

Betriebs Berater



35 | 2016

Recht | Wirtschaft | Steuern

29.8.2016 | 71. Jg.
Seiten 2049–2112

DIE ERSTE SEITE

Prof. Dr. Friedrich Graf von Westphalen, RA

Digitalisierung und wissenschaftliches Denken – Neue Herausforderungen an die akademische Jugend?

WIRTSCHAFTSRECHT

Prof. Dr. Volker Römermann, RA/FAHaGesR, FAInsR/FAArbR

Bestenauslese oder beste Beziehungen? – Zehn Thesen über die Auswahl der BGH-Anwälte | 2051

Dr. Fabian Herdter, LL.M. Eur., RA, und **Lars Winkler**, RA

Kein Vertrauen in die Vertrauensschadenversicherung von Unternehmen: deckungsschädliche Einwendungen der Versicherer im Schadenfall | 2056

STEUERRECHT

Dr. Stefan Behrens, RA/FAStR/StB

Wann ist bei § 1 Abs. 2a GrEStG auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes abzustellen? | 2071

Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA, StB

Zum neuen Grundsteuer-Reformmodell der Länderfinanzminister – gerecht und verlässlich? | 2075

BILANZRECHT UND BETRIEBSWIRTSCHAFT

Dr. Jens Freiberg, WP, **Norbert Panek** und **Heiko Ehrcke**

Leasingverhältnisse nach IFRS 16 | 2091

ARBEITSRECHT

Tim Wybitul, RA, und **Dr. Oliver Draf**, LL.M. (McGill)

Projektplanung und Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung im Unternehmen | 2101

Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA, StB

Zum neuen Grundsteuer-Reformmodell der Länderfinanzminister – gerecht und verlässlich?

Die der Grundsteuer zugrunde liegenden Einheitswerte stehen im Verdacht der Verfassungswidrigkeit. Schon seit 2010 beschäftigte sich daher eine Arbeitsgruppe der Länderfinanzminister mit einer Reform der Grundsteuer. Anfang Juni 2016 wurde in einem ersten Schritt der Grundsteuer ein Entwurf für eine Reform des Bewertungsgesetzes und des Grundgesetzes vorgelegt, die seit Ende Juli auch öffentlich verfügbar ist. Die Länder Hessen und Niedersachsen werden voraussichtlich noch im September eine entsprechende Bundesratsinitiative auf den Weg bringen. Der Beitrag zeigt, dass das Reformvorhaben den vom BFH eingeforderten verfassungsrechtlichen Maßstäben kaum entsprechen dürfte.

I. Einigung auf ein Beschlussmodell

Am 22.7.2016 traten die Finanzminister von Hessen und Niedersachsen an die Öffentlichkeit, um eine für den September geplante Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer vorzustellen.¹ Auch wenn das Reformmodell gegen die Stimmen von Bayern und Hamburg verabschiedet wurde, ist die seit 2010 tagende Arbeitsgruppe der Länderfinanzminister zur Reform der Grundsteuer somit zu einem Ergebnis gekommen. Es bestand Handlungsdruck: Der BFH hält die gegenwärtige Grundsteuer mit Blick auf die Vorschriften über die Einheitsbewertung spätestens ab dem Bewertungsstichtag 1.1.2009 für verfassungswidrig (Vorlagebeschlüsse vom 22.10.2014² und vom 17.12.2014³). Die Maßgeblichkeit der Wertverhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 führt danach hinsichtlich der Einheitsbewertung zu Folgen, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes nicht mehr vereinbar sind (in den neuen Bundesländern beziehen sich die Wertverhältnisse sogar auf den 1.1.1935). Schließt sich das BVerfG dem BFH an, droht im schlimmsten Falle eine Aussetzung der Grundsteuer, die mit rd. 13 Mrd. Euro die dritt wichtigste Einnahmequelle der Kommunen darstellt.

Das Reformvorhaben der Länderfinanzminister lässt sich wie folgt umreißen:

In einem ersten Schritt soll über eine Reform des Bewertungsgesetzes die Bewertung von Grundstücken sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben aktualisiert werden. Ungefähr 35 Mio. wirtschaftliche Einheiten sind im Zuge der Reform neu zu bewerten. Dies soll ab dem dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 folgenden Jahren geschehen. Danach soll eine turnusmäßige Fortschreibung erfolgen. Das bisherige dreistufige Verfahren der Steuerfestsetzung soll beibehalten werden: Zunächst wird ein Grundsteuerwert berechnet, der an die Stelle des bisherigen Einheitswerts tritt. Durch Multiplikation des Grundsteuerwerts mit einer (ggf. landesspezifischen) Steuermesszahl ergibt sich auf der zweiten Stufe der Grundsteuerermessbetrag. Durch Anwendung eines Grundsteuerhebesatzes auf den Grundsteuerermessbetrag gelangt man zur Grundsteuer, wobei den Kommunen weiterhin ein Hebesatzrecht zusteht. Im neuen Bewertungsrecht sollen nur

noch zwei Arten von Vermögen unterschieden werden: Grundvermögen sowie land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Diese werden über zwei verschiedene Bewertungsverfahren erfasst; die Werte fließen daran anknüpfend in zwei verschiedene Grundsteuerarten ein. Die bisherige Aufteilung in drei Vermögensarten (land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Grundvermögen und Betriebsvermögen), wie sie der geltende § 18 BewG vorsieht, entfällt damit forthin. Klarstellend wird festgeschrieben, dass Betriebsgrundstücke einer der oben genannten Vermögensarten zuzuordnen sind. Die Reform des Grundsteuergesetzes selbst ist noch nicht Gegenstand der Bundesratsinitiative; diese soll erst in ein paar Jahren folgen.

Im vorliegenden Beitrag wird das Gesetzesvorhaben hinsichtlich der verfassungsmäßigen Maßgaben des BFH kritisch beleuchtet. Dabei liegt der Fokus auf Grundvermögen (§ 227 BewG-E) für Wohnzwecke. Als Grundlage dienen der Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes (samt Begründung; nachfolgend: „BewG-E“)⁴, der Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 105; nachfolgend: „GG-E“)⁵ sowie ein bislang unveröffentlichtes erläuterndes Hintergrundpapier der Länderfinanzminister (Stand: 6.4.2016), das dem Verfasser dieses Beitrages vorliegt.

II. Darstellung des Bewertungsmodells

Das Bewertungsziel für das Grundvermögen ist der sog. „Kostenwert“ (§ 230 BewG-E). Dieser ergibt sich für bebaute Grundstücke aus zwei Komponenten (§§ 235–236 BewG-E):

– Gebäudewert (§ 236 BewG-E): Die maßgebliche Fläche (Bruttogrundfläche) wird mit pauschalen Herstellungskostenansätzen multipliziert. Die Bruttogrundfläche entspricht dabei im Wesentlichen dem Produkt aus überbauter Fläche und der Anzahl der Geschosse (inkl. des Kellers). Die Berechnung soll durch automatisiert abrufbare Daten des Liegenschaftskatasters unterstützt werden.⁶ Die Pauschalherstellungskosten wurden für verschiedene Gebäudearten und Baujahrgruppen aus Werten abgeleitet, die im Bereich der erb- und schenkungsteuerlichen Grundbesitzbewertung Verwendung finden. Dort, wo sich erhebliche Wertunterschiede ergeben,

1 Hessisches Ministerium der Finanzen, Gerecht und verlässlich – Hessen und Niedersachsen stellen Bundesratsinitiative zur Reform der Grundsteuer vor, PM vom 22.7.2016. Abrufbar unter <https://finanzen.hessen.de/presse/pressemitteilung/gerecht-und-verlaesslich> (Abruf: 23.7.2016).

2 BFH, 22.10.2014 – II R 16/13, BStBl. II 2014, 597.

3 BFH, 17.12.2014 – II R 14/13, DStRE 2015, 600.

4 Länderfinanzminister (LFM), Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes, 22.7.2016. Abrufbar unter https://finanzen.hessen.de/sites/default/files/media/hmdf/gesetzesantrag_entwurf_eines_zweiten_gesetzes_zur_aenderung_des_bewg.pdf (Abruf: 10.8.2016).

5 LFM, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 105), 22.7.2016. Abrufbar unter https://finanzen.hessen.de/sites/default/files/media/hmdf/gesetzesantrag_entwurf_aenderung_gg.pdf (Abruf: 23.7.2016).

6 LFM, Reform der Grundsteuer – angepasstes, beschlussfähiges Gesamtmodell, Stand: 6.4.2016, S. 8–9.

ist ein differenzierterer Ansatz notwendig. So findet z. B. innerhalb der Ein- und Zweifamilienhäuser eine Differenzierung nach der Unterkellerung und der Dachform statt (Begr. BewG-E, S. 40). Die Pauschalherstellungskosten werden grundsätzlich nach drei Baujahresgruppen differenziert. Bei Gebäuden mit Baujahren vor 1995 gelten niedrigere, bei Baujahren ab 2005 höhere Pauschalherstellungskosten (BewG-E, Anlage 36). Die altersbedingte Wertminderung des Gebäudes wird durch einen Abschlag berücksichtigt. Wegen der laufenden Instandsetzung von genutzten Objekten wird ein Mindestwert von 30 Prozent des Gebäudewerts angesetzt, so dass bei älteren Gebäuden auf die Angabe des genauen Baujahrs verzichtet werden kann (Begr. BewG-E, zu § 236 Abs. 4).

– Hinsichtlich der Bodenwertkomponente zieht man die Bodenrichtwerte heran, die mit der Grundstücksfläche multipliziert werden (§ 235 Abs. 2 BewG-E).

In der Gesetzesbegründung wird folgendes Bewertungsbeispiel gegeben, das nachfolgend auszugsweise wiedergegeben ist (Begr. BewG-E, S. 68):

Einfamilienhaus freistehend, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, kein Kellergeschoss, kein Flachdach oder flach geneigtes Dach, Baujahr 1980, Bruttogrundfläche (BGF) 300 qm, Bodenfläche 500 qm, Bodenrichtwert 250 Euro/qm.

Tabelle 1: Bewertungsbeispiel

Fläche		Bodenrichtwert		
500 qm	x	250 Euro / qm	=	
Bodenwertkomponente				125 000 Euro
BGF		Pauschalherstellungskosten		
300 qm	x	730 Euro / qm	=	219 000 Euro
Baujahr				
1980				
Stichtag				
2022				
Alter		Lebensdauer lt. Anl. 22 (n. F.)		
42		70	(max. 70 %)	
Wertminderung		60,00 %		-131 400 Euro
Gebäudewertkomponente				87 600 Euro
Grundsteuerwert				212 600 Euro

Auf den ersten Blick erscheint das Modell also einfach durchführbar zu sein; die Probleme offenbaren sich erst bei näherem Hinsehen.

III. Kostenwerte: verfassungskonform?

1. Gleichheitsgrundsatz und Orientierung am gemeinen Wert

Der BFH fordert – um den Vorgaben des Art. 3 Abs. 1 GG zu genügen – eine Orientierung am gemeinen Wert bzw. Verkehrswert ein.⁷ Dabei ist zu beachten, dass der BFH nicht die Strukturbrüche in der Bewertung zwischen verschiedenen Kommunen als problematisch ansieht, da hier über unterschiedliche Hebesätze (und – auf Länderebene angedacht – über differenzierte Messzahlen⁸) ein Ausgleich möglich ist. Problematisch sind hingegen Inkonsistenzen innerhalb derselben Kommune.⁹ Relevant sind damit also vor allem die durch eine Grundsteuerreform erzeugten intrakommunalen Belastungsverschiebungen und Verzerrungen. Die diesbezüglichen Probleme werden nachfolgend anhand eines konkreten Bewertungsbeispiels dargestellt:

Beispiel:

Die Musterrechnung bezieht sich auf eine wirtschaftlich gut situierte westdeutsche Kleinstadt (ca. 30 000 Einwohner; in größeren Städten dürften die nachfolgend diskutierten Bewertungsprobleme z.T. noch deutlicher auftreten). Hierbei werden jeweils ein freistehendes selbstgenutztes Einfamilienhaus sowie eine vermietete Geschosswohnung miteinander verglichen. Sowohl die Verkehrs- wie auch die steuerlichen Kostenwerte (nach BewG-E) wurden für beide Objekttypen jeweils ermittelt

- in einer zentralen und einer peripheren Ortslage (Bodenrichtwerte: 150 Euro/qm bzw. 50 Euro/qm);
- sowie für einen Neu- und einen Altbau (Restnutzungsdauer: 79 bzw. 40 Jahre bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer; Anl. 22 n. F. ist noch nicht verfügbar).

Das Einfamilienhaus weist ein Geschoss mit ausgebautem Keller und Flachdach auf. Die Bruttogrundfläche liegt bei 314 qm, die Grundstücksfläche bei 730 qm (zentrale Lage) bzw. bei 1095 qm (Peripherie). Die anteilige Bruttogrundfläche der Geschosswohnung liegt bei ca. 116 qm (Wohnfläche: 75 qm), der Bodenanteil bei 100 qm (zentrale Lage) bzw. 125 qm (periphere Lage). Die Verkehrswertermittlung findet für das Einfamilienhaus nach dem Sachwertverfahren (ImmoWertV bzw. Sachwertrichtlinie; Basis: NHK 2010) statt.

Für die Verkehrswertermittlung für die vermietete Geschosswohnung wird das Ertragswertverfahren (ImmoWertV bzw. Ertragswertrichtlinie) angewendet. Für die Geschosswohnung kann in zentraler Lage 7,5 Euro/qm Kaltmiete für einen Neubau bzw. 6,3 Euro/qm für einen Altbau erzielt werden. In peripherer Lage sind es 5,4 Euro/qm (Neubau) bzw. 4,5 Euro/qm (Altbau).

Das Bewertungsergebnis fasst die nachfolgende Tabelle 2 zusammen (auf 1000 Euro gerundet):¹⁰

Tabelle 2: Übersicht der Bewertungsergebnisse (Angaben gerundet auf 1000 Euro)

Angaben in 1000 Euro	Einfamilienhaus				Geschosswohnungsbau				
	Zentrum		Peripherie		Zentrum		Peripherie		
	Alt/Neubau	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	Neub	Alt	Neu
Verkehrswert	214*	293	148	205	101*	142	72	102	
Steuerwert	225	426	170	371	55	125	46	116	
Steuerwert (in v. H. des Verkehrswerts)	105 %	146 %	115 %	181 %	54 %	88 %	64 %	114 %	

Anmerkung: *Werte durch Grundstücksbewertungen/Kauffälle gesichert

Tabelle 2 illustriert, dass die steuerlichen „Kostenwerte“ weder Niveau noch Struktur der Verkehrswerte reflektieren. Die Spanne der Relation von steuerlichen Kostenwerten zu Verkehrswerten reicht von 54 % (Geschosswohnung, Altbau, Zentrum) bis hin zu 181 % (Einfamilienhaus, Neubau, Peripherie). Orientiert man sich an der Relation der Steuerwerte zu den Verkehrswerten, so werden

- Neubauten vergleichsweise stärker belastet als Altbauten: Beispielsweise beträgt der Steuerwert für die neu errichtete Geschosswohnung in der Peripherie 114%, beim Bestandsbau lediglich 64 % des Verkehrswertes;
- Einfamilienhäuser vergleichsweise mehr als Geschosswohnungen zur Besteuerung herangezogen: Der Steuerwert des zentral belegenen Einfamilienhauses macht beispielsweise 105 % des Verkehrswertes aus, das der Geschosswohnung in zentraler Lage dagegen nur 54 % (jeweils Bestandsbauten);

7 BFH, 22.10.2014 – II R 16/13, BStBl. II 2014, 597, Rn. 61.

8 Art. 1 Nr. 2 GG-E, zur Änderung des Art. 105 Abs. 2a S. 2 GG.

9 BFH, 22.10.2014 – II R 16/13, BStBl. II 2014, 597, Rn. 62.

10 Die vollständige Berechnung kann vom Autor auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden (d.loehr@umwelt-campus.de).

– vergleichbare Immobilien in der Peripherie vergleichsweise stärker belastet als solche im Zentrum: Das neu errichtete Einfamilienhaus in der Peripherie wird mit 181 % des Verkehrswertes angesetzt, im Zentrum sind es hingegen nur 146 %.

Selbstverständlich bedarf es noch weiterer Untersuchungen, um die Allgemeingültigkeit der aus der Musterrechnung abgeleiteten Aussagen zu überprüfen. Unter diesem Vorbehalt kann aber als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass die oben erwähnte verfassungsmäßige Maßgabe einer Orientierung am gemeinen Wert bzw. Verkehrswert mit dem neuen Modell offenbar in keiner Weise erreicht wird. Die steuerlichen Kostenwerte weichen – ähnlich wie die bisherigen Einheitswerte – bezüglich Niveau und Struktur teilweise erheblich von den gemeinen Werten bzw. Verkehrswerten ab. Dabei werden die Belastungsunterschiede im Gesetzentwurf nicht sachlich begründet; sie muten willkürlich an. Für derartige Verzerrungen sind hauptsächlich vier Bewertungsparameter verantwortlich, die im Modell der Länderfinanzminister unzureichend berücksichtigt werden:¹¹

(1) Der fehlende Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor):

