

RzF - 8 - zu § 108 FlurbG

Bundesfinanzhof, Urteil vom 17.07.1974 - II R 18/67 = BStBl. 1975 II S. 19

Leitsätze

1. Veräußert ein Grundeigentümer sein Grundstück zur Vermeidung eines Umlegungsverfahrens an eine Gemeinde und wird er mit Geld abgefunden, mit dem er ein Ersatzgrundstück erwirbt, so vollzieht sich der letztgenannte Erwerb nicht mehr innerhalb des Umlegungsverfahrens. Der Erwerb ist daher nicht steuerfrei.

Aus den Gründen

Nach § 1 Nr. 4 der Verordnung über Grunderwerbsteuerbefreiungen beim Aufbau in den Gemeinden (Dritte Durchführungsverordnung zum Aufbaugesetz vom 9.5.1949) vom 25.9.1950 (Nds. GVBl. 1950, 60) sind von der Grunderwerbsteuer u. a. ausgenommen, "Rechtsgeschäfte, die zur Vermeidung des Umlegungsverfahrens freiwillig abgeschlossen werden, wenn die zuständige Gemeindebehörde bestätigt, daß diese Rechtsgeschäfte dem offengelegten Durchführungsplan entsprechen". Unter Rechtsvorgängen zur Vermeidung einer Umlegung können nur solche Grundstücksgeschäfte verstanden werden, mit denen die beteiligten Grundstückseigentümer ihre Eigentumsverhältnisse freiwillig, aber nach Umlegungsgrundsätzen neu ordnen, und zwar im wesentlichen durch Austauschvorgänge. Die Vorgänge müssen Gegenstand eines förmlichen Umlegungsverfahrens sein und durch Umlegung erzwungen werden können, deren Vermeidung sie dienen müssen. Nach § 24 des Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaus in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 9.5.1949 (Nds. GVBl. 1949, 107) i.d.F. vom 17.5.1955 (Nds. GVBl. 1955, 195) sind die zur Umlegung bestimmten Grundstücke in einer Masse zu vereinigen (Umlegungsmasse). Der Wert der in das Verfahren einbezogenen Grundstücke ist einzeln festzulegen. Nach § 25 des Aufbaugesetzes wird die nach § 24 zur Verteilung verbleibende Umlegungsmasse unter die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke verteilt, und zwar möglichst nach dem Verhältnis, in welchem die Eigentümer an der Umlegungsmasse beteiligt sind. An der Umlegung beteiligte Grundeigentümer können für einbezogene Grundstücke mit einem Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes oder in Geld abgefunden werden, wenn sie bei der Neuverteilung der Grundstücke im Umlegungsgebiet nicht berücksichtigt werden oder wenn diese Art der Abfindung zur Erreichung des Ziels des Durchführungsplanes erforderlich ist. Ein beteiligter Grundeigentümer soll auf Wunsch in Geld abgefunden werden, wenn dadurch nicht der Zweck der Umlegung gefährdet wird (§ 25 Abs. 2 des Aufbaugesetzes). Grundsätzlich ist somit der Eigentümer des in die Umlegung einbezogenen Grundstücks aus der Umlegungsmasse abzufinden. Statt der Abfindung aus der Umlegungsmasse kann es erforderlich werden, den Eigentümer mit einem Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes abzufinden. § 49 Abs. 3 des Aufbaugesetzes erlegt den Gemeinden die Aufgabe auf, für Austausch- und Ersatzland Vorsorge zu treffen. Ist kein Land dieser Art zur Verfügung und kann es freihändig zu angemessenem Preise nicht beschafft werden, so kann die Enteignungsbehörde Grundeigentum im Gemeindegebiet entziehen. Das gilt auch für die Beschaffung von Ersatzland gemäß § 25 Abs. 2 des Gesetzes (vgl. § 49 Abs. 3 Satz 3 des Aufbaugesetzes). In diesen Fällen geht das Gesetz davon aus, daß Grundstücke zwischen den in Anspruch genommenen Eigentümern und der Gemeinde ausgetauscht werden. Ein beteiligter Grundeigentümer soll auf Wunsch in Geld abgefunden werden, wenn

dadurch nicht der Zweck der Umlegung gefährdet wird (§ 25 Abs. 2 letzter Satz des Aufbaugesetzes). Geschieht dies und erwirbt der Abfindungsberechtigte mit diesem Geld ein Ersatzgrundstück, vollzieht sich der letztgenannte Erwerb nicht mehr innerhalb des Umlegungsverfahrens. Der Kläger hat sich nach dem vom FG festgestellten Sachverhalt auf die zuletzt erwähnte Art der Abfindung eingelassen. Die Möglichkeit, ein Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes erwerben zu können, mag Motiv für den Kläger gewesen sein, der Stadt freiwillig die in die Umlegung einbezogenen Grundstücke überlassen und sich auf eine Abfindung in Geld eingelassen zu haben. Der vom Kläger beabsichtigte Kauf konnte aber nicht Gegenstand des förmlichen Umlegungsverfahrens werden. Denn durch das Umlegungsverfahren kann ein an diesem Verfahren nicht Beteiligter nicht dazu verpflichtet werden, einem aus dem Umlegungsverfahren Abfindungsberechtigten ein Grundstück zu überlassen. Auch die in § 8 Abs. 3 des Kaufvertragsangebots vom 3.3.1956 ausgesprochene Erwartung, die Stadt möge das ihr zustehende Vorkaufsrecht in Ansehung des vom Kläger in Aussicht genommenen Ersatzgrundstücks nicht ausüben, hat nicht zur Folge, daß der spätere Kaufvertrag vom 4.4.1956 hätte Gegenstand des Umlegungsverfahrens werden können.