

BFH: Kein Anteilskaufpreis als niedrigerer Grundstückswert

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts eines zum Vermögen einer Gesellschaft gehörenden Grundstücks kann für grunderwerbsteuerliche Zwecke nicht durch Rückgriff auf den Wertansatz des Grundstücks in der Bilanz der Gesellschaft geführt werden. Auch die Ableitung des gemeinen Werts aus dem Kaufpreis für einen Gesellschaftsanteil reicht für den Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts regelmäßig nicht aus.

Sachverhalt

Der Kläger war zusammen mit K zu je 50 % an einer GbR beteiligt, in deren Gesamthandsvermögen sich ein vermietetes Grundstück befand. Darüber hinaus waren der Kläger und K zu je 50 % am Stammkapital einer GmbH beteiligt. In 2010 verkaufte und übertrug K seine Anteile an der GbR in Höhe von 44 % an den Kläger sowie in Höhe von 6 % an die GmbH. Gleichzeitig verpflichtete sich K, seine Anteile an der GmbH an den Kläger zu verkaufen.

Aufgrund dieser Vereinbarung ging das Finanzamt von einer Vereinigung der GbR-Anteile in der Person des Klägers aus. Für Zwecke der Grunderwerbsteuer beantragte der Kläger, den bilanzierten Buchwert als nachgewiesenen niedrigeren Wert des Grundstücks anzusetzen. Das Finanzamt ermittelte den Wert des Grundstücks hingegen nach dem Ertragswertverfahren. Das FG wies die dagegen gerichtete Klage ab.

Entscheidung

Der BFH kommt übereinstimmend mit der Auffassung des FG zu dem Schluss, dass der Grundbesitzwert im Streitfall nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln ist.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird u.a. in Fällen des § 1 Abs. 3 GrEStG nach den Grundbesitzwerten bemessen (§ 8 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 GrEStG). Dabei ist der Grundbesitzwert eines Geschäftsgrundstücks gemäß § 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG im Ertragswertverfahren (§§ 184 bis 188 BewG) zu ermitteln. Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 182 bis 196 BewG ermittelte Wert, so ist gemäß § 198 S. 1 BewG dieser Wert anzusetzen.

Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswerts

Der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswerts sollte nach der Begründung zur Einführung der Bedarfsbewertung durch ein Gutachten eines vereidigten Bausachverständigen oder eines Gutachterausschusses erbracht werden können. Ein Sachverständigengutachten ist dabei regelmäßig zum Nachweis geeignet, wenn es unter Beachtung der maßgebenden Vorschriften (insbes. §§ 194 ff. BauGB) ordnungsgemäß erstellt wurde (BFH-Urteil vom 24.10.2017). Ein niedrigerer gemeiner Wert kann auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zeitnah zum maßgeblichen Besteuerungsstichtag erzielten Kaufpreis für das zu bewertende Grundstück nachgewiesen werden (BFH-Urteil vom 15.03.2017). Dem ist auch die Finanzverwaltung gefolgt (vgl. R B 198 Abs. 3 S. 1, Abs. 4 S. 1 der Hinweise zum ErbStG 2013).

Kein Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts durch Rückgriff auf Bilanzansätze

Diesen anerkannten Mitteln zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Grundstückswerts steht der Rückgriff auf Bilanzansätze nach Auffassung des BFH grundsätzlich nicht gleich, da Bilanzwerte allein weder Indiz noch Nachweis für den gemeinen Wert eines Wirtschaftsguts sind. Bilanzwerte gerade von Grundstücken liegen regelmäßig deutlich unter dem Verkehrswert (vgl. BFH-Urteil vom 26.04.2006).

Kein Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts durch Ableitung aus dem Kaufpreis für einen Gesellschaftsanteil

Der erforderliche Nachweis des gemeinen Werts eines Grundstücks ist nach Ansicht des BFH ebenfalls nicht gegeben, wenn beim Erwerb von Gesellschaftsanteilen der gemeine Wert eines zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücks aus dem Kaufpreis für die

Gesellschaftsanteile abgeleitet wird. Dies gilt insbesondere, wenn das Vermögen der Gesellschaft nicht nur aus dem zu bewertenden Grundstück besteht, sondern weitere Gegenstände (ggf. auch stille Reserven) umfasst. Der Erwerb eines Grundstücks und der Erwerb von Anteilen einer grundbesitzenden Gesellschaft sind rechtlich und tatsächlich nicht gleichzusetzen.

Offengelassene Fragestellungen

Der BFH konnte in seiner Entscheidung offenlassen, ob eine Ableitung aus dem Kaufpreis der Gesellschaftsanteile möglich ist, wenn das Grundstück den einzigen Bilanzposten der Gesellschaft darstellt.

Ebenso konnte dahinstehen, ob der Erwerb von Anteilen an einer Personengesellschaft durch einen Mitgesellschafter als Kauf im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ angesehen werden kann.

Betroffene Norm

§ 8 Abs. 2 GrEStG, § 198 BewG

Streitjahr 2010

Vorinstanz

Finanzgericht Münster, Urteil vom 12.02.2015, 3 K 336/14 F, EFG 2015, S. 2046, siehe zur Thematik auch: FG Münster, Urteil vom 12.08.2015, 3 K 1531/14 F, siehe [Deloitte Tax-News](#)

Fundstelle

BFH, Urteil vom 25.04.2018, [II R 47/15](#), lt. BMF-Schreiben vom [10.04.2019](#) zur Veröffentlichung im BStBl. II vorgesehen

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 24.10.2017, II R 40/15, BFHE 260, S. 80

BFH, Urteil vom 15.03.2017, II R 10/15, BFH/NV 2017, S. 1153

BFH, Urteil vom 26.04.2006, II R 58/04, BStBl II 2006, S. 793

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.