

BFH: GrESt beim Erwerb eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks

Beim Kauf eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks unterliegt lediglich der nach Abzug des Kapitalwerts des Erbbauzinsanspruchs vom Kaufpreis verbleibende Unterschiedsbetrag der Grunderwerbsteuer. Der Kaufpreis ist nicht nach der Boruttau'schen Formel aufzuteilen (Änderung der Rechtsprechung).

Sachverhalt

Der Kläger schloss am 12.12.1997 mit einer GmbH einen notariell beurkundeten Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an einem Grundstück der GmbH auf die Dauer von 66 Jahren. 2007 verkaufte die GmbH dem Kläger das Grundstück unter Aufhebung des Erbbaurechts.

Ausgehend von dem gesamten vereinbarten Kaufpreis setzte das Finanzamt Gewerbesteuer fest. Das FG hingegen vertrat die Auffassung, dass der mit dem Erbbaugrundstück verbundene Erbbauzinsanspruch nicht Teil des Grundstücks sei und somit dessen Erwerb nicht der Grunderwerbsteuer unterliege. Der Kaufpreis sei nach der sog. Boruttau'schen Formel aufzuteilen.

Entscheidung

Das FG habe zu Recht angenommen, dass der Kaufpreis nicht der Grunderwerbsteuer unterliege, soweit er auf den Kapitalwert des Erbbauzinsanspruchs entfalle. Es habe aber verkannt, dass die sog. Boruttau'sche Formel für die Kaufpreisaufteilung nicht anwendbar sei.

Der mit dem Erbbaugrundstück verbundene Erbbauzinsanspruch ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 GrEStG grunderwerbsteuerrechtlich nicht Teil dieses Grundstücks. Beim Erwerb eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks sei daher die Gegenleistung auf das Grundstück einerseits und den nicht der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerb des Erbbauzinsanspruchs andererseits aufzuteilen.

Liege bei einem Grundstückskauf eine Gesamtgegenleistung vor, die Entgelt sowohl für das Grundstück als auch für nicht der Grunderwerbsteuer unterliegende Gegenstände sei, so sei diese im Regelfall nach der Boruttau'schen Formel aufzuteilen. Die Verhältnisrechnung brauche aber ausnahmsweise dann nicht vorgenommen zu werden, wenn Gegenstand eines Erwerbsvorgangs unter Vereinbarung einer Gesamtgegenleistung ein Grundstück und eine Geldforderung sei. In diesen Fällen reiche es grundsätzlich aus, in Höhe der erworbenen Geldforderungen einen Abzug von der vereinbarten Gesamtgegenleistung vorzunehmen, weil Kapitalforderungen im Regelfall mit dem Nennwert anzusetzen seien. Auch der Erwerb des Anspruchs auf den Erbbauzins beim Kauf eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks sei eine Geldforderung. In diesem Fall sei der Kapitalwert des Erbbauzins vom Kaufpreis abzuziehen.

Entgegen der bisher vom BFH vertretenen Auffassung (BFH-Entscheidungen vom 12.04.2000 vom 11.06.2013) sei die Boruttau'sche Formel für die Aufteilung des Kaufpreises für ein mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück nicht mehr anwendbar.

Da im Streitfall der Kapitalwert des Erbbauzinsanspruchs höher sei als der vereinbarte Kaufpreis, entfalle somit der gesamte Kaufpreis auf den nicht der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerb des Erbbauzinsanspruchs. Dem belasteten Grundstück sei kein Teil des Kaufpreises zuzurechnen. Die Grunderwerbsteuer sei daher auf 0 Euro festzusetzen.

Betroffene Normen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG; § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 3
Streitjahr 2007

Vorinstanz

FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19.12.2013, 15 K 4236/10, EFG 2014 S. 1025

Fundstelle

BFH, Urteil vom 06.05.2015, II R 8/14

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 12.04.2000, II B 133/99, BStBl II 2000, S. 433

BFH, Urteil vom 11.06.2013, II R 30/11, BFH/NV 2013, S. 1632

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.