Beschluss vom 07. Februar 2022, II B 6/21

Einheitlicher Erwerbsgegenstand im Grunderwerbsteuerrecht

ECLI:DE:BFH:2022:B.070222.IIB6.21.0

BFH II. Senat

GrEStG § 8 Abs 1, GrEStG § 9 Abs 1 Nr 1, BGB § 147 Abs 2

vorgehend FG Hamburg, 03. Dezember 2020, Az: 3 K 221/19

Leitsätze

NV: Ein objektiv sachlicher Zusammenhang zwischen einem Grundstückskaufvertrag und einem Bauvertrag, der zur Einbeziehung der Baukosten in die grunderwerbsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage führen kann, setzt nicht zwingend voraus, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags ein rechtswirksames Angebot zum Abschluss eines Bauvertrags vorlag (Bestätigung des BFH-Urteils vom 01.10.2014 - II R 32/13, BFH/NV 2015, 230).

Tenor

Die Beschwerde der Kläger wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Hamburg vom 04.12.2020 - 3 K 221/19 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Tatbestand

I.

1 Die Kläger und Beschwerdeführer (Kläger) erwarben mit notariell beurkundetem Vertrag vom 11.09.2017 zu je ein Halb ein unbebautes Grundstück, zwar mit Bauverpflichtung, jedoch ausdrücklich ohne Bauträger- oder Architektenbindung.

2 Dem war die Tätigkeit einer Projektierungsgesellschaft vorausgegangen, die die Grundstücke für die Veräußerin vermarktete und dabei verschiedene Haustypen unter Angabe von Architekten bzw. Bauunternehmern vorstellte. Änderungen hieran sowie individuelle Entwürfe mussten über die Projektierungsgesellschaft genehmigt werden. Im Juli 2016 schlossen die Kläger mit dieser Gesellschaft über das Grundstück eine Reservierungsvereinbarung, in der die Errichtung eines bestimmten Haustyps durch einen dritten Bauträger angedacht war. Dieser Bauträger stellte für die Kläger den Bauantrag und erteilte ihnen am 29.05.2017 eine als "Angebot" bezeichnete Leistungsbeschreibung, doch ohne Unterschriften. Am 06.12.2017 schlossen die Kläger mit dem Bauträger den Bauvertrag, auf Grundlage dessen auf dem Grundstück ein Haus des ins Auge gefassten Typs errichtet wurde.

3 Der Beklagte und Beschwerdegegner (das Finanzamt) setzte gegenüber den Klägern jeweils Grunderwerbsteuer fest. Die Baukosten bezog er in die Bemessungsgrundlage nach §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) ein. Die Klage blieb erfolglos. Das Finanzgericht (FG) ging davon aus, dass zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Bauvertrag ein objektiv sachlicher Zusammenhang bestehe und der Bauträger der Veräußererseite zuzurechnen sei. Falls dessen Angebot vom 29.05.2017 von Anfang an nicht oder bei Abschluss des Kaufvertrags gemäß § 147 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) nicht mehr wirksam gewesen sein sollte, sei das unschädlich. Das Angebot sei tatsächlich aufrechterhalten worden.

4 Mit ihrer Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision berufen sich die Kläger auf den Zulassungsgrund des § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO).

5 Zum einen könne der objektiv sachliche Zusammenhang, der zum Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrags bestehen (Urteil des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 25.01.2017 - II R 19/15, BFHE 257, 358, BStBl II 2017, 655, Rz 17) und die zivilrechtliche Verpflichtung der Veräußererseite zur Bebauung beinhalten müsse (BFH-Urteile vom 03.03.2015 - II R 9/14, BFHE 249, 323, BStBl II 2015, 660, Rz 15, und vom 06.07.2016 - II R 5/15, BFHE 254, 77, BStBl II 2016, 895, Rz 15), durch ein bindendes Angebot von Veräußererseite konkretisiert werden (BFH-Urteile in BFHE 249, 323, BStBl II 2015, 660, Rz 13, und vom 08.03.2017 - II R 38/14, BFHE 257, 368, BStBl II 2017, 1005, Rz 38). Dem widerspreche es, wenn das FG ein unverbindliches oder nicht mehr bindendes Angebot ausreichen lasse.

6 Zum anderen könne nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) das Angebot eines Bauträgers nach § 147 Abs. 2 BGB regelmäßig nur binnen vier Wochen angenommen werden (BGH-Urteile vom 11.06.2010 - V ZR 85/09, Neue Juristische Wochenschrift --NJW-- 2010, 2873; vom 27.09.2013 - V ZR 52/12, NJW 2014, 854, jeweils Leitsatz 1, und vom 26.02.2016 - V ZR 208/14, NJW 2016, 2173, Rz 11). Darauf sei das FG nicht eingegangen.

