Beschluss vom 09. September 2010, II B 53/10

Grunderwerbsteuerbarkeit der Veräußerung eines Gebäudes auf fremdem Boden

BFH II. Senat

GrEStG § 1 Abs 1 Nr 1, GrEStG § 1 Abs 2, GrEStG § 2 Abs 2 Nr 2, BGB § 94, BGB § 95 Abs 1 S 1

vorgehend FG Nürnberg, 10. März 2010, Az: 4 K 417/2009

Leitsätze

1. NV: Der Steuertatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG ist erfüllt, wenn ein Pächter an einen Dritten ein Gebäude auf fremdem Boden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG) veräußert, das Scheinbestandteil des Grundstücks ist (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) .

2. NV: Ist das vom Pächter auf dem gepachteten Grundstück errichtete Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB), kann bei Übertragung des Gebäudes auf einen Dritten der Tatbestand des § 1 Abs. 2 GrEStG erfüllt sein .

3. NV: Die eingeschränkte Nutzbarkeit eines Gebäudes auf fremdem Boden berührt nicht die Grunderwerbsteuerbarkeit eines Rechtsvorgangs nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG bzw. § 1 Abs. 2 GrEStG .

Gründe

1 Die Beschwerde ist unbegründet und wird zurückgewiesen (§ 132 der Finanzgerichtsordnung --FGO--). Eine Zulassung der Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO) kommt mangels Klärungsbedürftigkeit der von den Klägern und Beschwerdeführern (Kläger) aufgeworfenen Rechtsfrage nicht in Betracht.

2 Die von den Klägern als rechtsgrundsätzlich bezeichnete Rechtsfrage "ob ein Wochenend- und Ferienhaus mit stark eingeschränkter Nutzung durch naturschutzrechtliche Auflagen sowie Vorkaufsrecht des Verpächters" die Merkmale eines Gebäudes auf fremdem Boden i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) erfüllt und daher der Verkauf eines solchen Gebäudes der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist bereits durch die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) geklärt. Dies gilt unabhängig von der vom Finanzgericht (FG) offen gelassenen Frage, ob das hier fragliche Ferienhaus zivilrechtlich als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs --BGB--) oder als Scheinbestandteil i.S. des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB beurteilt wird.

3 a) Errichtet ein Pächter auf einem Grundstück ein Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zweck, wird das Gebäude lediglich Scheinbestandteil des Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Veräußerung dieses Gebäudes durch den Pächter an einen Dritten erfüllt den Steuertatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG (BFH-Urteil vom 9. April 1952 II 250/51 U, BFHE 56, 351, BStBl III 1952, 137). Dabei ist es grunderwerbsteuerrechtlich ohne Bedeutung, ob dem Eigentümer des Grundstücks insoweit ein Vorkaufsrecht zusteht. In der Rechtsprechung des BFH (vgl. Urteil vom 20. Dezember 2000 II R 13/99, BFH/NV 2001, 937) ist bereits geklärt, dass vor Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten keine rechtlichen Bindungen bestehen. Erst die Ausübung eines Vorkaufsrechts bringt einen Grundstückskaufvertrag zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten zustande.

4 b) Ist das vom Pächter errichtete Ferienhaus wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB), kann bei Übertragung des Gebäudes auf einen Dritten der Tatbestand des § 1 Abs. 2 GrEStG erfüllt sein. Dies ist der Fall, wenn der Pächter das von ihm auf dem Pachtgrundstück errichtete Gebäude wie ein Eigentümer nutzen und dessen Substanz bei Ende der Pachtzeit durch Übertragung auf den Eigentümer gegen eine Entschädigung verwerten kann (vgl. z.B. BFH-Urteile vom 29. Juli 1998 II R 71/96, BStBl II 1999, 796, BFH/NV 1999, 517; vom 27. März 1985 II R 37/83, BFHE 143, 379, BStBl II 1985, 526). Eine Frage von rechtsgrundsätzlicher Bedeutung ist insoweit nicht aufgeworfen. Die Anwendung dieser Rechtsgrundsätze, die das FG auch nicht verkannt hat, auf den konkreten Streitfall betrifft allein die materielle Richtigkeit der Vorentscheidung und rechtfertigt nicht die Revisionszulassung.

Das Rechtsinstitut der Nichtzulassungsbeschwerde dient nicht dazu, allgemein die Richtigkeit finanzgerichtlicher Urteile zu gewährleisten (vgl. z.B. BFH-Beschluss vom 27. März 2007 VIII B 152/05, BFH/NV 2007, 1335).

5 c) Eine Frage von grundsätzlicher Bedeutung ergibt sich auch nicht aus dem Vorbringen der Kläger, die Nutzungsmöglichkeiten des Ferienhauses seien aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen stark eingeschränkt. Das GrEStG besteuert, der Grundstruktur der Grunderwerbsteuer als Rechtsverkehrsteuer entsprechend, die im Einzelnen bestimmten Rechtsvorgänge als solche (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 29. September 2004 II R 14/02, BFHE 207, 59, BStBl II 2005, 148). Schon deshalb ist es nicht klärungsbedürftig, dass die eingeschränkte Nutzbarkeit eines Gebäudes auf fremdem Boden nicht die Grunderwerbsteuerbarkeit eines Rechtsvorgangs nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG bzw. § 1 Abs. 2 GrEStG berührt.

6 d) Soweit die Kläger geltend machen, die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Ferienhauses verlange aus Gründen des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes eine Entlastung "im Bereich der Steuern", ist den Darlegungsanforderungen des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO (dazu z.B. Gräber/Ruban, Finanzgerichtsordnung, 6. Aufl., § 116 Rz 31) nicht genügt. Insoweit haben die Kläger keine bestimmte grunderwerbsteuerrechtliche Frage von allgemeinem Interesse herausgestellt; überdies fehlt jeder konkrete und substantiierte Vortrag zur Klärungsbedürftigkeit.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de