

Beschluss vom 29. Januar 2010, II B 107/09

Bemessungsgrundlage bei Erwerb einer stillgelegten, aber noch voll eingerichteten Kurklinik

BFH II. Senat

FGO § 115 Abs 2 Nr 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 3, FGO § 116 Abs 6, GrEStG § 1 Abs 1 Nr 4, GrEStG § 9 Abs 1 Nr 4, ZVG § 20 Abs 2, GG Art 103 Abs 1, FGO § 96 Abs 2

vorgehend FG Münster, 24. Juni 2009, Az: 8 K 3918/06 GrE

Leitsätze

NV: Ist nach Abgabe eines Meistgebots die Bemessungsgrundlage für die GrESt durch Aufteilung des Meistgebots einschließlich der bestehen bleibenden Rechte im Verhältnis der gemeinen Werte für das bebaute Grundstück einerseits und für das Zubehör andererseits zu bestimmen, verletzt es das Recht des Erwerbers auf Gehör, wenn das FG ohne die Möglichkeit einer Stellungnahme unterstellt, das Zubehör sei wertlos, weil sie mit seiner Veräußerung verbundenen Kosten den zu erwartenden Erlös übersteigen würden.

Tatbestand

- 1 I. Die Klägerin und Beschwerdeführerin (Klägerin) blieb im Termin vom 22. Februar 2006 zur Versteigerung des in der Gemarkung X gelegenen und 31 080 qm großen Grundstücks Flurstück 34 bei einem durch Zahlung zu berichtigenen Betrag von 700.001 € Meistbietende. Bestehen blieb lediglich ein mit 500 € bewertetes dingliches Recht. Der Zuschlag erfolgte am 23. März 2006. Das Verfahren war seit 1998 anhängig.
- 2 Auf dem Grundstück war in mehreren Gebäuden eine bei Abgabe des Meistgebots schon längere Zeit eingestellte Kurklinik betrieben worden, deren Einrichtung aber noch vorhanden war. Das Amtsgericht hatte den Verkehrswert des Grundstücks mit Gebäuden im März 2001 auf 20.451.675 € festgesetzt, ohne das Zubehör gesondert anzusprechen.
- 3 Der Beklagte und Beschwerdegegner (das Finanzamt) setzte für die Abgabe des Meistgebots durch Bescheid vom 6. April 2006 --bemessen nach dem Meistgebot von 700.001 €-- Grunderwerbsteuer in Höhe von 24.500 € fest. Einspruch und Klage blieben erfolglos.
- 4 Die Klägerin hatte vorgetragen, der Erwerbsvorgang sei nicht durch die Abgabe des Meistgebots, sondern erst durch den Zuschlag zustande gekommen. Außerdem sei zu berücksichtigen, dass der Erwerb des vorhandenen Zubehörs nicht der Grunderwerbsteuer unterliege. Bei der Prüfung, in welchem Umfang das Meistgebot einerseits auf die Immobilie und andererseits auf das Zubehör entfalle, sei zu beachten, dass die Gebäude wegen der fehlenden Aussicht, darin wieder eine Klinik oder doch ein Hotel betreiben zu können, wertlos seien und der Wert des Grundstücks durch den Aufwand für den Gebäudeabbruch zumindest ausgeglichen werde. Der vom Amtsgericht 2001 festgesetzte Wert der Immobilie sei nicht mehr realistisch, da er noch auf der inzwischen überholten Annahme beruhe, der Klinikbetrieb könne fortgeführt werden. Zur Untermauerung ihres Vorbringens hatte die Klägerin eine von ihr gefertigte Aufstellung mit Einzelbewertung des vorhandenen Zubehörs vorgelegt, wonach sich dessen Wert insgesamt auf 802.680 € belief. Die jeweiligen Anschaffungszeitpunkte und -kosten gehen aus der Aufstellung allerdings nicht hervor. Die größten Posten sind eine Kücheneinrichtung für 800 Personen (40.000 €), ein Röntgengerät (150.000 €) sowie ein Ergonomieplatz (20.000 €).
- 5 Das Finanzgericht (FG) war der Meinung, das miterworbene Zubehör sei bei Abgabe des Meistgebots wertlos gewesen, da mit einer Wiederaufnahme des Klinikbetriebes nicht zu rechnen gewesen sei und die Kosten einer Räumung der Gebäude sowie einer Veräußerung des Zubehörs einen etwaigen Erlös übersteigen würden. Wäre dem Zubehör noch der behauptete Wert zugekommen, hätte die Klägerin das Inventar angesichts ihrer Finanzlage längst veräußert. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass sie inzwischen --nämlich im Mai 2009-- die Immobilie samt

Inventar für 650.000 € verkauft habe und dabei vereinbart worden sei, auf die Einrichtung entfalle davon ein Teilbetrag von 160.000 €. Denn dieser Vereinbarung liege keine nachvollziehbare Bewertung zugrunde.