Entscheidungsgründe

II.

7 Die Beschwerde ist unbegründet. Die geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor.

8 1. Die Revision ist nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Die Aussage des FG zur Maßgeblichkeit des möglicherweise bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags nicht oder nicht mehr wirksamen Angebots vom 29.05.2017 steht im Einklang mit der Rechtsprechung des BFH.

9 a) Eine Zulassung der Revision wegen Divergenz setzt voraus, dass das FG bei gleichem oder vergleichbarem Sachverhalt in einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage eine andere Auffassung vertritt als der BFH, der Gerichtshof der Europäischen Union, das Bundesverfassungsgericht, der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes, ein anderes oberstes Bundesgericht oder ein anderes Gericht; das FG muss seiner Entscheidung einen tragenden abstrakten Rechtssatz zugrunde gelegt haben, der mit den ebenfalls tragenden Rechtsausführungen in der Divergenzentscheidung des anderen Gerichts nicht übereinstimmt (ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BFH-Beschluss vom 17.08.2021 - XI B 29/21, BFH/NV 2022, 47, Rz 8).

10 b) Formal liegt eine Divergenz schon deshalb nicht vor, weil der BFH in einer weiteren Entscheidung ausdrücklich ausgeführt hat, dass das Angebot, das einen objektiv sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren Vereinbarungen indiziert, in "tatsächlicher Hinsicht" bestanden haben müsse, während eine rechtliche Wirksamkeit des Angebots nicht erforderlich sei (BFH-Urteil vom 01.10.2014 - II R 32/13, BFH/NV 2015, 230, Rz 12). Das FG hat sich auf diese Entscheidung ausdrücklich berufen (unter I.2.a aa (4), S. 13).

11 c) Diese Aussage steht nicht in einem inneren Widerspruch zu den weiteren Rechtssätzen aus der darauf folgenden BFH-Rechtsprechung, auf die sich die Kläger berufen. Auch insoweit bedarf es keiner revisionsrechtlichen Klärung.

12 aa) Die Kläger nehmen zwar dem Grunde nach zu Recht an, dass der objektiv sachliche Zusammenhang zwischen beiden Verträgen gerade zum Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrags bestehen muss und sich dieser Zusammenhang in einem Angebot zur Errichtung des Gebäudes zeigen kann sowie dass nicht nur der Erwerber an das "Ob" und "Wie" der Bebauung gebunden, sondern insbesondere auch die Veräußererseite zur Bebauung verpflichtet sein muss.

13 bb) Die Notwendigkeit eines objektiv sachlichen Zusammenhangs zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags bedeutet aber nicht, dass zu diesem Zeitpunkt auch der Bauvertrag abgeschlossen und die Bauverpflichtung rechtswirksam begründet sein müsste. Das wäre übrigens mangels Annahme auch noch nicht der Fall, wenn bereits ein verbindliches Angebot vorläge, dessen es aber auch nicht bedarf. Ist ein Angebot lediglich Indiz, könnte ein objektiv sachlicher Zusammenhang sogar ohne jegliches Angebot festgestellt werden. Erst recht muss ein vorhandenes Angebot keine rechtlichen Mindestvoraussetzungen erfüllen, insbesondere nicht rechtswirksam und damit verbindlich sein.

14 2. Ebenso wenig ergibt sich ein Zulassungsgrund aus der Rechtsprechung des BGH zu der Frage, bis wann nach § 147 Abs. 2 BGB der einem Abwesenden gemachte Antrag angenommen werden kann.

15 a) Eine Divergenz liegt auch insoweit nicht vor. Das FG-Urteil widerspricht dieser Rechtsprechung nicht. Das FG hat

ausgeführt (unter I.2.a bb (2)(c), S. 15), dass ein etwa wirksam gewesenes Angebot zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags bereits erloschen gewesen sein könnte. Das entspräche der Rechtsprechung des BGH. Es erachtete diesen Punkt jedoch nicht für entscheidungserheblich, was wiederum aus den Gründen unter II.1. im Einklang mit der Rechtsprechung des BFH steht.

16 b) Schließlich fällt dem FG diesbezüglich keine Verletzung rechtlichen Gehörs nach § 119 Nr. 3 FGO zur Last. Kam es auf die Rechtswirksamkeit des Angebots nicht an, war es nicht geboten, sich eingehender mit dieser Rechtsprechung zu befassen.

17 3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 135 Abs. 2 FGO.

18 4. Von einer weiteren Begründung sieht der Senat nach § 116 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 FGO ab.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de