei jedoch mit dem im Streitfall zu beurteilenden gemeinen Wert nach § 9 BewG nicht identisch. Wegen der Einzelheiten wird auf die Einspruchsentscheidung vom 15.04.2014 Bezug genommen.

Mit der Klage verfolgt der Kläger sein Begehren weiter und vertieft sein bisheriges Vorbringen. Insbesondere sei das vom Beklagten zitierte Urteil des FG Köln vom 27.02.2013 (4 K 1543/09, EFG 2013, 1302) nicht einschlägig. Im Übrigen überzeugten aber auch die rechtlichen Ausführungen des FG Köln nicht. Allein die Beteiligung der Vertragsparteien an der gleichen Gesellschaft könne nicht zu der Annahme führen, dass sich die Vertragsparteien nicht als fremde Dritte gegenüber gestanden hätten.

Der Kläger beantragt,

den Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 30.06.2012 für Zwecke der Grunderwerbsteuer vom 18.01.2013 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 15.04.2014 dahingehend zu ändern, dass der Grundbesitzwert auf X Euro festgestellt wird,

hilfsweise, für den Fall des Unterliegens, die Revision zuzulassen.

23

Der Beklagte beantragt,	
die Klage abzuweisen.	24
Er gehe weiter davon aus, dass die Abfindungszahlungen und die Schuldübernahme in ihrer Summe nicht den gemeinen Wert der durch die Übertragung der Gesellschaftsanteile an der GbR auf den Kläger übergegangenen Grundstücke darstellten. Der Vertrag über die Übertragung der Geschäftsanteile an der GbR könne nicht einem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geschlossenen Kaufvertrag über die Grundstücke gleichgestellt werden. Diese Auffassung entspreche auch einem Urteil des FG Köln vom 27.02.2013 4 K 1543/09, EFG 2013, 1302, dem sich der Beklagte ausdrücklich anschließe. Der Rechtsstreit habe im Übrigen grundsätzliche Bedeutung, da zu der streitigen Rechtsfrage der Gleichstellung des Entgelts für die Übertragung eines Grundstücks im Rahmen eines gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzungsvertrags mit einem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreis ein Urteil des BFH nicht vorliege.	25
Der Senat hat am 12.08.2015 mündlich verhandelt; wegen der Einzelheiten wird auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.	26
Entscheidungsgründe	27
Die Klage ist nicht begründet.	28
Der angefochtene Bescheid und die Einspruchsentscheidung sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten; § 100 Abs. 1 Satz 1 Finanzgerichtsordnung (FGO).	29
Gem. § 151 Abs. 5 Satz 1 und § 138 Abs. 3 Bewertungsgesetz (BewG) in der zum Stichtag 30.06.2012 gültigen Fassung sind Grundbesitzwerte gesondert festzustellen, wenn sie für die Grunderwerbsteuer erforderlich sind (Bedarfwerte).	30
Die Frage, ob ein Grunderwerbsteuerbarer Vorgang vorliegt, ist einem gesonderten Verfahren vorbehalten und nicht Gegenstand der Grundbesitzwertfeststellung.	31
Auf Anfrage der Grunderwerbsteuerstelle des Beklagten zur Feststellung von Grundbesitzwerten für Grunderwerbsteuerzwecke für einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Vorgang gem. § 8 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) führte der Beklagte die Grundbesitzbewertung durch.	32
Die Bewertung erfolgte gemäß § 145 Abs. 3 BewG, wonach sich der Wert eines unbebauten Grundstücks regelmäßig nach seiner Fläche und dem um 20 Prozent ermäßigten Bodenrichtwert bestimmt. Dass der Beklagte den Bodenrichtwert zugrunde gelegt hat, ist nicht zu beanstanden, auch wenn der Kläger vorträgt, dass der Bodenrichtwert, der aufgrund von Verkäufen für sogenannte „Sahngrundstücke“ ermittelt worden sei, für die noch verbliebenen Grundstücke nicht zutreffend sei, da ein Preis in dieser Höhe für diese Grundstücke nicht erzielbar sei. Denn auf Anfrage des Beklagten hat der für die Festlegung der Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch zuständige Gutachterausschuss den von ihm festgestellten Bodenrichtwert auch für die hier im Streit befindlichen Grundstücke bestätigt.	33
Gem. § 138 Abs. 4 BewG ist ein niedrigerer Grundbesitzwert festzustellen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit im Besteuerungszeitpunkt niedriger als der nach §§ 143, 145 bis 149 BewG ermittelte Wert ist. Der Nachweis kann durch die Vorlage eines Gutachtens des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen	34

oder durch einen stichtagsnah erzielten Kaufpreis für das Grundstück geführt werden (BFH, Urteile vom 08.10.2003 II R 27/02, BStBl II 2004, 179, vom 10.11.2004 II R 69/01, BStBl II 2005, 259 und vom 11.09.2013 II R 62/11, BFH/NV 2014, 300, jeweils mit Nachweisen zur Rechtsprechung).

Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall nicht vor. 35

Entgegen der Auffassung des Klägers sind die aufgrund der Vereinbarung vom 30.06.2012 erfolgten Abfindungszahlungen und übernommenen Verbindlichkeiten nicht als Kaufpreis im Sinne des § 138 Abs. 4 BewG für den streitgegenständlichen Grundbesitz anzusehen. Denn die Auflösungsvereinbarung erfolgte zur Beendigung der GbR mit der Folge, dass die Anteile am Gesellschaftsvermögen im Wege der Anwachsung gem. § 738 BGB auf den Kläger übergegangen sind. 36

Es handelt sich insoweit nicht um einen Grundstückskauf, der dem Nachweis eines niedrigeren gemeinen Wertes dienen könnte. Das gilt auch dann, wenn der Grundbesitz wie hier das alleinige Vermögen der Gesellschaft bildet. Denn der GbR-Anteil umfasst nicht allein das Sachvermögen sondern auch die darüber hinaus gehenden Gesellschafterrechte und ist deshalb im Vergleich zu dem Grundbesitz ein anderer Erwerbsgegenstand. Gegenstand der Bewertung ist nämlich nicht der veräußerte Anteil an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist, sondern der im Eigentum der GbR stehende Grundbesitz. 37

Die Einwendungen des Klägers zur Höhe des Kaufpreises und zu der Tatsache, dass er die Schulden, die die GbR hatte, durch den Kauf des GbR-Anteils übernommen hat, gehen deshalb in dem Verfahren wegen Feststellung des Grundbesitzwertes ins Leere. 38

Der gezahlte Kaufpreis für den GbR-Anteil ist deshalb grundsätzlich nicht geeignet, einen Verkehrswert für das Grundstück abzubilden. Ein niedrigerer Verkehrswert kann nur durch ein Gutachten zur Bewertung des Grundstücks erfolgen. Ein solches hat der Kläger aber trotz eines entsprechenden Hinweises des Senats nicht vorgelegt. 39

Der Senat hält damit an seiner bisherigen Rechtsprechung (Urteil vom 12.02.2015 3 K 336/14 F, nicht veröffentlicht) fest. 40

Ob es sich um einen Vorgang handelt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgte, kann danach offen bleiben (vgl. dazu FG Köln, Urteil vom 27.02.2013 4 K 1543/09, EFG 2013, 1302, rechtskräftig). 41

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 FGO. 42

Die Revision war nicht zuzulassen, da nach Auffassung des Senats die zu klärende Rechtsfrage weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs erfordert (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 FGO). 43