- 6 Mit der Beschwerde wegen Nichtzulassung der Revision macht die Klägerin geltend, der Rechtssache komme grundsätzliche Bedeutung wegen der Frage zu, ob die Grunderwerbsteuer bereits aufgrund des Meistgebots oder erst aufgrund des Zuschlags entsteht. Außerdem rügt sie eine Verletzung ihres Rechts auf Gehör. Das FG habe überraschend ausgeführt, das Zubehör sei bereits wegen zu erwartender höherer Veräußerungskosten wertlos. Davon sei zuvor --insbesondere in der mündlichen Verhandlung-- keine Rede gewesen. Es handele sich um eine bloße Unterstellung. Daher liege auch eine mangelnde Sachaufklärung vor. Überraschend seien auch die Ausführungen zur Unmaßgeblichkeit der Aufgliederung des Kaufpreises im Zuge der Veräußerung der Immobilie im Mai 2009. Im Übrigen seien die Ausführungen des FG widersprüchlich.

Entscheidungsgründe

- 7 II. Die Beschwerde ist begründet. Sie führt gemäß § 116 Abs. 6 der Finanzgerichtsordnung (FGO) zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits zur anderweitigen Verhandlung an das FG.
- 8 1. Die Klägerin rügt zu Recht, ihr Recht auf Gehör (Art. 103 Abs. 1 des Grundgesetzes; § 96 Abs. 2 FGO) sei verletzt. Die Aussage des FG, die Kosten für die Veräußerung des Zubehörs --einschließlich der Kosten für dessen Herausschaffung aus dem Gebäude-- seien auf jeden Fall höher als die zu erwartenden Veräußerungserlöse, stellt nicht etwa eine Schätzung i.S. des § 96 Abs. 1 FGO i.V.m. § 162 der Abgabenordnung dar, sondern --wie die Klägerin zutreffend bemängelt-- eine Unterstellung, mit der die Klägerin nicht zu rechnen brauchte. Insoweit verstößt die Vorentscheidung gegen das Verbot einer Überraschungsentscheidung und enthält damit eine Verletzung des Rechts auf Gehör (dazu Beschluss des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 12. August 1999 XI R 27/98, BFH/NV 2000, 537, unter II. 1. a). Selbst wenn in den Ausführungen des FG zum Wert des Zubehörs eine Schätzung gesehen werden könnte, änderte dies nichts. Die Schätzung beruhte dann nämlich im Wesentlichen auf einer unterstellten Schätzungsgrundlage, zu der die Klägerin nicht gehört worden wäre.
- 9 2. Die Zurückverweisung des Rechtsstreits an das FG ist sachgerecht, da im Streitfall von einer Revisionsentscheidung keine weitere rechtliche Klärung zu erwarten ist (vgl. BFH-Beschluss vom 17. September 2003 I B 18/03, BFH/NV 2004, 207). Die Rechtsauffassung des FG, wonach
- 10 a) bereits das Meistgebot den Tatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 4 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) erfüllt,
- 11 b) Gegenstand der Zwangsversteigerung das Grundstück samt Zubehör gewesen ist (§ 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung --ZVG-- i.V.m. § 1120 des Bürgerlichen Gesetzbuches), da insoweit keine abweichenden Versteigerungsbedingungen festgestellt wurden (§ 59 ZVG),
- 12 c) und die Bemessungsgrundlage i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG dergestalt zu ermitteln ist, dass das Meistgebot zuzüglich der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte im Verhältnis der gemeinen Werte für das Grundstück und die Gebäude einerseits und für das Zubehör andererseits aufzuteilen ist (vgl. dazu Viskorf in Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz, 16. Aufl. 2007, § 2 Rz 83), entspricht in allen Punkten einer nicht weiter klärungsbedürftigen Rechtslage. Sollten die Beteiligten nicht zu einer tatsächlichen Verständigung über diese gemeinen Werte finden, wird eine Beweiserhebung mittels Sachverständiger nicht zu vermeiden sein.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de