



Beschlussvorlage
öffentlich

Einreicher: Verwaltung
Drucksachen-Nr.: KA/431/2021
Einreichung: 10.08.2021

Beratungsfolge	Termin	TOP
Kreisausschuss	16.08.2021	

Betr.:

Einspruch gegen den "Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 13.11.2020 für Zwecke der Grunderwerbssteuer" in Sachen Grundstück Sondershäuser Landstr. 1, Mühlhausen (Barbara-Heim)

Der Kreisausschuss möge beschließen:

Der Landrat wird ermächtigt, gegen die Feststellung des Grundbesitzwertes gem. dem Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 13.11.2020 für Zwecke der Grunderwerbssteuer des Finanzamtes Mühlhausen vom 21.07.2021 Einspruch einzulegen und den Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung zu stellen.

Begründung:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 13.11.2020 kaufte der Landkreis von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) das Objekt „Barbara-Heim“, gelegen in der Gemarkung Mühlhausen, Flur 23, Flurstück 61/18, Sondershäuser Landstr. 1. Neben dem Gebäude des Barbara-Heims befindet sich auf dem Kaufgrundstück mit einer Größe von 6.225 m² ein weiteres Gebäude; ein Lagergebäude in einfachster Bauweise. Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft betrug 1 €.

Mit dem Feststellungsbescheid vom 21.07.2021 (Grundlagenbescheid), Posteingang im Landratsamt am 23.07.2021, hat das Finanzamt Mühlhausen zum Zwecke der Grunderwerbssteuer für das hier in Rede stehende Grundstück einen Grundbesitzwert in Höhe von 629.276 €, ermittelt aus dem Bodenwert und den Gebäudeertragswerten, festgesetzt.

Die Feststellung des vorbezifferten Grundbesitzwertes gem. diesem Bescheid bildet die Grundlage für die Festsetzung der Grunderwerbssteuer im Rahmen eines Folgebescheides. Der Folgebescheid wurde zwischenzeitlich durch das Finanzamt Suhl, Bescheid über Grunderwerbssteuer vom 30.07.2021, erlassen. Darin wurde die Grunderwerbssteuer in Höhe von 6,5 % des Grundbesitzwertes, somit in Höhe von 40.902,00 €, festgesetzt.

Einwendungen gegen die Feststellung des Grundbesitzwertes im Bescheid des Finanzamtes Mühlhausen vom 21.07.2021 können nur durch Einspruch gegen diesen Feststellungsbescheid innerhalb der Einspruchsfrist geltend gemacht werden, nicht jedoch gegen den Folgebescheid.

Die Frist für die Einlegung eines Einspruchs gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Mühlhausen vom 21.07.2021 beträgt einen Monat. Der Bescheid ging am 23.07.2021 im Landratsamt ein. Die Einspruchsfrist endet somit am 23.08.2021.

Die Verwaltung beabsichtigt, gegen den Bescheid Einspruch einzulegen. Zur materiell rechtlichen Begründung wird nachstehend ausgeführt. In Ansehung der laufenden Rechtsbehelfsfrist ist der die Einspruchseinlegung legitimierende Beschluss des Kreisausschusses in der Sitzung am 16.08.2021 zu treffen. So ist sichergestellt, dass seitens der Verwaltung, durch die eine rechtlich fundierte und umfangreiche Einspruchsbegründung zu erarbeiten ist, was aufgrund der sich darstellenden Sach- und Rechtslage mit nicht unerheblichem Zeitaufwand verbunden ist, rechtzeitig Einspruch eingelegt werden kann. Dem gegenüber drohte bei einer zeitlich späteren Legitimation die Versäumung der Einspruchsfrist, was zur Unzulässigkeit des Einspruchs und damit zum Verlust des Rechtsbehelfs führen würde. Insoweit drohten dem Landkreis wirtschaftliche Nachteile in Höhe der Grunderwerbssteuer, die im Einspruchsverfahren bei Zulässigkeit und Begründetheit des Einspruchs, abgewendet werden können.

Durch die Einlegung des Einspruchs wird grundsätzlich weder die Vollziehung des angefochtenen Feststellungsbescheides noch die Vollziehung des Grunderwerbssteuerbescheides gehemmt, d.h. trotz Einlegung des Rechtsbehelfs wird die Grunderwerbssteuer in Höhe von 40.902,00 € gem. dem Bescheid des Finanzamtes Suhl vom 30.07.2021 am 02.09.2021 zur Zahlung fällig. Die Finanzbehörde kann aber auf entsprechenden Antrag die sofortige Vollziehung aussetzen. Insofern kann es sich für den Landkreis vorteilhaft auswirken, wenn der Einspruch nicht erst am letzten Tag der Einspruchsfrist, sondern bereits vorfristig eingelegt wird. Sodann steht der Finanzbehörde ein längerer Zeitraum zur Prüfung der Aussetzung der sofortigen Vollziehung zur Verfügung, was wiederum, bei Stattgabe des entsprechenden Antrages, zur vorläufigen Fälligkeit aussetzung führen würde und insoweit ggfs. eine zusätzliche Haushaltsbelastung vermieden werden könnte.

Gesetzliche Grundlage für die Bemessung der Grunderwerbssteuer bildet § 8 Abs. 1 GrEStG. Hiernach bemisst sich die Steuer grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung. Beim Begriff der Gegenleistung kommt es vornehmlich darauf an, was die Vertragsparteien als Kaufpreis vereinbaren.

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes ist als Gegenleistung auch ein Kaufpreis in Höhe von 1 € anzusehen, wenn er zwischen den Parteien ernsthaft vereinbart worden ist und nicht in einem so krassen Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, dass er sich dazu in keinerlei Relation bringen lässt.

Diese Rechtsprechung sieht die Verwaltung auch für den hier zugrunde liegenden Sachverhalt als maßgeblich an.

Aufgrund seiner Lage im Verbund der Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes gestaltete sich seitens der LEG die isolierte Vermarktung des Objekts in den vergangenen Jahren als äußerst schwierig; ein potentieller Interessentenkreis auf dem Immobilienmarkt besteht für solch spezifische Immobilie nicht. Das Barbara-Heim wurde in den 1979er Jahren als Kultureinrichtung mit Saal und Klubräumen für die NVA errichtet. Zwischenzeitlich steht das Gebäude seit ca. 15 Jahren leer, Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden seitens der LEG nicht durchgeführt. Im Rahmen eines Sachverständigengutachtens wurde das Objekt im Jahre 2016 einschließlich einer zugeordneten Grundstücksteilfläche von 6.800 m² ohne Verkehrswert, d.h. mit Null, bewertet. Nach Einschätzung des Gutachters sei eine wirtschaftlich eigenständige Nutzung nach Markt- und Drittbenutzbarkeitsgesichtspunkten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gegeben. Allein in der Veräußerung an den Landkreis sah die LEG die Möglichkeit den Fortbestand des Gebäudes zu sichern und dieses einer Nutzung zuzuführen. Der Landkreis seinerseits kann durch entsprechendes Nutzungskonzept das Gebäude in die Zentralisierung der Kreisverwaltung am Standort Görmar sinnvoll und nutzbringend einbeziehen. Seit dem Beginn des Leerstandes bis zur Besitzübernahme durch den Landkreis war der Gebäudezustand unverändert, aufgrund des Leerstandes ist sogar eher von einer Verschlechterung der baulichen Substanz auszugehen. Dem Landkreis wird eine Nutzung überhaupt erst durch umfassende Generalsanierung möglich. Jegliche technische Ausstattung war bis dato veraltet, bzw. überhaupt nicht vorhanden. In Ansehung der Höhe des aufzubringenden Sanierungsvolumens, dass erforderlich ist, um überhaupt eine Inbetriebnahme des Gebäudes durch den Landkreis zu ermöglichen, sowie der gutachterlichen Bewertung des Objekts vereinbarten LEG und Landkreis den Kaufpreis in Höhe von 1 € nicht als rein symbolischen Wert, sondern als den Preis, den die Liegenschaft nach objektiven Maßstäben zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages aus Sicht der Vertragsparteien wert war.

Beachtlich ist insoweit auch, dass die LEG, zwar als juristische Person des Privatrechts organisiert, aber eine 100 %ige Tochter des Freistaates Thüringen darstellt und insoweit abhängig von der Bereitstellung notwendiger liquider Mittel durch den Landeshaushalt ist und die ihr zur Verfügung stehenden Mittel gemäß den Vorgaben der Thüringer Landeshaushaltsordnung einzusetzen hat. Hinsichtlich der Veräußerung von Grundbesitz gilt daher auch für die LEG das Gebot der Landeshaushaltsordnung, wonach Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Die sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 13.11.2020 darstellenden Gegebenheiten und Umstände führten daher zur sachgerechten Bemessung des Kaufpreises in Höhe von 1 € durch die Vertragsparteien.

Nach Auffassung der Verwaltung hat die Finanzbehörde die gem. § 8 Abs. 1 GrEStG geltenden Grundsätze hier verkannt und dem ernsthaft vereinbarten Kaufpreis zu Unrecht die Eigenschaft einer Gegenleistung gem. § 8 Abs. 1 GrEStG abgesprochen. Nach hiesiger Auffassung besteht für die Ermittlung des Grundbesitzwertes durch die Finanzbehörde somit hier keine rechtliche Grundlage. Die Steuer darf gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 GrEStG nur dann nach Grundbesitzwerten bemessen werden, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist. Begründet auf der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes wird hier jedoch bei dem Kaufpreis in Höhe von 1 € von einer zu beachtenden Gegenleistung ausgegangen. Folglich hätte eine Grundbesitzwertermittlung bereits dem Grunde nach nicht erfolgen dürfen.

Wird infolge des Einspruchs die Feststellung des Grundbesitzwertes aufgehoben führt dies zu einer Freistellung des Landkreises von der Grunderwerbssteuer, denn gem. § 3 Ziffer 1 GrEStG ist von der Besteuerung der Erwerb eines Grundstücks ausgenommen, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert –hier der Kaufpreis in Höhe von 1 €- 2.500 € nicht übersteigt.

Aufgrund der sich darstellenden Sach- und Rechtslage wird empfohlen, Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamtes Mühlhausen vom 21.07.2021 einzulegen und den Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung zu stellen.

Z a n k e r
Landrat

Anlagen:

Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 13.11.2020 des Finanzamtes Mühlhausen vom 21.07.2021

Bescheid über Grunderwerbssteuer des Finanzamtes Suhl vom 30.07.2021

Abstimmungsergebnis:

Ja:

Nein:

Enthaltungen: