

Finanzgericht Hamburg

Urteil vom 29.12.2008 (Az.: 3 K 128/08)

***Gebäudesanierung und Einbringung in eigene Stiftung
keine Gegenleistung***

Leitsätze:

1. Ein ursprünglich seitens einer Vertragspartei als symbolisch bezeichneter Kaufpreis von 1 Euro kann aufgrund nachfolgender ernsthafter Vereinbarung Gegenleistung und damit grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage sein; für die Ernsthaftigkeit sprechen ein hohe Kosten verursachender Gebäudezustand, ein gegen null gehender Ertragswert und die fehlende Gewinnerorientierung des Käufers.
2. Ein bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigter altruistischer oder gemeinnütziger Zweck der vereinbarten Betätigung der Erwerberseite ist grunderwerbsteuerlich keine sonstige Gegenleistung zu Gunsten der Veräußererseite.
3. Eine aufgrund politischer Ziele der verkaufenden Kommune oder eine im beiderseitigen Interesse vereinbarte Erwerberverpflichtung zur Grundstücks-Überlassung an näher bestimmte Dritte (hier an Stiftung der Erwerber) stellt (noch) keine geldwert der Veräußererseite zugute kommende Leistung dar.
4. Ungeachtet des Zivil- und Ertragsteuerrechts gehören vorbehaltene Nutzungen zur Gegenleistung.

Rechtsgrundlage:

GrEStG: § 3 Nr. 2, § 8 Abs. 1 + 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1

► Untersuchungsgegenstand:

A. SACHVERHALT

Streitig sind Umfang und Bewertung der Gegenleistung der klagenden GbR für ihren Kauf des Grundstücks G-Haus von der Stadt mit Vertrag vom 21. Juni 2006.

I. Sachstand

1. a) Dem Kauf und den jahrelangen Verhandlungen waren seit 1994 interne Überlegungen der Stadt vorausgegangen, die im G-Haus und anderen Villen untergebrachten Dienststellen des Ortsamts ... räumlich zusammenzufassen und die freiwerdenden Gebäude einschließlich des G-Hauses zu verkaufen (Liegenschafts-Verkaufsakte --LV-A-- Bd. I).

b) Auf Bürgerseite bemühten sich die Gesellschafter der Klägerin seit Anfang der 90er Jahre um die Förderung des Erhaltes des G-Hauses. Der Seniorgesellschaftler ... (Mäzen sen.) war u.a. maßgeblich am Entstehen des Fördervereins G-Haus e.V. beteiligt, den er insbesondere auch finanziell gefördert hat (Finanzgerichts-Akte --FG-A-- Bl. 20).

2. Am 22. März und 15. Dezember 1994 wurden für eine Renovierung des G-Hauses seitens des Bezirksamts zahlreiche Kostenpositionen geschätzt, darunter sechsstellig 180.000 DM für den Innenanstrich des Sitzungssaals unter Mitwirkung des Denkmalschutzamtes und 500.000 DM für Instandsetzung der Fassade und Balkone (LV-A Bd. I).

3. Das Liegenschaftsamt des Bezirksamts bezifferte am 29. Januar 1998 ausgehend von 2.900 qm à 700 DM einen Bodenwert von 2.030.000 DM und ausgehend vom Feuerkassenwert einen Gebäudewert von 1.175.625 DM, insgesamt einen Sachwert von abgerundet 3.235.000 DM (LV-A Bd. I).

4. a) Am 15. Oktober 2003 ging die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von 544 qm Grundstück à 990 Euro aus und errechnete einen Bodenwert von 540.000 Euro und für das bebaute Grundstück einen Ertrags- und Verkehrswert von 1 Mio Euro (LV-A Bd. I).

b) In 2003 trat der Förderverein G-Haus an den damaligen Geschäftsführer der B School, Dr. B, mit der Idee heran, ein gemeinsames Nutzungskonzept für das G-Haus zu entwickeln, das als Gegenkonzept zu einer rein kommerziellen Nutzung dieser Immobilie gedacht war (FG-A Bl. 20).

