

Dokumentnummer: 5k2799_06
letzte Aktualisierung: 1.8.2008

FG Köln, 1.8.2008 - 5 K 2799/06

GrEStG § 3 Nr. 1

Berechnung der Freigrenze bei Übertragung von Bruchteilen

Tatbestand

Die Kläger erwarben durch notariellen Vertrag vom 03.11.2005, UR-Nr. 1431/2005, insgesamt jeweils die Hälfte an dem Grundbesitz der Gemarkung Schleiden, Flur 58, Nr. 66. Veräußerer waren ... die jeweils zur Hälfte Eigentümer des genannten Grundstückes waren.

In § 2 des Vertrages wurde Folgendes vereinbart:

1. Herril ... verkauft der dies annehmenden Fraueinen ... einen $\frac{1}{4}$ -Anteil am vorbezeichneten Grundbesitz.
2. Frau ... verkauft der dies annehmenden Frau ... ebenfalls einen $\frac{1}{4}$ -Anteil am vorbezeichneten Grundbesitz.
3. Herr ... verkauft dem dies annehmenden Herr ... einen $\frac{1}{4}$ -Anteil am vorbezeichneten Grundbesitz.
4. Frau ... verkauft dem dies annehmenden Herrn ... einen $\frac{1}{4}$ -Anteil am vorbezeichneten Grundbesitz, so dass nach grundbuchlicher Durchführung die Eheleute ... Miteigentümer des Flurstückes 66 je zur Hälfte sind.

Gemäß § 3 des Vertrages betrug der Kaufpreis für den jeweiligen $\frac{1}{4}$ -Anteil 1.625,00 €, insgesamt 6.500,00 €.

Mit Bescheiden vom 30.12.2005 setzte der Beklagte gegenüber den Klägern jeweils Grunderwerbsteuer in Höhe von 113,00 € auf Basis des jeweiligen anteiligen Kaufpreises in Höhe von 3.250,00 € nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) fest.

Die hiergegen gerichteten Einsprüche wurden jeweils mit Entscheidung vom 21.06.2006 als unbegründet zurückgewiesen. Zur Begründung führte der Beklagte wie folgt aus:

Nach § 3 Nr. 1 GrEStG sei der Erwerb eines Grundstücks von der Besteuerung ausgenommen, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 2.500,00 € nicht übersteige. Maßgebend sei dabei die nach §§ 8 und 9 GrEStG zu ermittelnde Bemessungsgrundlage. Da der Kaufpreis für den $\frac{1}{2}$ -Anteil am Grundbesitz mehr als 2.500,00 € betrage, sei die Grunderwerbsteuer von der gesamten Bemessungsgrundlage zu erheben.

Als Grundstück im Sinne des § 2 GrEStG gelte auch ein ideeller Miteigentumsanteil an einem Grundstück. Jeder Erwerb eines Miteigentumsanteils erfülle daher grundsätzlich für sich gesehen einen Grunderwerbsteuertatbestand und sei auch für die Freigrenze nach § 3 Nr. 1 GrEStG als selbständiger Steuerfall zu beurteilen.

Bürgerlich - rechtlich könne jeder Miteigentümer gemäß § 747 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB - über seinen Anteil getrennt verfügen. Über das gemeinschaftliche Grundstück im Ganzen könnten die Miteigentümer jedoch nur gemeinschaftlich verfügen, § 747 Satz 2

BGB. Werde ein Grundstück von mehreren Miteigentümern auf mehrere neue Miteigentümer übertragen, so lägen allenfalls so viele Steuerfälle vor, wie erwerbende Miteigentümer beteiligt seien. Vorliegend hätten die Kläger nicht je 1/4 von jedem Veräußerer erworben. Vielmehr hätten beide Kläger je eine ideelle Hälfte erhalten. Diese habe keine Unterteile, so dass sich auch nicht die Frage stellen könne, aus welchem Anteil sie komme.

Mit ihrer gegen diese Einspruchsentscheidungen gerichteten Klage tragen die Kläger wie folgt vor:

Es lägen so viele selbständig zu beurteilende Erwerbe vor wie Miteigentumsanteile übertragen worden seien. Folglich sei vorliegend von vier Erwerbsvorgängen mit einer Gegenleistung von jeweils 1.650,00 € auszugehen, so dass der Vorgang insgesamt als steuerfrei zu behandeln sei.

Es treffe zwar zu, dass bei Verfügungen, die Miteigentümer gemeinschaftlich über ein Grundstück im Ganzen zu Gunsten mehrerer Erwerber zu Bruchteilen trafen, nicht bestimmt werden könne, von welchem Miteigentümer der jeweilige Anteil erworben werde. In diesem Fall lägen auch so viele Erwerbe vor, wie Erwerber vorhanden seien, hier also zwei. Etwas anderes gelte aber dann, wenn, abweichend von der üblichen Praxis, nicht das Grundstück als solches, sondern ausdrücklich der jeweilige Anteilsinhaber in gesonderten Rechtsgeschäften seinen Miteigentumsanteil anteilig auf mehrere Erwerber übertrage (Boruttau, GrEStG, Kommentar, § 3 Rnr. 82). Der vorliegende Fall entspreche genau dem bei Boruttau Rnr. 83 Fall 6 aufgeführten Sachverhalt. Dabei könnten die jeweiligen gesonderten Rechtsgeschäfte auch in einer einzigen Niederschrift beurkundet werden (Pahlke/Franz, GrEStG, Kommentar, § 3 Rnr. 24). Vorliegend seien jedoch vier gesonderte Rechtsgeschäfte geschlossen worden, die jeweils den Verkauf eines 1/4-Miteigentumsanteils zum Gegenstand gehabt hätten. Dies sei nicht nur in § 2 der Urkunde klar formuliert, sondern auch bei der Kaufpreisbemessung in § 3 deutlich zum Ausdruck gebracht worden. Im Übrigen seien dem Beklagten im Rahmen der Durchführung auch vier Veräußerungsanzeigen eingereicht worden.

Hingegen gehe der Beklagte fälschlich von einer Fallgestaltung aus, in der die gemeinschaftlichen Miteigentümer Erklärungen über das ganze Grundstück abgegeben hätten und dabei den Käufern, mehreren zu gleichen Teilen, das Flurstück 66 übertragen worden sei.

Die Kläger beantragen,

die Grunderwerbsteuerbescheide vom 30.12.2005, jeweils in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 21.06.2006, aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage zurückzuweisen.

Er verweist zur Begründung auf seine Einspruchsentscheidung und trägt ergänzend wie folgt vor:

Übertragen Miteigentümer ihre Miteigentumsanteile an einem Grundstück nicht durch getrennte Rechtsgeschäfte, so lägen so viele Erwerbsvorgänge vor, wie Erwerber vorhanden seien, und die Freigrenze des § 3 Nr. 1 GrEStG könne für jeden Erwerber nur einmal berücksichtigt werden. Bei der Auslegung einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung sei gemäß § 133 BGB der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Vorliegend lägen keine gesonderten Rechtsgeschäfte vor. Der Wille der Beteiligten, den Grundbesitz gemeinschaftlich zu veräußern, komme auch darin zum Ausdruck, dass nur ein gemeinsamer Vertrag geschlossen worden sei. Werde ein Grundbuch von mehreren Miteigentümern auf mehrere Miteigentümer übertragen, so lägen so viele Steuerfälle vor, wie erwerbende Miteigentümer beteiligt seien. Die abweichende Auffassung im Urteil des Bundesfinanzhofes - BFH - vom 10.04.1957 II 167/56 U, BStBI III 1957, 213, wonach bei der Übertragung von zwei Miteigentümern auf zwei Miteigentümer vier Steuerfälle anzunehmen seien, gehe fehl. Insoweit werde auf Rdnr. 82 zu § 3 in Boruttau verwiesen.

Die Beteiligten haben auf mündliche Verhandlung verzichtet.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist begründet. Diese Entscheidung konnte gemäß § 90 Abs. 2 Finanzgerichtsordnung (FGO) ohne mündliche Verhandlung ergehen, weil die Beteiligten hierauf verzichtet haben.

Der Beklagte hat zu Unrecht Grunderwerbsteuer festgesetzt. Entgegen seiner Ansicht liegen vier Erwerbsvorgänge vor, für die jeweils die Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 1 GrEStG zur Anwendung kommt.

Gemäß § 3 Nr. 1 GrEStG ist von der Besteuerung ausgenommen der Erwerb eines Grundstücks, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert (§ 8 GrEStG) 2.500 nicht übersteigt. Die Vorschrift enthält eine Grunderwerbsteuerbefreiung für Fälle mit einer geringen Bemessungsgrundlage. Sie ist als Freigrenze ausgestaltet und erfasst Bemessungsgrundlagen bis zu einer Höhe von einschließlich 2.500 €. Die Vorschrift stellt eine echte Steuerbefreiung dar. Für sie ist die nach §§ 8 und 9 GrEStG zu ermittelnde Bemessungsgrundlage maßgebend. Die Befreiung bzw. Freigrenze ist für jeden Steuerfall, d.h. für jeden, einen der Tatbestände des § 1 Abs. 1 bis 3 GrEStG erfüllenden, Rechtsgeschäft gesondert zu berücksichtigen (vgl. Sack in Boruttau, GrEStG, 16. Auflage § 3 Rn. 78). Werden durch ein Rechtsgeschäft mehrere Grundstücke im Sinne des § 2 GrEStG übertragen, so liegen mehrere Steuerfälle vor. Dementsprechend ist für die auf jedes Grundstück entfallende Bemessungsgrundlage die Freigrenze zu berücksichtigen.

Bürgerlich-rechtlich und damit auch grunderwerbsteuerrechtlich erfüllt auch das ideelle Miteigentum an einem Grundstück den Grundstücksbegriff in § 2 GrEStG (vgl. BFH-Urteil vom 28.03.2007 II R 15/06, BFH/NV 2007, 1349). Rechtlich kann jeder Miteigentümer über seinen Anteil getrennt verfügen (§ 747 Abs. 1 BGB). Jeder Erwerb eines Miteigentumsanteils erfüllt daher grundsätzlich für sich gesehen einen Grunderwerbsteueratbestand und ist auch für die Freigrenze nach § 3 Nr. 1 GrEStG als selbständiger Steuerfall zu beurteilen (vgl. Sack, a.a.O., § 3 Rn. 81; Franz in Pahlke/Franz, GrEStG, 3. Auflage, § 3 Rdnr. 24).

Stehen sich, wie vorliegend, auf der Veräußerer – und Erwerberseite mehrere Personen gegenüber, ist für die Beurteilung die jeweilige Vertragsgestaltung im Einzelnen entscheidend. Übertragen die Miteigentümer ihre Anteile an einem Grundstück jeweils durch gesonderte Rechtsgeschäfte, so liegen so viele selbständig zu beurteilende Erwerbe vor, wie Miteigentumsanteile übertragen werden (vgl. BFH-Urteil vom 10.04.1957 II 167/56 U, BStBI III 1957, 213). Verfügen die Miteigentümer jedoch gemeinschaftlich über ein Grundstück im Ganzen zugunsten mehrerer Erwerber, liegen so viele Erwerbe vor, wie Erwerber vorhanden sind (vgl. Franz, a.a.O., § 3 Rdnr. 24, 26; Sack, a.a.O., § 3 Rdnr. 82, Verfügung des Finanzministeriums NRW Verfügung vom 21.06.2002 — S 4505 — 11 — V A 2).

Danach sind vorliegend vier Erwerbsvorgänge gegeben. Denn die Kläger haben nicht gemeinschaftlich über das Grundstück im Ganzen verfügt, sondern vier selbständige Veräußerungsverträge abgeschlossen. Dies ergibt sich aus der insoweit eindeutigen Formulierung im Vertrag vom 03.11.2005. Danach wurde den Klägern jeweils die Hälfte des Miteigentumsanteils der beiden Veräußerer übertragen. Für beide Veräußerer bestand unabhängig vom jeweils anderen Miteigentümer gegenüber den Erwerbern die Verpflichtung, diesen jeweils die Hälfte ihres ideellen Miteigentumsanteils zu übertragen.

Der Umstand, dass die Verträge unter einer Urkundsnummer abgeschlossen wurden, steht dem nicht entgegen (so. auch Franz, a.a.O., § 3 Rdnr. 24). Dadurch verlieren die Verträge nicht ihre Selbständigkeit. Aufgrund der insoweit bestehenden Eindeutigkeit der getroffenen Vereinbarungen besteht auch kein Raum für eine Auslegung nach § 133 BGB. Eine solche Auslegung setzt Unklarheiten voraus, die mit der Auslegung beseitigt werden sollen. Solche Unklarheiten liegen hier nicht vor.

Da die Gegenleistung für die vier Rechtsvorgänge in Höhe von jeweils mit 1.625,00 € den Betrag von 2.500,00 € nicht überschreitet, sind diese Rechtsvorgänge von der Grunderwerbsteuer befreit, sodass die streitigen Grunderwerbsteuerbescheide aufzuheben waren.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.

III.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 151 Abs. 3, 155 FGO i.V.m. §§ 708 Nr. 10, 711. der Zivilprozessordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils dem Bundesfinanzhof einzulegen. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Der Beschwerdeschrift soll eine Abschrift oder Ausfertigung des angefochtenen Urteils beigelegt werden. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils zu begründen. Auch die Begründung ist bei dem Bundesfinanzhof einzureichen. In der Begründung muss dargelegt werden, dass die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder dass die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs erfordert oder dass ein Verfahrensfehler vorliegt, auf dem das Urteil des Finanzgerichts beruhen kann.

Bei der Einlegung und Begründung der Beschwerde muss sich jeder Beteiligte durch einen Steuerberater, einen Steuerbevollmächtigten, einen Rechtsanwalt, einen niedergelassenen europäischen Rechtsanwalt, einen Wirtschaftsprüfer oder einen vereidigten Buchprüfer als Bevollmächtigten vertreten lassen. Zur Vertretung berechtigt sind auch Steuerberatungsgesellschaften, Rechtsanwaltsgesellschaften, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Buchprüfungsgesellschaften sowie Partnerschaftsgesellschaften, die durch einen der in dem vorherigen Satz aufgeführten Berufsangehörigen tätig werden. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie durch Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

Der Bundesfinanzhof hat die Postanschrift:

Postfach 86 02 40, 81629 München

und die Hausanschrift:

Ismaninger Str. 109, 81675 München, sowie den Telefax-Anschluss: 08919231-201.

Lässt der Bundesfinanzhof auf Grund der Beschwerde die Revision zu, so wird das Verfahren als Revisionsverfahren fortgesetzt. Der Einlegung einer Revision durch den Beschwerdeführer bedarf es nicht. Innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses des Bundesfinanzhofs über die Zulassung der Revision ist jedoch bei dem Bundesfinanzhof eine Begründung der Revision einzureichen. Die Beteiligten müssen sich auch im Revisionsverfahren nach Maßgabe des dritten Absatzes dieser Belehrung vertreten lassen.