

Urteilsbesprechung

Bindung an die Grundstückswerte bei der Bemessung der steuerpflichtigen Gegenleistung bei der Grunderwerbsteuer?

Der gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Grundstückswert ist für die Berechnung des neben dem Meistgebot als weitere Gegenleistung anzusetzenden Forderungsverlusts gem. § 114a ZVG nicht bindend, wenn der Erwerber mangels Rechtsschutzinteresse im Zwangsversteigerungsverfahren keinen Antrag auf Änderung dieser Festsetzung stellen konnte.

BFH, Urteil vom 13.12.2007 – II R 28/07

AO § 119 Abs. 1, § 157 Abs. 1 S. 2, § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2; GrEStG § 1 Abs. 1 Nr. 3, 4, § 2 Abs. 3 S. 2, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4, § 9 Abs. 2 Nr. 1; §§ 14, 16; ZVG §§ 18, 74a Abs. 1, 2, 5, §§ 74b, 81, 85a, 90 Abs. 1, § 114a

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin war Inhaberin einer Gesamtgrundschuld eingetragen auf 72 Sondereigentumseinheiten in Höhe von 7,85 Mio. DM. In zahlreichen Versteigerungsterminen für die Einzelobjekte wurden entweder keine oder keine zuschlagsfähigen Gebote abgegeben. Daraufhin verband das Amtsgericht die Zwangsversteigerungsverfahren über die Sondereigentumseinheiten. In der Terminbestimmung wurden die festgesetzten Grundstückswerte der Einheiten nochmals einzeln aufgeführt und zu einem Gesamtbetrag von 2.137.200,07 € zusammengefasst. Die Klägerin gab im Zwangsversteigerungstermin mit 200.000,00 € das Meistgebot ab und erhielt den Zuschlag. Die Beklagte setzt Grunderwerbsteuer in Höhe von 52.261,00 € fest, weil sie zur Gegenleistung neben dem Meistgebot auch den Teil der schuldrechtlichen Forderung der Klägerin, in deren Höhe die Klägerin nach ihrer Auffassung gem. § 114a ZVG als befriedigt galt, berücksichtigte. Einspruch und Klage waren erfolglos. Dagegen legte die Klägerin Revision ein.

Entscheidung

Mit Erfolg. Das FG habe aber zu Unrecht angenommen, dass die gem. § 74a Abs. 5 ZVG für die Einheiten festgesetzten Grundstückswerte für die Bestimmung des Umfangs der Tilgungsfunktion des § 114a bindend sein. Die grundsätzlich gegebene Bindung an die festgesetzten Grundstückswerte entfiel, weil die Klägerin im Zwangsversteigerungsverfahren kein Rechtsschutzbedürfnis für einen Antrag auf Herabsetzung dieser Werte hatte. Gemäß § 8

Abs. 1 GrEStG bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung. Hierzu zählen neben dem Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG) auch die Beträge hinsichtlich deren der Erwerber gem. § 114a ZVG als aus dem Grundstück befriedigt gilt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG). Die Bindung des Prozessgericht an den gem. § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Grundstückswert setze voraus, dass ein zulässiger Antrag auf dessen Abänderung gestellt werden konnte. Fehlt das Rechtsschutzinteresse für einen derartigen Antrag, kann der Ersteher nicht mehr an der überholten Festsetzung des Grundstückswerts festgehalten werden. Dieser Wert ist dementsprechend auch für die Bemessung des Forderungsverlustes gem. § 114a ZVG nicht mehr bindend (vgl. BGH, NJW-RR 2004, 666). Grunderwerbsteuerlich könne auch insoweit nichts anderes gelten.

Praxishinweis

Das Urteil ist für die Bemessung im Zwangsversteigerungsverfahren von großer Bedeutung. Insbesondere für alle Banken und Grundschuldgläubiger, die die Einheiten versteigern lassen. Sie müssen sich jetzt nicht mehr an den in der Regel vom Sachverständigen festgesetzten Grundstückswerten festhalten lassen, insbesondere dann, wenn offensichtlich diese Werte weit überhöht sind und sich überhaupt gar kein Ersteigerer findet.

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen