

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 15 – 28. Juli 2015

> Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer verfassungswidrig

BVerfG, Beschluss vom 23.06.2015 – Az.: 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11

Werden Grundstücke nicht im Wege eines Asset Deal, sondern mittelbar bewegt (z.B. bei Umstrukturierungen oder Beteiligungskäufen) existiert kein unmittelbarer Kaufpreis für die Immobilie. Mangels Gegenleistung muss die Grunderwerbsteuer auf Basis einer sogenannten „Ersatzbemessungsgrundlage“ ermittelt werden. Karlsruhe hat jetzt entschieden, dass die derzeitigen Modalitäten der Ersatzbemessungsgrundlage verfassungswidrig sind.

Der BFH hatte einen Fall zu entscheiden, in dem ein US-Unternehmen eine deutsche GmbH übernommen hatte, welche über Grundbesitz verfügte. Nach aktuellem Gesetzeswortlaut ist die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage ersatzweise nach § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. §§ 138 ff. BewG zu ermitteln. Die Anwendung letztgenannter Bewertungsvorschriften hatte das Verfassungsgericht bereits in 2006 für die Erbschaft- und Schenkungsteuer als verfassungswidrig erklärt, da sie häufig zu realitätsfremden weil zu niedrigen Werten führe. Der Gesetzgeber hatte darauf ein neues pauschalisiertes Bewertungsverfahren eingeführt, nicht aber für den Bereich der Grunderwerbsteuerlichen Ersatzbemessungsgrundlage. Auf erneute Vorlage des BFH erklärte das Verfassungsgericht nunmehr die Regelung der § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. mit §§ 138 ff. BewG für gleichheitswidrig. Hauptargument ist, dass eine Ersatzbemessungsgrundlage zu ähnlichen Ergebnissen führen müsse wie die Regelbemessungsgrundlage. Als letztere gelte aber die Gegenleistung und damit üblicherweise der Verkehrswert des Grundstücks. Gleichwohl ist die Regelung der § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. mit §§ 138 ff. BewG nicht nichtig, sondern wird für Tatbestände bis einschließlich 2008 akzeptiert. Dem Gesetzgeber wird aufgegeben, bis Mitte 2016 eine neue Regelung rückwirkend zum 01.01.2009 zu beschließen.

Fazit: Aktuell kann damit Grunderwerbsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage nicht erhoben werden. Für

noch nicht veranlagte Umstrukturierungen o.Ä. nach 2008 ist mit einer höheren Grunderwerbsteuer zu rechnen, da ein neues Verfahren zu verkehrswertnäheren Ergebnissen kommen muss. Bereits veranlagte Fälle sollten im Rahmen des § 176 AO Vertrauensschutz genießen. Tatbestände vor 2009 sind nicht mehr betroffen.

> Wann liegt ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht vor?

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2015 – Az.: 11 Wx 97/14

Das OLG Karlsruhe hat in seinem Beschluss ausgeführt, dass das bloße Bestehen einer Nachbarschaft oder das Interesse, ein Grundstück erwerben zu wollen, ohne bereits laufende Vertragsverhandlungen, kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht i. S. v. § 12 Abs. 1 S. 1 GBO darstellt.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Antragsteller als berechtigtes Interesse für die Grundbucheinsicht ausgeführt, dass er am Erwerb des von der Grundbucheinsicht betroffenen benachbarten Grundstücks interessiert sei, um das eigene Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können. Ein berechtigtes Interesse i. S. v. § 12 GBO ist gegeben, wenn zur Überzeugung des Grundbuchamtes ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse des Antragstellers dargelegt wird, wobei auch ein bloß tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches Interesse das Recht auf Grundbucheinsicht begründen kann. Weder die bloße Nachbarschaft noch die Ankaufsabsicht, ohne bereits stattfindende Vertragsverhandlungen, kann ein berechtigtes Interesse begründen. Vielmehr wäre ein solches Interesse erst dann gegeben, wenn ein konkreter Nachbarschaftskonflikt droht, konkrete Absprachen mit dem Nachbarn erforderlich sind oder bereits Kaufvertragsverhandlungen über das von der Grundbucheinsicht betroffene Grundstück stattfinden.

Fazit: Der Beschluss des OLG Karlsruhe bekräftigt die strengen Anforderungen, die an ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht gestellt werden. Diese müssen dem Grundbuchamt im konkreten Fall nachgewiesen werden.

Kontakt für weitere Informationen**Harald Reitze, LL.M.**

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen**Andreas Griebel**

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 28. Juli 2015

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.