

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Oktober 2022

Thema dieser Ausgabe

Grunderwerbsteuer bei Erwerb eines Grundstücks mit Weihnachtsbaumpflanzung
(BFH, Urt. v. 23.2.2022 – Az. II R 45/19)

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sind diejenigen Leistungen, die für den Erwerb des Grundstücks im Sinne des bürgerlichen Rechts zu erbringen sind. Eine Gegenleistung für Scheinbestandteile gehört nicht zur Bemessungsgrundlage.

Gehölze sind Scheinbestandteile, wenn bereits zum Zeitpunkt von Aussaat oder Pflanzung vorgesehen war, sie wieder von dem Grundstück zu entfernen. Das gilt auch für sog. Weihnachtsbaumkulturen.

Hintergrund

Grunderwerbsteuer fällt beim Kauf von im Inland belegenen Grundstücken an. Was als Grundstück zählt, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GrEStG grundsätzlich nach dem Grundstücksbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Danach gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB). Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören aber solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und

Boden verbunden sind (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB), sogenannte Scheinbestandteile.

Der Bundesfinanzhof hatte nun mit Urteil vom 23.2.2022 (Az. II R 45/19) zu entscheiden, ob eine Weihnachtsbaumbepflanzung aus grunderwerbsteuerlicher Sicht zum Grundstück gehört und so der hierauf entfallende Kaufpreis die Grunderwerbsteuer erhöht.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgeblichen gesetzlichen Regelungen sind §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG. Diese lauten wie folgt:

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG

„Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet;“

§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrEStG

„Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen.“

§ 8 Abs. 1 GrEStG

„Die Steuer bemißt sich nach dem Wert der Gegenleistung.“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG

„Als Gegenleistung gelten

1. bei einem Kauf: der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen;“

Urteil des Bundesgerichtshofs

Sein Urteil vom 23.2.2022 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 32/22 vom 11.8.2022 wie folgt zusammen:

„Wer ein Grundstück mit aufstehender Weihnachtsbaumkultur erwirbt, hat für den Teil des Kaufpreises, der auf die Bäume entfällt, keine Grunderwerbsteuer (GrESt) zu entrichten. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 23.02.2022 – II R 45/19 entschieden.

Im Streitfall erwarb der Kläger Grundbesitz mit angepflanzten Weihnachtsbäumen, die zu gegebener Zeit gefällt werden sollten. Die Gegenleistung für den Aufwuchs war im Vertrag gesondert ausgewiesen. Das Finanzamt setzte für den gesamten Kaufpreis GrESt fest. Die Klage hatte Erfolg. Das Finanzgericht (FG) hielt die Bäume für sog. Scheinbestandteile und bezog den entsprechenden Kaufpreisanteil nicht in die Bemessungsgrundlage der GrESt ein.

Der BFH hat das Urteil des FG bestätigt. Zwar gehören alle Leistungen des Erwerbers für das „Grundstück“ zur Bemessungsgrundlage. Der Grundstücksbegriff umfasst auch dessen wesentliche Bestandteile, nämlich die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Dazu zählen grundsätzlich auch aufstehende Gehölze. Keine wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks sind jedoch die sog. Scheinbestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und von Anfang an dazu bestimmt sind, wieder von dem Grundstück entfernt zu werden. Bei Gehölzen kommt es auf die Zweckbestimmung bei Aussaat oder Pflanzung an. Unschädlich ist es, wenn eine lange Verweildauer zu erwarten ist oder das Gehölz bei Entfernung als lebender Organismus zerstört wird.“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Finanzgericht Münster, dessen Urteil vom 14.11.2019 (Az. 8 K 168/19 GrE) mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Ob das Urteil über den Einzelfall der Weihnachtsbaumbepflanzung hinaus Bedeutung hat und auch Baumbestand in einem Wirtschaftswald betrifft, ist noch nicht endgültig geklärt. Dies wird der BFH wohl noch in der Rechtssache II R 36/19 entscheiden.

4.10.2022

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz

