

## TRADUCCIÓN JURÍDICA ALEMÁN > ESPAÑOL

### **Unterschiedliche grunderwerbsteuerliche Behandlung von amtlicher und freiwilliger Baulandumlegung ist verfassungsgemäß**

Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2015  
Pressemitteilung Nr. 26/2015 vom 30. April 2015

Es ist mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar, dass der Übergang von Grundeigentum anlässlich einer amtlichen Baulandumlegung von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, im Rahmen einer freiwilligen Baulandumlegung hingegen grunderwerbsteuerpflichtig ist. Dies hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts mit heute verkündetem Beschluss entschieden.

#### **Sachverhalt und Verfahrensgang:**

Durch eine Baulandumlegung wird der Zuschnitt von Grundstücken neu geordnet, um eine plangerechte und zweckmäßige bauliche Nutzung zu ermöglichen. Das Baugesetzbuch sieht hierfür in den §§ 45 ff. ein - von der Gemeinde durchzuführendes - hoheitliches Verfahren vor. Eine freiwillige Baulandumlegung kommt in Betracht, wenn die Grundstückseigentümer bereit und in der Lage sind, durch vertragliche Lösungen eine plangerechte Grundstücksneuordnung herbeizuführen. Das Grunderwerbsteuergesetz sieht für Eigentumsübergänge aufgrund von (amtlichen) Baulandumlegungen im Regelfall eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer vor; einen vergleichbaren Befreiungstatbestand für freiwillige Umlegungen gibt es hingegen nicht.

Im Zuge einer freiwilligen Baulandumlegung erwarben die Beschwerdeführer Grundstücke von einer Gemeinde und übertrugen Teilflächen ihnen gehörender Grundstücke auf diese. Das zuständige Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer gegen die Beschwerdeführer fest. Die hiergegen erhobenen Einsprüche und Klagen blieben in allen Instanzen erfolglos.

#### **Wesentliche Erwägungen des Senats:**

Es verstößt nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes, dass lediglich Grundstückserwerbe im amtlichen Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch von der Grunderwerbsteuer ausgenommen sind, nicht aber Erwerbsvorgänge anlässlich einer freiwilligen Umlegung.

Zwischen dem Grundstückserwerb im amtlichen Umlegungsverfahren und im Wege der freiwilligen Baulandumlegung bestehen Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht, dass sie eine unterschiedliche Behandlung bei der Grunderwerbsteuer rechtfertigen können.

a) Die Grunderwerbsteuer ist eine Rechtsverkehrsteuer; durch sie wird die private Vermögensverwendung belastet. Anders als bei der amtlichen Umlegung ist die Teilnahme an vertraglichen Umlegungen grundsätzlich freiwillig.

aa) Die amtliche Umlegung schränkt die verfassungsrechtlich gewährleistete Verfügungsfreiheit des Eigentümers ein. Die Inhaber von Rechten an den

betroffenen Grundstücken sind hier nicht gleiche Partner eines Vertrags, sondern Beteiligte eines Verwaltungsverfahrens.

bb) Die freiwillige Umlegung ist hingegen eine vertragliche Vereinbarung, die eine einvernehmliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zum Gegenstand hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eröffnet sie Raum für Regelungen solcher Art, die einseitig im Umlegungsplan des förmlichen Umlegungsrechts nicht getroffen werden könnten. Der Eigentumsübergang an den betroffenen Grundstücken erfolgt durch Rechtsgeschäft.

b) Beide Umlegungsarten weisen danach in städtebaulicher Hinsicht zwar eine gleiche Zielrichtung auf. Ihre Unterschiede bezüglich des zugrunde liegenden Verfahrens und der Freiwilligkeit der Teilnahme daran sind jedoch von solchem Gewicht, dass der Gesetzgeber sie im Hinblick auf den Charakter der Grunderwerbsteuer als Verkehrsteuer unterschiedlich behandeln darf.

Fuente: Bundesverfassungsgericht

<http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2015/bvg15-026.html>

Texto adaptado

Fecha de publicación: 30 de abril de 2015

Núm. de palabras: 444