

Leitsatz

Ein Grundstückskaufpreis von 1,- DM ist Gegenleistung i. S. d. § 8 Abs. 1 GrEStG, wenn er ernsthaft vereinbart worden ist. Dies gilt ungeachtet dessen, dass die Parteien des Grundstücksgeschäfts angesichts ihrer gemeinsamen Vorstellung vom Wert des Grundstücks an Stelle eines Kaufpreises von 1,- DM auch 0 DM hätten vereinbaren können.

Zum Sachverhalt

Die Kl. ist eine Nachfolgeeinrichtung der Treuhandanstalt. Sie erwarb zu einem Gesamtkaufpreis eine Vielzahl von Grundstücken, darunter ein Gebäude, das teilweise baufällig war, teilweise unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) steht. Es sollte zu 300.000,- DM veräußert werden. Die thüringische Niederlassung der GmbH fand diesen Betrag zu hoch und veräußerte das Objekt für 1,- DM, da einem Bodenwert von 120.000,- DM geschätzte Abbruchkosten von 256.500,- DM gegenüberstanden. Das Finanzamt wertete den Kaufpreis von 1,- DM als symbolischen Betrag und setzte nach einer Bewertung gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GrEStG i. V. m. § 138 Abs. 5 Satz 1 BewG eine GrESt von 45.885,- DM fest. Einspruch und Klage der GmbH blieben erfolglos. Das Urteil des Thüringer FG vom 16. 6. 2004 I 1401/01 ist in EFG 2005, 63, veröffentlicht.

Aus den Gründen

Die Revision ist begründet.

Das FG hat dem vereinbarten Kaufpreis zu Unrecht die Eigenschaft einer Gegenleistung i. S. d. § 8 Abs. 1 GrEStG abgesprochen und ihm einen lediglich symbolischen Charakter beigemessen. Daher waren die Vorentscheidung sowie der angefochtene Grunderwerbsteuerbescheid aufzuheben (§ 126 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 FGO).

Gem. § 8 Abs. 1 GrEStG bemisst sich die Grunderwerbsteuer regelmäßig nach dem Wert der Gegenleistung. Als Gegenleistung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne gilt jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb von Grundstücken gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung von Grundstücken, empfängt (Urteile des BFH vom 5. 11. 1980 II R 28/75, E 132, 111, BStBl. II 1981, 174, sowie vom 6. 12. 1989 II R 95/86, BFHE 159, 255, BStBl. II 1990, 186). Ist eine Gegenleistung in diesem Sinne nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln, wird die Steuer gem. Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 der Vorschrift nach den Werten i. S. d. § 138 Abs. 2 oder 3 BewG bemessen. Im Streitfall ist diese Ausnahmeregelung jedoch nicht anzuwenden, weil der vereinbarte Kaufpreis von 1,- DM eine Gegenleistung i. S. d. Abs. 1 der Vorschrift darstellt.

a) Ein symbolischer Kaufpreis, der nicht als Gegenleistung i. S. d. § 8 Abs. 1 GrEStG angesehen werden kann, wird angenommen, wenn der Kaufpreis in einem so krassen Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, dass er sich dazu in keinerlei Relation bringen lässt und daher nicht ernsthaft vereinbart ist (so BFH, Urteile vom 7. 12. 1994 II R 9/92, BFHE 176, 456, BStBl. II 1995, 268, unter II.1.b, sowie vom 6. 12. 1995 II R 46/93, BFH/NV 1996, 578, unter 1. a. E.). Bei der Prüfung, ob ein derartiges Missverhältnis vorliegt, ist zu berücksichtigen, dass ein vereinbarter Kaufpreis grundsätzlich auch dann als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, wenn er den Wert des Grundstücks – ggf. deutlich – unterschreitet. Der Verkehrswert des Grundstücks stellt keine hilfsweise heranzuziehende Bemessungsgrundlage dar (BFH, Urteil vom 5. 3. 1997 II R 81/94, BFH/NV 1997, 613, a. E.). Diese Grundsätze hat das FG verkannt. Daher war die Vorentscheidung aufzuheben.

b) Die Sache ist spruchreif. Die vom FG festgestellten Tatsachen ergeben, dass im Streitfall der Kaufpreis von 1,- DM ernsthaft vereinbart worden ist. Die Kl. hat durch ihre Niederlassung vor Ort den in der Ankaufsliste der BvS angegebenen Wert des streitbefangenen Grundstücks überprüft. Dabei ist der auffällige Zustand eines wesentlichen Teils der Gebäude aufgefallen. Diese Gebäudeteile wurden daher nicht nur als wertlos, sondern darüber hinaus als künftige Verursacher erheblicher Abbruchkosten angesehen. Diese Abbruchkosten wurden auf Grund der konkret berechneten Kubikmeter umbauten Raums ermittelt. Dabei ergaben sich Kosten, die den Wert des Grund und Bodens und der noch nutzbaren Gebäudeteile überstiegen. Unter diesen Umständen kann nicht davon gesprochen werden, der vereinbarte Kaufpreis von 1,- DM stehe in keiner Relation zum Wert des Grundstücks und sei nicht ernsthaft vereinbart worden. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass die Kl. nicht angegeben hat, wie sie zu den Abbruchkosten pro Kubikmeter umbauten Raums von 45,- DM gelangt ist. Entscheidend ist, dass sie mit derartigen Kosten rechnete und die BvS daraufhin ihre Wertvorstellungen aus der Ankaufsliste fallen ließ. An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass die Parteien des Grundstücksgeschäfts angesichts ihrer gemeinsamen Vorstellung vom Wert des Grundstücks anstelle eines Kaufpreises von 1 DM auch 0 DM hätten ansetzen können. Sie haben dies nicht getan, ohne dass darin eine Steuerumgehung i. S. d. § 42 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO 1977) gesehen werden kann.