Hierbei handelt es sich in der Verkehrswertermittlung (Sachwertverfahren) um die „Brücke“ zwischen Kostenkennwerten und Marktwerten. Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert angelegt, um zum Marktwert zu gelangen (§§ 14 Abs. 2 Nr. 1, 21 ImmoWertV). Sein Fehlen im steuerlichen Bewertungsmodell ist zu einem erheblichen Teil dafür verantwortlich, dass sich im Beispielfall die steuerlichen Kostenwerte in der gewaltigen Spanne zwischen 54 % (Geschosswohnung/Zentrum/Altbau) und 181 % (EFH/Peripherie/Neubau) der Verkehrswerte bewegen. Dieses Problem hätte allenfalls durch – ähnlich wie beim Erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bedarfswert – typisierte Marktanpassungsfaktoren entschärft werden können. Alternativ könnten die Landesgrundstücksmarktberichte die entsprechenden Vorgaben liefern. In diesem Fall könnte man jedoch nicht ohne Weiteres auf die nun verwendeten steuerlichen Pauschalherstellungskosten (s. u.) zurückgreifen, ohne inkonsistent zu werden. Die Marktanpassungsfaktoren werden nämlich im Rahmen von Modellen mit bestimmten Kostenkenngrößen (z. B. NHK 2000, aktuell: NHK 2010) abgeleitet. Die Finanzminister verzichteten daher offenbar bewusst – aus Gründen der Vereinfachung des „Kostenwertmodells“ – auf die Einbeziehung von Marktanpassungsfaktoren.¹²

(2) Die grobe Differenzierung der Pauschalherstellungskosten in Standardstufen:

Für die steuerliche Bewertung werden eigens abgeleitete Pauschalherstellungskosten verwendet; die Einordnung wird dabei anhand der Baujahre in drei Gruppen durchgeführt. Bei neueren Gebäuden wird ein höherer Standard unterstellt. Das Bewertungsbeispiel zeigt, dass – vor allem vor dem Hintergrund der fehlenden Marktanpassungsfaktoren – dennoch erhebliche Abweichungen vom Verkehrswert auftreten können. Abgesehen davon werden beispielsweise durch das Modell Fälle nicht erfasst, in denen ein Eigentümer eine umfassende Sanierung vornimmt. Bei der Verkehrswertermittlung würde sich eine solche in einer deutlichen Werterhöhung niederschlagen (der Eigentümer könnte in der Regel auch eine höhere Miete erzielen). Gegebenenfalls würde dabei sogar ein fiktives neues Baujahr angesetzt. Natürlich könnten auch diese Aspekte in der Bewertung berücksichtigt werden – allerdings ebenfalls um den Preis einer weiteren Verkomplizierung und Verteuerung.

(3) Die Ermittlung der relevanten Gebäudefläche:

Dieses Problem tritt bei dem obigen Beispiel nicht auf, dürfte jedoch in der Bewertungspraxis eine erhebliche Bedeutung haben. Zwar ist die Ermittlung der Bruttogrundfläche an sich relativ unproblematisch; allerdings kann dieselbe Bruttogrundfläche mit vollkommen unterschiedlichen Wohnwerten einhergehen. Der aus dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) abgeleitete Maßstab der Leistungsfähigkeit erfordert aber eigentlich eine wohnwertbezogene Flächenermittlung. Ein nach modernsten architektonischen Maßstäben errichteter Neubau hat bei gleicher Grundfläche einen wesentlich höheren Wert als ein Gebäude, das z. B. durch gefangene Räume oder versetzte Geschosse verunstaltet ist. Derlei architektonische „Unfälle“ findet man insbesondere in ländlichen Regionen. Oft wird hier nach Kassenlage der Haushalte an bestehende Gebäude angebaut oder es werden diese aufgestockt, wobei die Architektur oft nur dürftig aufeinander abgestimmt ist. Doch auch Altbauten in urbanen Gegenden genügen in ihrer Raumaufteilung und -gestaltung oft ebenfalls nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Eine wohnwertbezogene Ermittlung der Flächen ist aber schon im Rahmen der individualisierten Verkehrswertermittlung problematisch; im Rahmen einer steuerlichen Massenbewertung ist sie nicht durchführbar.

(4) Weitere Korrekturen:

Bei der Verkehrswertermittlung werden teilweise erhebliche Korrekturen mittels Korrekturfaktoren (für die Ausrichtung des Grundstücks etc.) oder vor allem im Rahmen der sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ durchgeführt; im steuerlichen Kostenwert sind diese ebenfalls nicht vorgesehen.

Am geringsten fällt dabei noch der naheliegende Einwand ins Gewicht, dass mit dem steuerlichen Kostenwert ein sachwertorientiertes Bewertungsverfahren auch auf Objekte angelegt wird, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung in der Regel primär über das Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren ermittelt werden (vermietete Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungen etc.).

Die genannten Aspekte bringen die steuerliche Typisierung schnell an ihre Grenzen, wenn diese den Anspruch erhebt, sich an Verkehrswerten zu orientieren. Diese Bewertungsprobleme sind im Übrigen allein der Gebäude- und nicht der Bodenwertkomponente zuzurechnen.

Allerdings muss eingeräumt werden, dass die Länderfinanzminister die Problematik der Abweichung der steuerlichen Kostenwerte von den Verkehrswerten zumindest erkannten (ob in ihrer ganzen Dimension, sei dahingestellt). Dennoch nahmen sie diese Abweichung bewusst in Kauf, indem sie sich mit dem steuerlichen Kostenwert ausdrücklich von den oben angeführten Vorgaben des BFH gelöst haben. Dahinter steht folgende Überlegung (Begr. BewG-E, S. 39):

„Der gemeine Wert ist nicht das einzig mögliche Bewertungsziel. Im Zusammenhang mit der Vermögensteuer hat das BVerfG zwar festgestellt, dass dort der gemeine Wert, mithin der Verkehrswert ‚vorgegeben‘ sei (BVerfGE 23, 242, 256). Dies ist aber für die grundsteuerliche Bewertung keineswegs zwingend, im Gegenteil beruhte diese Vorgabe des gemeinen Werts nur darauf, dass der Vermögensteuer auch Vermögensgegenstände unterfielen, die der Natur der Sache nach ausschließlich mit dem gemeinen Wert erfasst werden können (z. B. Barvermögen). Eine andersartige Bewertung anderer Vermögensgegenstände führt dort deshalb zwingend zu nicht zu rechtfertigenden Ungleichbehandlungen. Dieses Problem stellt sich nicht für die Grundsteuer, die nur an den Vermögensgegenstand Grund-

¹¹ Löhr, DStR 2016, 1497.

¹² LFM, Reform der Grundsteuer – angepasstes, beschlussfähiges Gesamtmodell, Stand: 6.4.2016, S. 4.

besitz anknüpft, sodass die Sachnotwendigkeit einer Anknüpfung an den gemeinen Wert entfällt.“

Die Vorstellung der Länderfinanzminister ist dabei, dass eine Abkehr vom Verkehrswert als Orientierungsmaßstab deswegen zu rechtfertigen ist, weil der „Kostenwert“ in typisierter Weise den Investitionsaufwand abbildet und somit als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungskraft dienen kann.¹³ Zumal sich der Kostenwert vom Verkehrswert löst, ist im Übrigen auch keine „Escape-Klausel“ vorgesehen (Nachweis eines niedrigeren Verkehrswertes durch den Steuerpflichtigen). Die entscheidende Frage für die Rechtfertigung des steuerlichen Kostenwertes lautet somit, ob die Leistungsfähigkeit wirklich über den Investitionsaufwand abgebildet werden kann.

2. Kostenwert und objektive Leistungsfähigkeit

Schon der Begriff „Kostenwert“ ist in sich widersprüchlich. Kosten sind – ökonomisch gesehen – nun einmal keine Werte. Kosten stellen den bewerteten Verzehr von Gütern und Dienstleistungen dar, wohingegen Werte sich aus den zukünftigen abgezinnten Nutzenströmen (einer Immobilie) ergeben. Doch nicht die Kosten (aus der Vergangenheit!), sondern nur die empfangenen Nutzen (in Gegenwart und Zukunft!) sagen etwas über die durch ein Objekt vermittelte Leistungsfähigkeit aus. Es erschiene beispielsweise reichlich absurd, bei Ertragsteuern die Leistungsfähigkeit anhand der Höhe der Betriebsausgaben oder Werbungskosten zu bemessen. Während in der Verkehrswertermittlung (Sachwertverfahren) die Brücke zwischen Kostenkenngrößen und Werten über den Marktanpassungsfaktor geschlagen wird, ist ein solcher beim steuerlichen Kostenwert eben gerade nicht vorgesehen (s. Abschn. III. 1.). Gebäudekosten können daher keinen Anhalt für die objektive Leistungsfähigkeit darstellen. Allenfalls könnte die Bodenkomponente durch den Grundsatz der Leistungsfähigkeit gerechtfertigt werden, da hier die Bodenrichtwerte in die Bemessungsgrundlage eingehen sollen.

Abgesehen von dem damit einhergehenden Bruch in der Belastungsentscheidung (Gebäudekosten vs. Bodenwert) bestehen andererseits gerade hinsichtlich der Bodenkomponente Zweifel, ob wirklich die (objektive) Leistungsfähigkeit oder nicht vielmehr das Äquivalenzprinzip der sachgerechtere Rechtfertigungsgrund für die Grundsteuer ist. Dies gilt vor allem mit Blick auf das verfassungsmäßige Gebot der Folgerichtigkeit (Systemstimmigkeit).¹⁴ Dass das Äquivalenzprinzip in der letzten Zeit als Rechtfertigungsgrund auch für die Grundsteuer immer weiter in den Hintergrund geraten ist, hat seine Berechtigung beim Gebäudeanteil, aber nicht hinsichtlich der Bodenkomponente in der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage. Das Gebäude ist dem Produktionsfaktor „Kapital“ zuzurechnen: Auch wenn Gebäudekosten nicht mit Gebäudewerten gleichgesetzt werden können, sind beide auf Investitionsentscheidungen des Grundstückseigentümers zurückzuführen.

Die Inwertsetzung des Bodens (Produktionsfaktor „Boden“) zugunsten des privaten Eigentümers geschieht hingegen vor allem in Gestalt externer Effekte, durch Dritte. Schon *Alfred Marshall*¹⁵ stellte fest, dass für den Bodenwert vor allem die öffentlichen Leistungen (Infrastruktur etc.) verantwortlich sind, neben Leistungen der Nachbarschaft (z.B. gepflegte Gärten) oder glückliche natürliche Umstände (Ausblick etc. – hiermit gehen in der Regel wiederum Verzichtleistungen Dritter einher).¹⁶ Wenn aber die über die Bodenkomponente vermittelte Leistungsfähigkeit sich am Wert (= abdiskontierte zukünftige

Nettonutzen) bemisst, der Wert aber wiederum vor allem durch gemeinschaftliche und öffentliche Leistungen zustande kommt, wäre es dann nicht logisch, bezüglich des Bodens gleich den Konnex zwischen Grundstückswert und öffentlichen Leistungen als Rechtfertigungsgrund heranzuziehen, also das Äquivalenzprinzip? Noch einmal sei betont: Auf diese Weise ist nur die Besteuerung der durch die Gemeinschaft geschaffenen Werte zu rechtfertigen; dies ist der Grund und Boden und nicht das aufstehende Gebäude. Soweit der Bodenwert herangezogen wird, kommt der Grundsteuer im Reigen der diversen Steuerarten insoweit eine Sonderrolle zu: Da die Besteuerung des Bodenwertes eine Abgeltung von Gemeinschaftsleistungen darstellt, steht sie wesensmäßig Beiträgen und Gebühren nahe.¹⁷ Im Gegensatz zu diesen Abgabearten handelt es sich allerdings allein schon deswegen um eine Steuer, weil keine „besonderen Leistungen“ der Allgemeinheit abgegolten werden (§ 3 Abs. 1 AO),¹⁸ sondern in den Bodenwert eben *sämtliche* Externalitäten einfließen.

Es bleibt festzuhalten: Der Kostenwert vermischt in wirtschaftlicher Sicht Kosten und Werte und führt insoweit zu einer inkonsistenten Belastungsentscheidung. Gemessen an den vom BFH vorgegebenen Kriterien für die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer ist der „Kostenwert“ vor allem hinsichtlich des Gebäudebestandteils fragwürdig. Er kann hier auch nicht unter Berufung auf den Leistungsfähigkeitsgrundsatz gerechtfertigt werden. Für den Bodenbestandteil ist – ohne im Gegensatz zum Leistungsfähigkeitsprinzip zu stehen – das Äquivalenzprinzip ohnehin der bessere Rechtfertigungsgrund.

3. Rechtfertigung der Strukturbrüche durch Typisierung?

Gegen die in Abschn. III. 1. dargestellten Strukturverzerrungen der Kostenwerte (mit Blick auf die Verkehrswerte) könnte eingewendet werden, dass Steuerrecht nun einmal ein Massenfallrecht ist und der Gesetzgeber u. a. aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung Typisierungen in den steuerlichen Tatbeständen vornehmen darf. Typisierungen bewirken immer eine Ungleichbehandlung; damit besteht ein permanentes Spannungsfeld zum Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG).¹⁹ Allerdings darf die erzeugte Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes in Abwägung zu den Vorteilen (hier: höhere Effizienz des Besteuerungsverfahrens) der Typisierung nicht außer Verhältnis stehen.²⁰

– Oben wurde jedoch dargestellt, dass der steuerliche Kostenwert teilweise in Niveau und Struktur extrem von den Verkehrswerten abweicht und insoweit ähnliche Probleme mit sich bringt wie die gegenwärtige Einheitsbewertung. Es wurde gezeigt, dass das aus dem Gleichheitsgrundsatz abgeleitete Leistungsfähigkeitsprinzip, sofern es überhaupt als Rechtfertigungsgrund für die Grundsteuer taugt, mit den steuerlichen Kostenwerten erheblich verletzt wird.

13 LFM, Reform der Grundsteuer – angepasstes, beschlussfähiges Gesamtmodell, Stand: 6.4.2016, S. 4.

14 *Bulla*, ZJS 2008, 585; *Papier*, DStR 2007, 973, 976.

15 *Marshall*, Principles of Economics, 8. Aufl. 1947 (London: Macmillan), S. 794–804; *Gaffney*, in: Tideman (Hrsg.), Land and Taxation, 1994 (London: Shephard-Walwyn), S. 50.

16 An dieser Betrachtung ändert nichts, dass der Bodeneigentümer möglicherweise einmal einen Kaufpreis (der nichts mehr mit den aktuellen Bodenwerten zu tun haben muss) an einen privaten Verkäufer bezahlt hat.

17 *Henger/Schaefer*, Mehr Boden für die Grundsteuer, 2015, S. 21. Abrufbar unter www.iw-koeln.de/studien/iw-policy-papers/beitrag/ralph-henger-thilo-schaefer-mehr-boden-fuer-die-grundsteuer-247476, S. 13 f. (Abruf: 23.7.2016).

18 *Schmehl*, Das Äquivalenzprinzip im System der Staatsfinanzierung, 2004, S. 92.

19 *Tipke/Lang*, Steuerrecht, 21. Aufl. 2013, S. 66.

20 BFH, 22.10.2014 – II R 16/13, BStBl. II 2014, 597, Rn. 53; s. auch BVerfG, 20.4.2004 – 1 BvR 1748/99, 1 BvR 905/00, BVerfGE 110, 274.

– Die Rechtfertigung der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes aufgrund der damit erreichten Vereinfachungen ist jedoch ein schwacher Grund. Die Kosten der Umstellung dürften nämlich erheblich sein – auch wenn diesbezüglich noch kein Wert bekanntgegeben werden konnte (!) (BewG-E, S. 2, „E: Erfüllungsaufwand“). Aufgrund der unvollständigen Datenlage wird die erste Hauptfeststellung durch Datenanforderung per Steuererklärung erfolgen. Die Vorbereitung und Umsetzung erfordern einen deutlich erhöhten Bedarf an Personal und Haushaltsmitteln, der von den Autoren des Gesetzentwurfs aber nicht benannt wurde. Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens, insbesondere mit Blick auf eine angestrebte Vollautomatisierung, ist es geboten, Daten der Länderfinanzverwaltungen mit denen anderer Stellen, insbesondere der Grundbuchämter sowie der Vermessungs- und Katasterverwaltungen, nach bundeseinheitlichem Standard elektronisch zu verbinden. Insbesondere die automationstechnische Umsetzung der Bewertungsverfahren benötigt ab Inkrafttreten des Gesetzes mindestens sechs Jahre. Diese Prozesse sind durch regionale Besonderheiten und unterschiedliche Ausgangslagen hinsichtlich der vorhandenen Organisationsform und Technologie geprägt. Der Zeitpunkt, ab dem die neuen Grundsteuerwerte der Hauptfeststellung (geplant zum 1.1.2022) der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden, soll im Rahmen des geplanten gesonderten Gesetzgebungsverfahrens zur Änderung oder Neufassung des Grundsteuergesetzes bestimmt werden. Nach gegenwärtigem Stand wäre eine Anwendung dieser neuen Werte für die Grundsteuer ab dem Jahr 2027 realistisch. Innerhalb dieses Zeitfensters wäre die Neubewertung weitgehend abzuschließen und die Steuermesszahlen auf dieser Grundlage festzulegen. Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1.1.2022 erfolgte, blieben die Einheitswerte voraussichtlich bis 2026 noch weiter für die Grundsteuer maßgebend (Begr. BewG-E, S. 43). Der vermutlich verfassungswidrige Status quo bliebe also für voraussichtlich weitere zehn Jahre erhalten, um danach von einer in verfassungsmäßiger Hinsicht ebenfalls zweifelhaften Neuregelung abgelöst zu werden. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund bedenklich, dass sofort umsetzbare, rechtlich saubere und kostengünstig umsetzbare Alternativen vorhanden sind (s. unten, Abschn. IV.).

IV. Resümee

Eine Grundsteuerreform ist dringend nötig, wenn nicht eine zentrale Einnahmequelle der Kommunen gefährdet werden soll. Zuletzt brüteten die Länderfinanzminister seit 2010 in einer Arbeitsgruppe über dem Thema. Dabei diskutierten sie ausschließlich Reformvarianten mit „verbundenen Bemessungsgrundlagen“; die also neben dem Grund und Boden auch die aufstehenden Gebäude enthalten. Die Palette der Vorschläge reichte dabei von einem vollkommen wertunabhängigen Flächenmodell („Südvariante“) bis zu einem den Verkehrswerten angenäherten Modell („Nordvariante“). Das nunmehr mehrheitlich verabschiedete Beschlussmodell kommt dabei dem „Thüringer Modell“²¹ am nächsten. Es weist auch Ähnlichkeiten zu einem zuvor von Bayern und Rheinland-Pfalz getragenen Modell auf, auf das sich die Länderfinanzminister schon einmal im Jahre 2004 verständigt hatten.²² Der vorliegende Beitrag legte jedoch dar, dass auch der nunmehr gefundene Kompromiss mit Blick auf die vom BFH genannten verfassungsrechtlichen Maßgaben problematisch ist.

Es scheint, dass die Länderfinanzminister ihren Kompromiss schon jetzt als politischen Erfolg verbuchen. Dabei sind sie sich des Umstandes durchaus bewusst, dass die bundeseinheitliche Regelungsbefugnis bezüglich der Grundsteuer in Zweifel gezogen werden kann (GG-E, S. 1).²³ Die Grundsteuer könnte sogar ein zentrales finanzpolitisches Instrument im Wettbewerbsföderalismus darstellen, auch wenn dies in der Diskussion hierzulande bislang noch keine große Rolle spielte. Dementsprechend wollen die Länderfinanzminister ihr Vorhaben durch eine Änderung von Art. 105 Abs. 2 GG absichern, in der die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes ausdrücklich festgeschrieben wird. Dennoch ist anzuregen, dass in den anstehenden Gesetzgebungsverfahren eine Öffnungsklausel hinsichtlich der Grundsteuer für diejenigen Länder aufgenommen wird, die Zweifel an dem geplanten Reformwerk haben; die geplante Verfassungsänderung steht einer solchen Öffnungsklausel nicht im Weg.

Um die Reform der Grundsteuer wird nun schon seit ca. 20 Jahren gerungen, und in naher Zukunft ist eine Entscheidung des BVerfG hinsichtlich der Vorlagen des BFH zu erwarten. Angesichts der hier dargelegten Zweifel befremdet, dass diese Entscheidung nicht abgewartet wird, bevor die Initiative in den Bundesrat eingebracht wird. Offenbar will man der Entscheidung des BVerfG zuvorkommen – es eilt offensichtlich. Andererseits wird jedoch akzeptiert, dass der vermutlich verfassungswidrige Zustand der gegenwärtigen Einheitsbewertung weitere zehn Jahre aufrechterhalten bliebe.

Dies ohne vernünftigen Grund: Wenn es nämlich in Abschn. III. des Allgemeinen Teils der Gesetzesbegründung heißt: „Alternativen: Keine“, ist dies, freundlich ausgedrückt, unrichtig. Den Länderfinanzministern waren insbesondere die Vorschläge der Initiative „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ wohl bekannt, die auf eine rein bodenbezogene Besteuerung hinauslaufen. Die in Abschn. III. diskutierten gebäudebedingten Bewertungsprobleme treten hierbei nicht auf. So werden beim diesbezüglich ältesten und prominentesten Modell der Bodenwertsteuer einfach die kommunalen Steuersätze auf die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) angelegt. Die Bodenrichtwerte wiederum stehen schon heute über das Gutachterausschusswesen flächendeckend zur Verfügung. Allenfalls müssten die Gutachterausschüsse personell gestärkt und in ihrer Arbeitsweise bundesweit vereinheitlicht werden, was mit überschaubaren Mitteln möglich ist. Eine Bodenwertsteuer könnte daher sehr kurzfristig eingeführt und die sich nun abzeichnende Aufrechterhaltung eines verfassungswidrigen Zustandes vermieden werden. Zudem würden sich die in Abschn. III. 1. dargestellten bewertungstechnischen und rechtlichen Probleme nicht stellen. Allerdings ließen sich die Länderfinanzminister bis heute nicht auf eine diesbezügliche Diskussion ein²⁴ – obwohl die Initiative u. a. vom NABU, dem BUND, dem Mieterbund, dem IW Köln und anderen namhaften Organisationen sowie vielen Bürgermeistern und Privatpersonen unterstützt wird. Begründet wurde die Ausblendung der Gegenvorschläge mit sachfremden Argumenten, z. B.: Man wolle den bislang erreichten Verfahrensstand nicht durchkreuzen; außerdem sollten die teils gegensätzlichen Positionen der Bundesländer im Finanzausgleich beachtet werden.

21 *Färber/Salm*, Wirtschaftsdienst 2014, 742.

22 Bayerischer Staatsminister der Finanzen und Minister der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, Reform der Grundsteuer – Bericht des Bayerischen Staatsministers der Finanzen und des Ministers der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz an die Finanzministerkonferenz, 2004.

23 Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Grundsteuer, Sachstand WD 3 – 091/07, 2007.

24 Website: <http://www.grundsteuerreform.net> (Abruf: 23.7.2016).

Vor diesem Hintergrund wäre es für die künftige Diskussion eine Erleichterung, wenn bei der anstehenden Reform des Länderfinanzausgleichs die Grundsteuer bei der Bemessung der Steuerkraft herausgenommen wird. Man muss kein Prophet sein, um vorauszusagen, dass die Diskussion um die Grundsteuer auch dann keinen Abschluss findet, wenn die geplante Bundesratsinitiative tatsächlich Gesetz werden sollte. Zu groß sind die verfassungsrechtlichen Fragezeichen.

Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA, ist Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld. Nebenberuflich ist er u. a. als Steuerberater und Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz tätig.



FG Köln: Veräußerungsgeschäft – Abgrenzung von Rückabwicklung und Rückkauf

FG Köln, Urteil vom 1.6.2016 – 14 K 545/14

Volltext des Urteils: **BB-ONLINE BBL2016-1878-1**
unter www.betriebs-berater.de

LEITSÄTZE (DER REDAKTION)

1. Wesentliches Merkmal einer Rückabwicklung ist es, dass die Rechtsfolgen eines früheren Rechtsgeschäfts rückgängig gemacht werden. Typischerweise erfolgt die Rückgängigmachung dabei mit Wirkung *ex tunc* oder zumindest *ex nunc*. Demnach ist eine Rückabwicklung gegeben, wenn das ursprüngliche Anschaffungsgeschäft wegen der Anfechtung der zugrunde liegenden Willenserklärung zumindest einer Vertragspartei nach §§ 119ff. BGB mit Wirkung *ex tunc* (s. § 142 BGB) entfällt oder von Anfang an nichtig war und die Vertragsparteien sich die Leistungen deshalb zurückgewähren. Ebenso gilt dies, wenn die Rückgewähr darauf beruht, dass das der ursprünglichen Anschaffung zugrunde liegende Rechtsgeschäft durch Aufhebungsvertrag aufgehoben wird (BFH-Urteil in BFHE 214, 267, BStBl II 2007, 162) oder wenn aufgrund eines vertraglich oder gesetzlich eröffneten Rücktritts vom Vertrag ein Rückgewährschuldverhältnis nach § 346 Abs. 1 BGB begründet wird.

2. Eine Rückabwicklung liegt auch vor, wenn der Erwerber des Wirtschaftsguts im Falle der Leistungsstörung seine ursprüngliche Gegenleistung im Wege des Schadensersatzes zurückerhält und Zug um Zug aufgrund des Prinzips der Naturalrestitution und des damit verbundenen schadensrechtlichen Bereicherungsverbots bzw. aufgrund seiner Schadensminderungspflicht das erworbene Wirtschaftsgut dem Veräußerer zurücküberträgt (BFH-Urteil in BFHE 214, 267, BStBl II 2007, 162; BGH-Urteil in NJW 2006, 499).

3. Nicht in jedem Fall ist es zwingend, dass die Rückabwicklung unmittelbar zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien vollzogen wird. Sie kann auch vorliegen, wenn sie gegenüber einem Dritten vollzogen wird, soweit dieser in die Rechtsstellung eines Vertragspartners eingetreten ist. So ist die Rückabwicklung auch angenommen worden, wenn die Schadensersatzleistung von einem Bürgen erbracht wurde und diesem im Gegenzuge das Wirtschaftsgut Zug um Zug übertragen wurde, wobei dies auch gilt, wenn die Wirtschaftsgüter in KG-Anteilen verkörpert waren und dann diese Anteile (rück-)übertragen wurden (BGH-Urteil in NJW 2006, 499).

4. Demgegenüber liegt im Falle des Rückkaufs des Wirtschaftsguts durch den ursprünglichen Veräußerer oder den an seine Stelle tretenden Dritten keine Rückabwicklung, sondern ein (neues) Veräußerungsgeschäft vor. Bei der Abgrenzung des (neuen) Veräußerungsgeschäfts von der Rückabwicklung einer früheren Anschaffung sind die Gesamt-

umstände der (erneuten) Übertragung des Wirtschaftsguts nach der (ursprünglichen) Anschaffung maßgebend (ebenso FG München, Urteil vom 16.4.2015 – 13 K 2956/11, EFG 2015, 1447, Rn. 40). Dabei kommt, soweit die (erneute) Übertragung auf einer vertraglichen Grundlage beruht, den vertraglichen Vereinbarungen besonderes Gewicht zu, gerade wenn diese zwischen fremden Dritten getroffen sind. Auch wenn die Voraussetzungen für eine Rückabwicklung aufgrund einer nicht behebbaren Leistungsstörung vorliegen, unterliegt es der Vertragsfreiheit der Parteien, statt der Rückabwicklung einen Rückkauf zu vereinbaren.

EStG § 22 Nr. 2, § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 4; AO § 175 Abs. 1 Nr. 2

SACHVERHALT

Die Beteiligten streiten über die Entstehung und die Höhe steuerpflichtiger Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft.

Die Kläger sind zur Einkommensteuer zusammenveranlagte Ehegatten. Der Kläger beteiligte sich mit der Beitrittserklärung vom 20.08.1999 zum 31.10.1999 mittelbar über die A und Treuhand GmbH ... (nachfolgend A) als Treuhandkommanditistin mit einer teilweise fremdfinanzierten Kommanditeinlage von 50.000 DM (25.564,59 EUR) zuzüglich Agio von 5% an der B Verwaltungs-GmbH & Co KG – C für Deutschland (nachfolgend C-KG). Komplementäre der C-KG waren zu diesem Zeitpunkt Herr D (ohne Kapitalbeteiligung) und die B Verwaltungs GmbH mit einer Beteiligung von 2.000 DM. Außer der Treuhandkommanditistin A war die ... Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der E mbH (nachfolgend C-GmbH), ein 100%-Tochterunternehmen der F der E GmbH (nachfolgend F), Kommanditistin und zugleich Geschäftsführerin der C-KG. Unter deren Firmennamen erschien der Fondsprospekt vom ... 1999 (Hefter als Anlage zum Schreiben der Bevollmächtigten der Kläger im Vorverfahren vom 09.01.2013).

Gesellschaftszweck der C-KG war der Erwerb, die Errichtung und die Verwertung von Immobilien. Aufgrund dieses Zwecks errichtete im Mai 1999 die C-KG einen (vermögensverwaltenden) als „C-Fonds ...“ bezeichneten geschlossenen Immobilienfonds, an dem sich mehrere Tausend Anleger beteiligten. Den Anlegern wurden Renditen von zwischen 5,5% und 7,0% in Aussicht gestellt. Zu den Fondsgrundstücken im Eigentum der C-KG gehörten die in § 2 Nr. 3 des Gesellschaftsvertrags der C-KG aufgeführten 48 Grundstücke von Supermärkten, Baumärkten, Nahversorgungszentren, Einkaufszentren, Senioren- und Pflegeheimen sowie Tankstellen in ganz Deutschland. Die Anschaffungen der Grundstücke waren im Wesentlichen durch Darlehen fremdfinanziert. Die Grundstücke waren vermietet bzw. verpachtet. Zudem verfügte der Fonds über Kapitalanlagen, aus denen Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden.