



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

BFH v. 30.11.2020 - II B 41/20, DNotZ 2021, 620

Grundstückserwerb durch den Treuhänder von dem Treugeber

28.12.2021

Leitsatz

Ein Erwerbsvorgang ist nicht bereits deshalb grunderwerbsteuerfrei, weil der Erwerber das Grundstück lediglich als Treuhänder für den Veräußerer als Treugeber halten soll.

Sachverhalt

Die Klägerin und Beschwerdeführerin ist eine KG, welche 2018 mit notariell beurkundetem Vertrag, in dem auch die Auflassung erklärt wurde, ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus erwarb. Daraufhin schlossen die Parteien am Folgetag einen notariell beurkundeten Treuhandvertrag. Danach sollte die Klägerin das Grundstück auf Gefahr und für Rechnung der Veräußerin halten und sanieren und war zur jederzeitigen Rückübertragung verpflichtet. Das Finanzamt, welches der Beklagte und Beschwerdegegner ist, setzte Grunderwerbssteuer nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG fest.

Das Finanzgericht weist die hiergegen erhobene Klage ab. Die Klägerin legt Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ein.

Entscheidung

Die Beschwerde sei unbegründet, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung aufweist.

Eine Rechtssache habe grundsätzliche Bedeutung, wenn die für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Rechtsfrage das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Die Rechtsfrage müsse klärungsbedürftig sein, mithin müsste hinsichtlich ihrer Beantwortung Unsicherheit bestehen. Daran fehle es nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wenn die streitige Rechtsfrage offensichtlich so zu beantworten ist, wie es das Finanzgericht getan hat.

Im vorliegenden Fall ergebe sich die Beantwortung der Rechtsfrage ohne Weiteres aus dem klaren Wortlaut und Sinngehalt des Gesetzes und sei damit nicht klärungsbedürftig. Der Erwerb eines Grundstücks eines Treuhänders von dem Treugeber sei nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG, ggf. nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG steuerpflichtig. Die wirtschaftliche Betrachtungsweise des § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO finde keine Anwendung. Vielmehr erwerbe der Treuhänder zivilrechtlich einen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks und spätestens durch Auflassung das Eigentum am Grundstück, woran weder schuldrechtliche Abreden noch ein vereinbarter Anspruch auf Rückübertragung etwas ändere.

Ebenfalls bestehe keine ausnahmsweise Freistellung von der Steuer, was aus § 3 Nr. 8 Satz 2 GrEStG folge. Die Vorschrift des § 3 Nr. 8 Satz 1 GrEStG, welche für die Steuerbefreiung der Rückübertragung eine vorangegangene steuerpflichtige Übereignung an den Treuhänder verlangt, liefe leer, wenn der Rechtsvorgang, durch den der Treuhänder den Anspruch auf Übereignung des Grundstücks erlangt hatte, steuerfrei wäre. Die



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Ansicht der Beschwerdeführerin, die eine Steuerbefreiung des Vorgangs behauptet, sei damit offenkundig unzutreffend.

Darüber hinaus sei das Vorbringen der Klägerin, es sollte nicht im Verkehr auftreten müssen, wer nicht im Verkehr auftreten wolle, unerheblich. Denn es entspreche der Funktionsweise einer Rechtsverkehrsteuer, dass der Wechsel desjenigen, der im Verkehr auftritt, Steuern auslöse.

Damit handele es sich, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin, um einen steuerpflichtigen Rechtsträgerwechsel. Es handelt sich dabei nicht um eine klärungsbedürftige Rechtsfrage, weshalb die Beschwerde unbegründet ist.

Praxishinweis

Im Grunderwerbsteuerrecht wird bei der Beurteilung etwaiger Rechtsvorgänge grundsätzlich auf die zivilrechtliche Einordnung abgestellt. Eine wirtschaftliche Betrachtung ist dabei unerheblich. Im Rahmen eines Treuhandvertrages liegt damit auch bei der Übereignung eines Grundstücks vom Treugeber auf den Treuhänder ein Rechtsträgerwechsel vor, welcher grunderwerbsteuerpflichtig ist. Welche schuldrechtlichen Abreden die Parteien neben der Übereignung schließen ist dabei unerheblich.