



Beschlussvorlage
öffentlich

Einreicher: Verwaltung
Drucksachen-Nr.: KA/438/2021
Einreichung: 19.08.2021

| Beratungsfolge | Termin | TOP |
|----------------|------------|-----|
| Kreisausschuss | 23.08.2021 | |

Betr.:

Einspruch gegen den "Bescheid über die Grunderwerbssteuer" des Finanzamtes Suhl vom 30.07.2021 für das Grundstück Sondershäuser Landstr. 1, Mühlhausen (Barbara-Heim)

Der Kreisausschuss möge beschließen:

Der Landrat wird ermächtigt, gegen den Bescheid über Grunderwerbssteuer des Finanzamtes Suhl vom 30.07.2021 für das Grundstück Sondershäuser Landstraße 1 in 99974 Mühlhausen Einspruch einzulegen und den Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung zu stellen.

Begründung:

Es wird auf die Beschlussvorlage KA/431/2021 „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 Landstraße 1, Mühlhausen (Barbara-Heim)“ verwiesen, die der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 16. August 2021 beschlossen hat.

Der Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamtes Mühlhausen vom 21.07.2021 (Feststellungsbescheid) wurde nach Beschlussfassung durch den KA am 24.08.2021 übermittelt; der Eingang ist zwischenzeitlich vom Finanzamt Mühlhausen bestätigt. Im Hinblick auf die Verfahrensabläufe und notweniger Weiterleitung des Einspruches an das Finanzamt Suhl, die in Ihrer Zuständigkeit nicht nur den Bescheid über die Grunderwerbssteuer als Folgebescheid festsetzt, sondern in Ihrer Zuständigkeit auch dem Finanzamt Mühlhausen als örtlich zuständiges Finanzamt vor Erlass des Bescheides über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Grundbesitzwertes die Bewertung vorgibt, ist aus Sicht der Verwaltung zur Schaffung eines

rechtssichereren Zustandes und in Absprache mit dem zuständigen Mitarbeiter des Finanzamtes Mühlhausen auch gegen den Folgebescheid über die Höhe der Grunderwerbssteuer fristgerecht Einspruch einzulegen und den Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung zu stellen. So wird sichergestellt, dass unverzüglich über die den Einsprüchen zugrundeliegende Frage, welcher Wert für die Bemessung der Grunderwerbssteuer nach § 8 GrEStG den Bescheiden zugrunde zu legen ist, durch beide Finanzämter jeweils in Ihrer Zuständigkeit geprüft und im Ergebnis eine Verfahrensbeschleunigung erreicht wird.

Die Begründung des Einspruches ist inhaltlich identisch mit der Begründung des Einspruches gegen den Festsetzungsbescheid (Grundlagenbescheid), in der Beschlussvorlage KA/431/2021 ausführlich dargelegt, und lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen: 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 1970iger 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.

Aufgrund der sich darstellenden Sach- und Rechtslage wird empfohlen, Einspruch gegen den Bescheid des Finanzamtes Suhl vom 30.07.2021 einzulegen und den Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung zu stellen.

Z a n k e r
Landrat

Anlagen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:

Nein:

Enthaltungen: