



22. September 2016

Finanzgericht Köln urteilt: keine Grunderwerbsteuer bei Einbringung in Miteigentumsfonds

<http://docs.bepartners.pro/2016-04-12-finanzgericht-koeln-5k-1346-15.pdf>

Das Gericht hatte zu entscheiden, ob die Einbringung von Grundstücken in ein Sondervermögen unter der Miteigentumslösung Grunderwerbsteuer auslöst. Das Gericht sagt: Nein! Ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG sei nicht gegeben, weil durch den Anleger- und Einbringungsvertrag kein Anspruch auf Übereignung begründet wurde.

Einbringung von Grundstücken in ein Sondervermögen

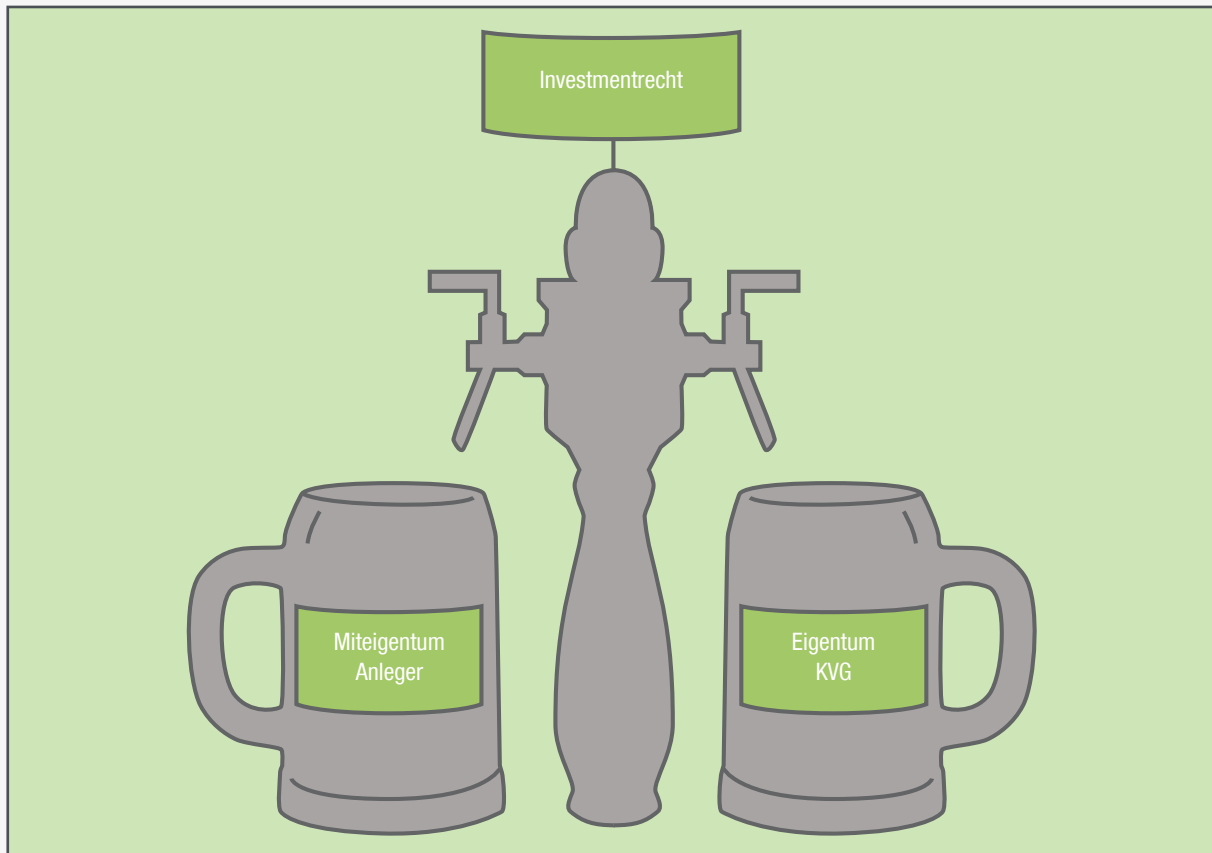
Die Klägerin im Finanzgerichtsverfahren wendete sich gegen den von der Finanzverwaltung erlassenen Grunderwerbsteuerbescheid. Die Klägerin hatte Immobilien aus ihrem Direktbestand in ein Spezial-Sondervermögen eingebracht. Im Vertrag mit der Kapitalanlagegesellschaft (nach Sprachgebrauch des Kapitalanlagegesetzbuchs heute Kapitalverwaltungsgesellschaft) verpflichtete sich die Klägerin am 31. Dezember 2009, mehrere Immobilien in das Spezial-Sondervermögen gegen Ausgabe von Anteilscheinen einzubringen. Das Eigentum an den Immobilien sollte gemäß § 30 Absatz 1 Satz 1 Variante 2 Investmentgesetz (entspricht dem heutigen § 92 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch) bei der Klägerin verbleiben, sogenannte Miteigentumslösung. Die vereinbarte Vergütung für die Kapitalanlagegesellschaft enthielt einen Vergütungsteil, der an den Wert des Sondervermögens anknüpfte. Darüber hinaus sollte sie auch eine erfolgsbezogene Vergütung enthalten.

Das Rechtsproblem war nun, wem die Immobilien nach der Einbringung grunderwerbsteuerlich zuzurechnen waren: weiterhin dem Anleger als jetzt „Miteigentümer“ im investmentrechtlichen Sprachgebrauch oder der Kapitalanlagegesellschaft, die mit der Einbringung die umfassende Verfügungsbefugnis über die Grundstücke erhalten hatte.

Investmentrechtliche Ausgestaltung des Sondervermögens

Seit dem Investmentänderungsgesetz vom 28. Dezember 2007 ist es den Spezial-Sondervermögen möglich, von einer Reihe von Regelungen abzuweichen, die für die Publikums-Sondervermögen bindend sind. Zu diesen dispositiven Regelungen gehört auch die bis dahin geltende Pflicht, Immobilien-Sondervermögen allein in der sogenannten Treuhandlösung, mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft als zivilrechtlichem Eigentümer, aufzulegen. Wenn die Anleger eines Spezial-Sondervermögens zustimmen, ist seitdem auch die Auflegung eines Sondervermögens nach der alternativ vom Gesetz vorgesehenen Miteigentumslösung vorgesehen. Im Kern identisch zu der Regelung im Investmentgesetz formuliert § 92 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch: „Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände können nach Maßgabe der Anlagebedingungen im Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder im Miteigentum der Anleger stehen.“

Obwohl das Investmentrecht formal unterscheidet in Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder in Miteigentum der Anleger, führt dies nicht zu einer unterschiedlichen rechtlichen Position. Obwohl als Miteigentum bezeichnet, haben die Anleger keine Besitzrechte und können anders als bei einer Miteigentümergeinschaft auch keine Auseinandersetzung verlangen. In beiden Fällen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein umfassendes Verfügungsrecht. Somit könnte man die formelle Zuordnung des Eigentums – sowohl zur Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Treuhandlösung als auch zu den Anlegern im Rahmen der Miteigentumslösung – als Frage der bloßen Etikettierung betrachten und Zweifel hegen, ob es der Substanz nach jeweils noch um Eigentum im bürgerlich-rechtlichen Sinne geht (so Roth Das Treuhandmodell des Investmentrechts, 140 f. mwN; BeckOK InvStG/Bödecker InvStG Rn. 63-63.6, beck-online).



Die Frage, die sich nun für das Grunderwerbsteuerrecht stellt, ist wem Immobilien eines Sondervermögens für Zwecke der Grunderwerbsteuer zuzurechnen sind. Theoretisch in Frage käme eine Zurechnung zum Sondervermögen selbst (so wird das Sondervermögen von Canaris, in: Staub, Großkommentar HGB, 19. Abschnitt Rn. 2397, 3. Auflage Berlin 1981) als einer Gesamthandsgemeinschaft vergleichbar angesehen), eine Zurechnung einheitlich zu der Kapitalverwaltungsgesellschaft unabhängig von der Ausgestaltung oder ein Folgen der Etikettierung mit einer grunderwerbsteuerlichen Zurechnung bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei Ausgestaltung als Treuhandlösung und einer grunderwerbsteuerlichen Zurechnung bei den Anlegern bei Ausgestaltung als Miteigentumslösung.

Lösung des Finanzgerichts Köln

Die Rechtsprechung geht bisher den letzteren Weg. Der Bundesfinanzhof (Urteil vom 29. September 2004 – II R 14/02 BStBl II 2005, Seite 148) hatte in einem Fall mit Treuhandlösung (die Vermögensgegenstände des Sondervermögens standen also im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft) entschieden, die Grundstücke seien der Kapitalanlagegesell-

schaft grunderwerbsteuerlich zuzurechnen. Die Kapitalanlagegesellschaft sei zivilrechtliche Eigentümerin der Grundstücke geworden und als solche war sie berechtigt, über diese im eigenen Namen zu verfügen und alle Rechte aus ihnen auszuüben. Weiter hat der Bundesfinanzhof ausgeführt, die Frage nach der grunderwerbsteuerrechtlichen Zuordnung sei einer Zurechnung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten wie zum Beispiel danach, wem das Halten des Grundbesitzes wirtschaftlich zugute kommt, nicht zugänglich. Das Finanzgericht Köln hat nun für den Fall der Miteigentumslösung entschieden, die grunderwerbsteuerliche Zurechnung habe beim Anleger zu erfolgen. Dabei hatte es nicht weiter problematisiert, ob das investimentrechtliche Etikett Miteigentum mit dem zivilrechtlichen Begriff des Miteigentums übereinstimmt. Das Gericht stellt fest: Mit dem Einbringungsvertrag sei kein Anspruch auf Übereignung begründet worden.

Auffassung der Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung hatte vorgetragen, mit der Einbringung in das Sondervermögen habe die Kapitalanlagegesellschaft eine Rechtsposition erhalten, die der eines Eigentümers ver-



gleichbar sei. Damit sei die Verwertungsbefugnis im Sinne des § 1 Absatz 2 Grunderwerbsteuergesetz auf die Kapitalanlagegesellschaft übergegangen. Damit wurde nicht die Diskussion geführt, ob für das Grunderwerbsteuerrecht die investmentrechtlichen Begriffe des Miteigentums der Anleger übernommen werden können oder als bloßes Etikett beiseite geschoben und letztlich die tatsächlich durch das Investmentrecht verschaffene zivilrechtliche Position selbständig für das Grunderwerbsteuerrecht ausgewertet werden muss. Für eine Verwertungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft im Sinne von § 1 Absatz 2 Grunderwerbsteuergesetz spricht nichts. Das hat das Finanzgericht Köln auch deutlich hervorgehoben. Eine Verwertungsbefugnis im Sinne von § 1 Absatz 2 Grunderwerbsteuergesetz stellt nicht auf die zivilrechtliche Position als eigentümerähnlich ab, sondern allein auf die wirtschaftliche Position der Verwertung auf eigene Rechnung. Eine solche Position kann natürlich die Kapitalanlagegesellschaft als Dienstleister für die Verwaltung der Vermögensgegenstände in einem Sondervermögen nie innehaben. Das ergibt sich bereits aus der Definition eines Investmentvermögens als Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage durch die Anleger. Daran kann auch die Vereinbarung einer erfolgsbezogenen Vergütung nichts ändern.

Ausblick

Diejenigen, die den Weg einer Einbringung ihrer Direktbestände in ein Sondervermögen nach der Miteigentumlösung gegangen sind, haben bereits einen beschwerlichen Weg zurückgelegt. Nachdem zunächst in vielen Fällen die Grundbuchämter von der entsprechenden Eintragungsfähigkeit überzeugt werden mussten und auch hier gerichtliche Verfahren zu überstehen waren, hatte zuletzt die Finanzverwaltung ein großes Fragezeichen für die Grunderwerbsteuer gesetzt. Auch gegen das Urteil des Finanzgerichts Köln wurde Revision eingelegt, so dass wir eine Klärung erst mit der Entscheidung durch den Bundesfinanzhof erwarten können. Für diejenigen, die ihren Direktbestand in eine Fondslösung einbringen möchten und nicht bis zur Entscheidung des Bundesfinanzhofs warten wollen, bleibt die Einbringung in eine Investment-Kommanditgesellschaft. Investmentrechtlich und nach der Anlageverordnung steht diese dem Sondervermögen nicht nach. Nachdem weitere steuerliche Vorteile eines Sondervermögens als Investmentfonds spätestens mit der Investmentsteuer-Reform ab 2018 wegfallen, wird auch diese Lösung ertragsteuerlich im Vergleich wieder attraktiver.

bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Dr. Carsten Bödecker
Partner . Steuerberater . Rechtsanwalt
Tel. +49 211 946847-51
Fax +49 211 946847-01
carsten.boedecker@bepartners.pro



Carsten Ernst
Partner . Steuerberater
Tel. +49 211 946847-52
Fax +49 211 946847-01
carsten.ernst@bepartners.pro



Harald Kuhn
Partner . Rechtsanwalt
Tel. +49 211 946847-54
Fax +49 211 946847-01
harald.kuhn@bepartners.pro



Alexander Skowronek
Steuerberater . Rechtsanwalt
Tel. +49 211 946847-62
Fax +49 211 946847-01
alexander.skowronek@bepartners.pro