Beschluss vom 19. Februar 2014, II B 106/13

Keine Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs bei Erwerb von Wohnungseigentum an dem veräußerten Grundstück durch den Veräußerer

BFH II. Senat

GrEStG § 2 Abs 1 S 1, GrEStG § 2 Abs 2 Nr 1, GrEStG § 16 Abs 2 Nr 1, WoEigG § 2

vorgehend FG Köln, 27. August 2013, Az: 5 K 1515/12

Leitsätze

NV: Erwirbt der Veräußerer Wohnungs- und Teileigentum an dem vom Erwerber in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundstück, liegt kein zur Nichterhebung der Grunderwerbsteuer führender Rückerwerb des veräußerten Grundstücks vor .

Tatbestand

1 I. Die Klägerin und Beschwerdeführerin (Klägerin) übertrug durch notariell beurkundeten Vertrag vom 12. Januar 2011 ein ihr gehörendes Grundstück auf einen Bauträger (B), der das Grundstück mit einem in Eigentumswohnungen aufzuteilenden Mehrfamilienhaus bebauen sollte. Sie sollte für das Grundstück im Wege des Tausches eine Wohnungseigentumseinheit, bestehend aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, sowie zwei Teileigentumseinheiten, bestehend aus Miteigentumsanteilen an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplätzen erhalten. Als Wert der Tauschgegenstände waren in dem Vertrag jeweils ... € angegeben. Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum wurde ebenfalls am 12. Januar 2011 notariell beurkundet. Sowohl zu Gunsten der Klägerin als auch zu Gunsten des Bauträgers wurden Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen. Die Klägerin wurde am 19. Dezember 2012 als Eigentümerin der mit dem Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteile in das Wohnungsgrundbuch bzw. das Teileigentumsgrundbuch eingetragen.

2 Der Beklagte und Beschwerdegegner (das Finanzamt --FA--) setzte gegen die Klägerin für den Erwerb der Wohnungseigentumseinheit und der Teileigentumseinheiten durch Bescheid vom 15. Februar 2011 Grunderwerbsteuer in Höhe von ... € (3,5 % von ... €) fest. Dem Antrag der Klägerin, die Grunderwerbsteuer gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) nicht zu erheben, folgte das FA nicht. Der Einspruch blieb erfolglos.

3 Das Finanzgericht (FG) wies die Klage mit der Begründung ab, es liege ein nach § 1 Abs. 5 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegender Erwerbsvorgang vor. Der Besteuerung stehe § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG nicht entgegen. Die Klägerin habe nicht das veräußerte Grundstück zurückerworben; denn die von B an sie übereigneten Einheiten stellten selbständige Erwerbsgegenstände dar.

4 Die Klägerin stützt ihre Beschwerde wegen Nichtzulassung der Revision auf grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung --FGO--), auf die Erforderlichkeit einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO) und auf Verfahrensmängel (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO).

Entscheidungsgründe

5 II. Die Beschwerde hat keinen Erfolg.

6 1. Mit der Rüge, das FG hätte den Sachverhalt weiter aufklären müssen, macht die Klägerin das Vorliegen eines Verfahrensmangels (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO) nicht den Anforderungen des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO entsprechend

geltend. Insbesondere fehlt es an Ausführungen zu der Frage, warum sie das Recht, das Unterlassen einer weiteren Aufklärung des Sachverhalts zu rügen, nicht durch das Unterlassen einer diesbezüglichen Rüge in der mündlichen Verhandlung vor dem FG, in der sie durch zwei Steuerberater sachkundig vertreten war, gemäß § 155 FGO i.V.m. § 295 Abs. 1 der Zivilprozessordnung verloren habe (vgl. z.B. BFH-Beschlüsse vom 31. Januar 1989 VII B 162/88, BFHE 155, 498, BStBl II 1989, 372; vom 12. Oktober 2012 III B 212/11, BFH/NV 2013, 78, Rz 6, und vom 25. Oktober 2013 VI B 144/12, BFH/NV 2014, 181, Rz 11).

7 Die Klägerin hat ferner nicht, wie erforderlich (vgl. z.B. BFH-Beschluss vom 30. September 2013 III B 20/12, BFH/NV 2014, 58, Rz 5), substantiiert dargelegt, welche konkreten, dem FG bisher nicht bekannten Tatsachen sich bei einer weiteren Sachaufklärung voraussichtlich ergeben hätten und inwiefern diese Tatsachen auf der Grundlage des materiell-rechtlichen Standpunkts des FG zu einer anderen Entscheidung hätten führen können. Der Besteuerung kann im Übrigen nur der tatsächlich verwirklichte Sachverhalt zugrunde gelegt werden, nicht dagegen eine rechtlich mögliche andere Gestaltung (BFH-Urteil vom 8. August 2001 II R 46/99, BFH/NV 2002, 71, unter II.a).

8 2. Die Revision ist nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO) zuzulassen. Die von der Klägerin aufgeworfene Frage, ob in Fällen der vorliegenden Art die Grunderwerbsteuer für den Erwerb der mit dem Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteile nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG nicht zu erheben ist, bedarf keiner Klärung in einem Revisionsverfahren.

9 a) Eine Rechtsfrage bedarf nicht der Klärung in einem Revisionsverfahren, wenn sie sich ohne Weiteres aus dem klaren Wortlaut und Sinngehalt des Gesetzes beantworten lässt oder die Rechtsfrage offensichtlich so zu entscheiden ist, wie es das FG getan hat, die Rechtslage also eindeutig ist (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B. BFH-Beschlüsse vom 27. März 2009 VIII B 184/08, BFHE 224, 458, BStBl II 2009, 850, und vom 29. Oktober 2013 V B 58/13, BFH/NV 2014, 192, Rz 4).

10 b) Dies trifft hier zu. Die von der Klägerin aufgeworfene Rechtsfrage ist offensichtlich so zu entscheiden, wie es das FG getan hat.

11 aa) Erwirbt der Veräußerer das Eigentum an dem veräußerten Grundstück zurück, so wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG auf Antrag sowohl für den Rückerwerb als auch für den vorausgegangenen Erwerbsvorgang die Steuer nicht festgesetzt oder die Steuerfestsetzung aufgehoben, wenn der Rückerwerb innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuer für den vorausgegangenen Erwerbsvorgang stattfindet. Ist für den Rückerwerb eine Eintragung in das Grundbuch erforderlich, so muss innerhalb der Frist die Auflassung erklärt und die Eintragung im Grundbuch beantragt werden.

12 Nach dem klaren Wortlaut des § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG muss der Veräußerer das Eigentum an dem "veräußerten Grundstück" zurückerwerben. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn der Erwerber wie im Streitfall das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufteilt und der Veräußerer einen Teil der neu geschaffenen Eigentumseinheiten übertragen erhält.

13 Gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) kann nach Maßgabe dieses Gesetzes an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden. Wohnungseigentum ist nach § 1 Abs. 2 WEG das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist gemäß § 1 Abs. 3 WEG das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Für das Teileigentum gelten gemäß § 1 Abs. 6 WEG die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

14 Wohnungseigentum wird nach § 2 WEG durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) oder durch Teilung (§ 8 WEG) begründet. Für jeden Miteigentumsanteil wird nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WEG ggf. i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 WEG von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. Jeder Miteigentumsanteil bildet übereinstimmend mit dieser zivilrechtlichen Beurteilung ein selbständiges Grundstück i.S. des § 2 Abs. 1 Satz 1 GrEStG (BFH-Urteile vom 30. Juli 1980 II R 19/77, BFHE 131, 100, BStBl II 1980, 667, und vom 12. Oktober 1988 II R 6/86, BFHE 154, 387, BStBl II 1989, 54; BFH-Beschlüsse vom 22. Juni 2012 II B 45/11 und II B 48/11, BFH/NV 2012, 1827 und 2025, jeweils Rz 5). Die durch Teilung eines veräußerten Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum neu entstehenden Miteigentumsanteile sind weder identisch noch teilidentisch mit dem veräußerten Grundstück. Dies steht der Anwendung des § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG in Fällen der vorliegenden Art entgegen.

15 bb) Diese Beurteilung steht in Einklang mit der Rechtsprechung des BFH, nach der es keinen steuerfreien Rückerwerb eines Grundstücks i.S. von § 16 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG darstellt, wenn der Erwerber eines Grundstücks dessen Veräußerer in unmittelbarem Anschluss an die Grundstücksübertragung an diesem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt; denn in einem solchen Fall liegen zwei Erwerbsvorgänge vor, die sich auf unterschiedliche Gegenstände beziehen, nämlich das veräußerte Grundstück einerseits und das Erbbaurecht andererseits, das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG den Grundstücken gleichsteht (BFH-Urteil in BFH/NV 2002, 71). Dass durch die Bestellung eines Erbbaurechts weitgehend der gleiche rechtliche und wirtschaftliche Erfolg erzielt werden kann wie durch die Übertragung des vollen Eigentums, spielt nach der Auffassung des BFH in diesem Zusammenhang keine Rolle.

16 cc) Aus dem von der Klägerin angeführten BFH-Urteil vom 14. Januar 1976 II R 149/74 (BFHE 118, 239, BStBl II 1976, 347) lässt sich nichts anderes ableiten. Diese Entscheidung betraf nicht die Teilung eines veräußerten Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum und den Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum durch den Veräußerer, sondern die Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs, nachdem das Eigentum an dem Grundstück übergegangen war und der Erwerber auf dem Grundstück Aufbauten errichtet hatte. Nach Auffassung des BFH stand die Errichtung der Aufbauten der Anwendung des § 17 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG a.F. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG) nicht entgegen, weil die Aufbauten nichts daran geändert hatten, dass dasselbe Grundstück im Sinne des bürgerlichen Rechts zurückübereignet wurde, das zuvor vom Rückerwerber übereignet worden war. Auf das BFH-Urteil in BFHE 118, 239, BStBl II 1976, 347 kann daher auch nicht eine Zulassung der Revision wegen Divergenz (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO) gestützt werden.

17 dd) Da es sich beim Wohnungs- und Teileigentum um eigenständige Grundstücke handelt, kann ein Erwerb von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an dem veräußerten Grundstück durch den Veräußerer auch nicht dem Fall gleichgestellt werden, dass nur eine Teilfläche des veräußerten Grundstücks auf den Veräußerer zurückübertragen wird, weil der Erwerber eine andere Teilfläche des Grundstücks in der Zwischenzeit veräußert hatte (zu dieser Fallgestaltung vgl. BFH-Urteil vom 27. April 2005 II R 4/04, BFH/NV 2005, 1629, unter II.1.).

Quelle: www.bundesfinanzhof.de