5. Ende 2003 bereitete die Liegenschaftsverwaltung bei der Finanzbehörde eine Presseinformation vor (LV-A Bd. I):

„B Herrenhäuser' für die Zukunft erhalten

Das G-Haus, ... und ... sind stark instandsetzungsbedürftig. Über viele Jahre konnte die Stadt die für den Erhalt notwendigen Gelder nicht aufbringen. Der sichtbar fortschreitende Verfall der von städtischen Dienststellen genutzten Gebäude lässt viele besorgte Bürgerinnen und Bürger um den Bestand dieser Erbstücke Hamburger Vergangenheit fürchten.

...

Mit einer Ausschreibung sollen Käufer gefunden werden, die sich des besonderen Charakters der drei ehemaligen Sommersitze Hamburger Kaufleute bewusst sind.

Finanzsenator ...: „Wir tragen Sorge dafür, dass die zukünftige Nutzung dieser mit der Stadtgeschichte untrennbar verbundenen Häuser ihrer Bedeutung entspricht. Mit dem Übergang in private Hände können wir ihren dauerhaften Erhalt sichern - darauf kommt es uns besonders an.' ...”

6. Die Liegenschaftsverwaltung schrieb das G-Haus mit einem „Immobilienangebot“ aus, in dem sie zur Abgabe von Geboten bis 26. März 2004 aufforderte (LV-A Bd. I):

„Gebäude

*... 1795 errichtet ... 1897 und 1901 umgebaut und ... erweitert.
... ehemaliges Herrenhaus ... Säulenportikus ... höchsten repräsentativen Ansprüchen ...
... auf einer Anhöhe in ... G Park ... unverbaubarer Blick.*

Der bauliche und dekorative Zustand des Gebäudes ist angesichts des hohen Alters als ausreichend zu bezeichnen. Es besteht allerdings ein nicht unerheblicher Reparaturstau. Vom Käufer wird daher die Verpflichtung zu einer zügigen Instandsetzung des Gebäudes erwartet.

*... Insgesamt stehen einschließlich des ... Kellers 730 qm Nutzfläche zur Verfügung.
... Denkmalschutz ...
... Feuerkassenwert (1914) ... 135.000 DM ... Grundstück
... ca. 1.544 qm ...*

Zukünftige Nutzung und Vergabe

Eine zukünftige Nutzung, die ... vor allem der Bedeutung des Objektes entspricht und die zumindest einen teilweisen Zugang der Öffentlichkeit weiterhin ermöglicht, wird von der Stadt bevorzugt.

Alle Instandsetzungsarbeiten sowie das Nutzungskonzept sind mit der Kulturbehörde – Denkmalschutzamt - abzustimmen. Die Entscheidung wird daher auch von der Präsentation eines tragfähigen Nutzungskonzepts beeinflusst. ...”

7. Unter dem 26. März 2004 reichten die jetzigen Prozessbevollmächtigten namens eines ... Stifters, der ungenannt bleiben wollte, und namens der (vorläufig so bezeichneten) Stiftung zur Erhaltung des G-Hauses in Gründung ein Gebot zum Kauf des Grundstücks für 1 Euro ein. Das Nutzungskonzept des Gebots bezog den Förderverein G-Haus ein und berücksichtigte die Überlegungen des B Rats, eines Dachverbands von B Vereinen und Institutionen (Finanzgerichts-Anlage --FG-Anl.-- K 4; LV-A Bd. I).

Beigefügt waren ein Satzungsentwurf für die Stiftung sowie ein von Dr. B für die Mieterseite einschließlich der B School verfasstes Nutzungskonzept. Nach einer Kostenkalkulation des Architekturbüros X wurde mit Umbaukosten von 610.000 Euro inkl. MwSt und mit Kosten für die Renovierung der Außenfassade von 300.000 Euro inkl. MwSt gerechnet. Die jährlichen Betriebskosten wurden seinerzeit mit 60.500 Euro inkl. MwSt veranschlagt (FG-Anl. K 3, LV-A Bd. I).

8. Ein weiteres für das G-Haus am 29. März 2004 eingegangenes Gebot erschien der Liegenschaftsverwaltung nicht tragfähig (LV-A Bd. I).

9. Die Frage der Vergabe des G-Hauses und der weiteren von der Stadt nicht mehr benötigten Villen war wiederholt Gegenstand von Presseberichten und von Diskussionen in der kommunal- und kulturpolitisch interessierten Öffentlichkeit (LV-A Bd. I).

10. Am 26. April 2004 fragte der Pressesprecher der Finanzbehörde intern nach wegen einer in B kommunizierten Kaufpreiserwartung von 3 Mio Euro für jede der drei u.U. zu vergebenden Villen. Die Liegenschaftsverwaltung antwortete mit behördeninterner E-Mail vom selben Tag, dass die nicht kommunizierte Gebotserwartung für alle Häuser im derzeitigen Zustand insgesamt bei höchstens 1,5 Mio Euro liege. Eine wie auch immer zustande gekommene Bewertung von 3 Mio je Haus dürfte für die Verhandlungsposition der Stadt nicht schädlich sein (LV-A Bd. I).

11. Die Liegenschaftsverwaltung trat in Verhandlungen über das Angebot der noch nicht errichteten Stiftung ein und ließ sich dieses in einem Gespräch am 19. Mai 2004 erläutern, und zwar durch ... (Mäzen jun.), Sohn des ... (Mäzen sen.) (beide sind Gesellschafter der klagenden GbR und Käuferin), sowie durch Dr. B von der B School (LV-A Bd. I).

12. Bevor die Stiftung errichtet war, gab die Familie (Mäzen sen.) am 03. Juli 2004 gegenüber der Finanzbehörde eine dem Angebot entsprechende und durch ... (Mäzen jun.) unterschriebene Absichtserklärung ab für den Kauf mit Sanierung und Einbringung in die Stiftung (FG-Anl. K 5, LV-A Bd. I).

13. Nach weiteren behördeninternen Abstimmungen und Sachstandsvermerken für Behördenleitung und Bürgermeister ging es in einem weiteren Verhandlungsgespräch am 13. Oktober 2004 u.a. um den Kaufpreis, um ein Nachgebot (etwa für ein eventuelles Vorkaufsrecht für den auf die B Landstraße zulaufenden Teil des Parks) und um Konkretisierung der Sanierungskosten mittels Gebäudebesichtigung durch den Architekten (LV-A Bd. I; FG-Anl. K 6).

14. Das Bezirksamt bezifferte am 10. November 2004 die laufenden Bewirtschaftungskosten aus 2003 auf 30.050 Euro (LV-A Bd. I).

15. Die B School unterbreitete am 15. Dezember 2004 zum Raumkonzept Alternativen betreffend die Vermietung des Erdgeschosses oder des Hochzeitszimmers (LV-A Bd. I).

... (Mäzen jun.) bestätigte mit Faxschreiben vom 21. Dezember 2004 die Absichtserklärung vom 03. Juli 2004 (oben 12; LV-A Bd. I).

16. Am 17. Januar 2005 verhandelte die Liegenschaftsverwaltung mit ihm und Dr. B über eine Änderung des Nutzungskonzepts wegen einer neuen Partnerschaft aus dem Bereich Kunst und Kultur neben der B School. ... (Mäzen jun.) teilte mit, dass die zu erwartenden Instandsetzungs- und Umbaukosten weit über 1,6 Mio Euro hinausgingen (LV-A Bd. I).

Mit Schreiben vom 25. Januar 2005 teilte Dr. B die vom Architekten für die Zeit nach dem Umbau geschätzten Betriebskosten von ca. 90.000 Euro p.a. mit, davon etwa 50.000 Euro Nebenkosten und 40.000 Euro Instandhaltungsrücklage (LV-A Bd. I).

Am 27. Januar 2005 beschloss die Bezirksversammlung A einstimmig die Bitte an den Bezirksamtsleiter, sich bei der Liegenschaftsverwaltung für eine Neuausschreibung einzusetzen, falls die bisherigen Gespräche bis Ende März 2005 ohne positives Ergebnis verliefen (LV-A Bd. I).

17. Am 04. Februar 2005 wandte sich die Leiterin des Ortsamts schriftlich an die Liegenschaftsverwaltung wegen des Fortgangs der Verhandlungen (LV-A Bd. I).

Am 07. Februar 2005 bekräftigte der Finanzsenator den Fortgang der Gespräche zur Umsetzung des Angebotskonzepts (LV-A Bd. I).

18. Am 8., 9. und 16. März 2005 informierten Dr. B (B School) und Herr S (2. Vorsitzender des Fördervereins G-Haus) die Liegenschaftsverwaltung über die Gespräche wegen der neuen Partnerschaften aus dem Bereich Kunst und Kultur (oben 16) und über das Konzept für die J-Bibliothek im G-Haus (LV-A Bd. II).

Im selben Monat stimmte die Liegenschaftsverwaltung in der Finanzbehörde intern Verhandlungspunkte weiter ab und berichtete wiederholt über den Sachstand. Nach Auszug des Ortsamts wurde die Verwaltung des G-Hauses vom Bezirksamt über die Liegenschaftsverwaltung für die Übergangszeit bis zum Verkauf an die ... abgegeben. Herrn ... (Mäzen jun.) wurde mit Schreiben vom 17. März 2005 bestätigt, sich wegen der Verkaufsverhandlungen in Bezug auf das G-Haus Auskünfte von städtischen und privaten Unternehmen einholen zu dürfen.

19. Nach Abstimmung mit ... (Mäzen jun.) überreichte Dr. B unter dem 13. April 2005 ein aktualisiertes „Nutzungskonzept für das G-Haus“ (nebst Zeichnungen) betreffend die Nutzung durch die B School, durch das M Institut, durch den Förderverein G-Haus, durch den Nachlass des Malers J und durch Ausstellungen von Kunststudenten, die durch den Kunstsammler F gefördert werden. Für die Betreuung des Hauses und die Koordinierung der konzeptgemäßen Vermietungen könnte Frau ..., die 1. Vorsitzende des Fördervereins G-Haus mit einem Fixum bedacht werden. Bei Verbleib der D-Telefonanlage für die Behörde sei über eine Kostenbeteiligung zu sprechen (LV-A Bd. II).

20. Auf eine Kleine Anfrage des Bürgerschaftsabgeordneten Dr. P bestätigte der Senat im Mai 2005 den Fortgang der Verhandlungen über das Angebotskonzept (Bürgerschafts-Drucksache 18/...5).

21. Am 20. Juli 2005 wurde eine Liste von Fragen für den Vertrag beim Leiter der Liegenschaftsverwaltung durchgesprochen. Obenan ging es um die Alternativen des Grundstücksverkaufs oder des Erbbaurechts und um den Nachweis der Finanzierung durch Herrn ... (Mäzen). Unter dem 15. und 25. Juli 2005 erläuterte D Details zur Telefonanlage sowie zu den Kosten und zeitlichen Alternativen ihrer Verlagerung (LV-A Bd. II).

22. Nach Sachstandsfragen und parallel zu internen Sachstandsberichten wurde am 17. August 2005 mit ... (Mäzen jun.) und Dr. B u.a. über Kauf, über die Instandhaltungskosten von 90.000 Euro p.a. und Übernahme von 60.000 Euro p.a. durch Mietzahlungen der B School sowie über die Absicherung des weiteren Nutzungskonzepts über die vorgesehene Stiftung gesprochen. Für die zu finanzierende Instandsetzung wurde ein Betrag von mindestens 2 Mio Euro genannt, einschließlich davon 1/3 für den nutzungsspezifischen Innenausbau (LV-A Bd. II).

23. Am 08. September 2005 übersandte die Liegenschaftsverwaltung eine Auflistung der „Essentials des Grundstücksgeschäfts G-Haus“ an Herrn ... (Mäzen jun.). Danach war das Grundstück nach Kauf und Instandsetzung in die vorgesehene Stiftung, nunmehr (nach dem 2. Vorsitzenden des Fördervereins) benannt als S-Stiftung, einzubringen und gemäß dem Konzept vom 13. April 2005 für Wissenschaft und Kultur zu nutzen, und zwar vertraglich abgesichert durch Nachleistungsverpflichtung und Wiederkaufsrecht (LV-A Bd. II).

24. Unter dem 20. Oktober 2005 nahmen die jetzigen Prozessbevollmächtigten als Bevollmächtigte der Familie ... (Mäzen) Stellung. Die Familie ... (Mäzen) solle Eigentümer werden und das Gebäude nach Sanierung auf die Stiftung im Wege klassischer

„Public Private Partnership“

übertragen. Das Vorhaben werde mit Eigenkapital der Familie finanziert, nachweisbar durch Bankbestätigung (LV-A Bd. II).

25. In einem Gespräch am 03. November 2005 zwischen Liegenschaftsverwaltung und Käufer-Bevollmächtigtem ging es um die vorerwähnten „Essentials“, einschließlich des Kaufpreises 1 Euro und der Absicherung der Verpflichtung, das Grundstück nach Sanierung in die S-Stiftung einzubringen (FG-Anl. K 7).

Der Käufer-Bevollmächtigte wies mandantenintern auf den umsatzsteuerlichen Nachteil infolge Nichtabzugsfähigkeit der Vorsteuer aus den Bauleistungen hin, wenn nur ohne Umsatzsteuer an die B School vermietet werden kann (FG-Anl. K 7).

26. a) Am 09. Dezember 2005 wurden G-Haus und Park durch Vertreter der Liegenschaftsverwaltung, der Käuferseite und D besichtigt. Dabei ging es um die Schwierigkeiten einer Verlegung der Telefonanlage und um den Schutz des Parks vor Bebauung (Bevollmächtigten-Vermerk, FG-Anl. K 8).

b) Der Käufer-Bevollmächtigte übergab die seinerzeitige Fassung des Entwurfs der Stiftungssatzung. Gesprochen wurde über deren § 11 betreffend den Vermögensverbleib bei Auflösung der Stiftung oder Wegfall ihrer Gemeinnützigkeit (FG-Anl. K 8 Seite 3; LV-A Bd. II).

c) Für die Käuferseite wurde ein durch Dr. B von der B School (neu in Präsentationsform undatiert) zusammengestelltes Erwerbs- und Nutzungskonzept eingereicht (FG-Anl. K 8 Seite 4), wie es später auch zum Gegenstand des Kaufvertrags gemacht wurde, und zwar als Anlage 4 der Bezugsurkunde vom 12. Juni 2006 (Notar Dr. C UR/2006; Grunderwerbsteuer -Akte --GrESt -A-- Bl. 31 ff).

Darin heißt es auszugsweise (Seite 4; GrESt -A Bl. 48 ff, 51; LV-A Bd. II):

** "... (Mäzen) erwirbt das Grundstück für einen symbolischen Preis, renoviert das Gebäude, baut es nach den Vorstellungen der B School um (1,5 bis 2 Mio. Euro) und bringt es in eine Stiftung ein, die Eigentümerin wird.*

** Die B School wird Hauptnutzer und ist für die Betriebskosten des Gebäudes verantwortlich. ...*

** Nutzung durch B School, Z-Stiftung und M Institut Hamburg für das Masterprogramm, Seminarveranstaltungen, Klausurtagungen, Unterbringung von Gastdozenten*

** Dauerhafte Untervermietung eines Raumes im EG für den bibliophilen Nachlass des Malers J.*

** Dauerhafte Untervermietung von Kellerräumen für Ausstellungen junger Künstler der Hochschule für Bildende Künste, unterstützt vom Seminar F.*

** Vermietungen des Hochzeitssaals und für kulturelle Veranstaltungen, Empfänge und Firmenveranstaltungen. ...”*

Nach dem Nutzungskonzept wurden für die Nutzung des G-Hauses für 2007 Kosten von 136.600 Euro erwartet. Gegen gerechnet wurden geschätzte Einnahmen aus Vermietungen u.a. für Veranstaltungen sowie Minderkosten gegenüber dem Businessplan des Masterprogramms und dem Haushalt der B School bei Unterbringung von Gastdozenten, bei Masterprogramm-Veranstaltungen und bei Blockseminaren und Tagungen (GrEst -A Bl. 62 ff; LV-A Bd. II).

27. Die Liegenschaftsverwaltung klärte den öffentlich-baurechtlichen Schutz des Parks und informierte unter dem 20. Dezember 2005 die Bevollmächtigten der Käuferseite; gefolgt von weiterer E-Mail-Korrespondenz im Januar 2006 (LV-A Bd. II).

28. Am 13. Februar 2006 übermittelte die Finanzbehörde den Käufer-Bevollmächtigten einen Entwurf für eine Bürgerschaftsdrucksache zwecks Einholung einer Zustimmung der Bürgerschaft für den Grundstücksverkauf (LV-A Bd. II). Gemäß Art. 72 Abs. 3 der Hamburgischen Verfassung ist die Veräußerung von Staatsgut, die nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört, nur auf Beschluss der Bürgerschaft zulässig.

Über den im Entwurf allein genannten Herrn ... (Mäzen jun.) hinaus bezeichneten die Bevollmächtigten in ihrer Stellungnahme vom 16. Februar 2006 die Familie ... (Mäzen. sen.) als Käuferseite. Beigefügt war eine neu aufgemachte Prognose der Kosten für die Nutzung des G-Hauses in 2007 mit im Ergebnis gleich bleibend 136.600 Euro (LV-A Bd. II).

Im Februar wurden Auskünfte der Stiftungsaufsicht und des Finanzamts Hamburg-Nord wegen der vorerwähnten Auflösungsklausel der Stiftungssatzung eingeholt und wurden weitere Vertragsdetails geprüft (LV-A Bd. II).

29. Ein überarbeiteter Drucksachenentwurf wurde Anfang März 2006 vom Staatsrat und vom Senator abgezeichnet und in die Behördenabstimmung gegeben.

Die Kulturbehörde stimmte mit einer den Park bzw. § 9 Denkmalschutzgesetz betreffenden Ergänzung zu. Auch die Senatskanzlei erklärte sich einverstanden.

Der Bezirksamtsleiter übermittelte am 20. März 2006 die Zustimmung des Bezirks mit einer Stellungnahme der Fraktionen von ... und ... der Bezirksversammlung, dass es neben den zu sichernden Wegeflächen weder zu Einfriedungen noch zu Erweiterungen der Wegeflächen mit Eingriff in den Park kommen dürfe.

Am 23. März 2006 wurde der abgestimmte Drucksachen-Entwurf an die Senatskanzlei abgesandt (LV-A Bd. III).

30. Zugleich wurde die Beschlussfassung der Finanzdeputation für den 24. März 2006 vorgesehen. In der Sitzung befassten sich die Deputierten auch mit den vorgesehenen Nutzungen für B School, kulturelle Zwecke, Ausstellungen, Feiern und Trauungen (LV-A Bd. III).

31. Bedenken der Justizbehörde vom 23. März 2006, ob der Kellerraum mit der Telefonanlage in absehbarer Zeit noch als staatliches Vermögen im Sinne von § 63 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung benötigt werde, wurden am 24., 31. März und 3. April 2006 durch die Finanzbehörde ausgeräumt.

32. Mit geringfügigen Änderungen vom 24. März 2006 beschloss der Senat am 04. April 2006 die Senatsdrucksache 2006/... für die Bürgerschaft. Die Öffentlichkeit wurde durch eine Pressemeldung informiert (LV-A Bd. II). Die Drucksache vom 4. April 2006 wurde als Bürgerschafts-Drucksache 18/...1 verteilt. Darin heißt es auszugsweise (FG-Anl. K 9; LV-A Bd. III):

”...4. Nutzungskonzept

Das Konzept „Wissenschaft und Kunst“ ...

- Größter zukünftiger Nutzer ... B School ... Tochter der Z-Stiftung ... „International Program“ ... Masterprogramm „Law and Business“ ... Klausurtagungen ... Weiterbildungsangebote ... Wochenendseminare ... Gastdozenten M Institut ... Stärkung des Wissenschaftsstandortes Hamburg ...

- ... Ausstellung des bibliophilen Nachlasses des ... Malers J Kunstsammler F ... nord-deutschen Kunststudenten für gelegentliche Ausstellungen ...

- ... Traditionen beibehalten ... Hierfür sorgt weiterhin der Förderverein G-Haus ... und es werden weiterhin Trauungen im sog. Hochzeitssaal möglich sein. Mit diesen Nutzungen bleibt das G-Haus in vielfältiger Weise für die Öffentlichkeit zugänglich. Es sollen an Wochenenden, in der vorlesungsfreien Zeit sowie an Abenden, Räume für die Durchführung kultureller Veranstaltungen vermietet werden. Dabei werden Stiftung wie Nutzer bei der Auswahl darauf achten, dass ... sich in das Nutzungskonzept ... einfügen. Dazu wird auch die Möglichkeit für Hochzeitsgesellschaften gehören, die Repräsentationsräume im Erdgeschoss für die Fortsetzung der Feier anmieten zu können. ...

6. Bewertung und Verhandlungsergebnis

Ausgehend von einer hochwertigen gewerblichen Nutzung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ... den Wert für das Grundstück und das Gebäude 2001 mit ca. 1 Mio Euro beziffert. Dieser Wert setzt entsprechende Vertragsmöglichkeiten, insbesondere die Erhebung einer Miete voraus, die über die Betriebs- und Instandhaltungskosten hinausgeht. Außerdem ist dabei nicht eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes zugrunde gelegt, sondern lediglich dessen Instandsetzung und Renovierung. In der Begründung ... Angebots haben die Käufer bereits auf den hohen Sanierungsaufwand hingewiesen, den sie auf ca. 1,5 Mio Euro schätzen; die notwendigen Umbauten für das Nutzungskonzept sind

darin enthalten. Da die Familie ... (Mäzen) aus dem Kauf keinen Gewinn ziehen will und wird, hat sie für den Erwerb von Grundstück und Gebäude den symbolischen Preis von 1 Euro geboten. Die Verhandlungen sind auf dieser Basis geführt worden. Leitend war dabei die Erwägung, dass die Nutzung dieses Objektes nicht gewinnorientiert erfolgt, der Erhalt eines herausragenden und nicht nur für B wichtigen Baudenkmals ebenso gesichert wird wie seine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, die Käufer hierbei erhebliche Investitionen tätigen müssen und das Nutzungskonzept die Stadt auch auf anderen Feldern stärkt. Für den Verkauf - auch vor dem Hintergrund des Ausschreibungsergebnisses - spricht, dass damit das G-Haus einer Nutzung zugeführt wird, die der Bedeutung dieses Objektes gerecht wird. ...

33. Nach Vorinformationen und nach Zustimmung der Fraktionsgeschäftsführer war bereits am 04. April 2006 eine positive Beschlussfassung der Mitglieder des Haushaltsausschusses der Bürgerschaft absehbar (LV-A Bd. III).

Der Präsident der Bürgerschaft überwies die Vorlage im Vorwege an den Haushaltsausschuss (gemäß § 53 der Geschäftsordnung).

Der Haushaltsausschuss beriet die Vorlage am 25. April 2006. In der Beratung wurde der niedrige Preis von 1 Euro vor dem - von den Senatsvertretern dargestellten - Hintergrund gesehen, dass das Grundstück zwar für hochwertige Nutzungen mit 1 Mio Euro bewertet worden sei, jedoch die investive Bereitschaft des Bewerbers bei 1,5 Mio Euro liege, mithin die Werthaltigkeit angemessen mit 1 Euro widergespiegelt werde. Der Ausschuss empfahl mit seinem Bericht (Bürgerschaftsdrucksache 18/...5) einstimmig, dem Grundstücksverkauf gemäß Bürgerschaftsdrucksache 18/...1 zuzustimmen (FG-Anlagenband; LV-A Bd. III).

34. Die Bürgerschaft stimmte dem Verkauf in ihrer Sitzung vom 11. Mai 2006 in erster und sogleich auch in abschließender zweiter Lesung jeweils einstimmig zu (Plenarprotokoll 18/...7 S. 2969 B; FG-Anlagenband; LV-A Bd. III).

35. Parallel hatte die Liegenschaftsverwaltung am 21./26. April 2006 einen Kaufvertragsentwurf erarbeitet. Darin erschien als Käuferin die jetzt klagende GbR, bestehend aus ... (Mäzen. sen.), ... (Mäzen jun.) und ... (Mäzenin).

Am 02. Mai 2006 übersandte die Finanzbehörde den Entwurf an die Käufer-Bevollmächtigten (FG-Anl. K 10), die am 18. Mai 2006 verschiedene Einzelfragen für eine am 23. Mai 2006 vorgesehene Besprechung auflisteten. Der sodann abgestimmte Entwurf wurde den Käufer-Bevollmächtigten am 29. Mai 2006 übermittelt (LV-A Bd. III).

36. Am 12. Juni 2006 ließen die Vertragsparteien in einer Bezugsurkunde die Vertragsanlagen zusammenfassen (Notar Dr. C UR/2006; GrESt -A Bl. 31 ff).

a) Der Satzungsentwurf für die S-Stiftung stellt die Anlage 3 der Bezugsurkunde dar. Auszugsweise heißt es in dem Entwurf (GrESt -A Bl. 38 ff), wie auch wörtlich übereinstimmend in der im Stiftungsgeschäft vom 21. Januar 2007 beschlossenen Satzung (FG-Anl. K 14-15):

„Präambel

Wir, (Mäzen. sen.), ... (Mäzen jun.) und ... (Mäzenin), teils in B wohnende, im G Haus getraute, in B aufgewachsene, ... und auch weiterhin mit B eng verbundene Hamburger Bürger, wollen den G Park mit dem G Haus in alter Pracht hergerichtet und langfristig erhalten wissen.

Dafür haben wir das G Haus erworben, liebevoll restauriert und in seinen würdigen Zustand zurückversetzt. Mit der Einbringung des Herrenhauses in die Stiftung und einer Vermietung an Einrichtungen des öffentlichen Interesses sollen Wissenschaften, Künste und Kultur gefördert werden. Die Mieteinnahmen sollen die laufenden Kosten und Rücklagen für die zukünftige Instandhaltung decken, um das G Haus in einem tadellosen Zustand zu erhalten. Die Mieter sollen ermöglichen, dass in dem Haus möglichst viele Hochzeiten stattfinden können, der Förderverein G Haus e.V. seine monatlichen Sitzungen abhalten kann und ausgewählte lokale Veranstaltungen stattfinden können. Die Mieter sollten für die Ideen und Wünsche seitens des Vorstandes dieser Stiftung und der Stifter offen sein. ...

§ 2 Stiftungszweck

... 6. Die Stiftung verfolgt ausschließlich unmittelbare gemeinnützige Zwecke ...

§ 3 Stiftungsvermögen

... 9. Bis zu einem Drittel des jährlichen Stiftungseinkommens kann dazu verwandt werden, in angemessener Weise die Stifter und ihre nächsten Angehörigen zu unterhalten, ihre Gräber zu pflegen und ihr Andenken zu ehren.

§ 4 Stiftungsvorstand

1. Die Stiftung wird von einem Vorstand verwaltet, der mindestens aus drei, höchstens aus sechs Personen besteht. Mindestens ein Vorstandsmitglied soll aus der Familie des Stifters stammen.

... 8. Vorstandsmitglieder üben ihr Amt ehrenamtlich aus. ...”

b) Als Anlage 4 war der notariellen Bezugsurkunde vom 12. Juni 2006 das für die Käuferseite von der B School in Präsentationsform zusammengestellte Erwerbs- und Nutzungskonzept beigegeben (oben 26 c, 37; GrESt -A Bl. 31, 38 ff; LV-A Bd. II).

c) Anlage 5 der Bezugsurkunde vom 12. Juni 2006 ist der Entwurf des Mietvertrags zwischen der S-Stiftung und der B School GmbH. Danach trägt die Mieterin sämtliche für den laufenden Betrieb anfallenden Kosten; mit Instandhaltungsrücklage und Betriebskostenvorauszahlung p.M. ... umsatzsteuerfrei (GrESt -A Bl. 68 ff).

37. Am 21. Juni 2006 wurde der Kaufvertrag mit der GbR (Klägerin) beurkundet und der Kaufpreis von 1 Euro bar bezahlt. ... (Mäzen jun.) trat in mündlicher Vollmacht für die beiden Mitgesellschafter auf. Im Kaufvertrag heißt es auszugsweise (Notar Dr. C UR ...1/2006; FG-Anl. K 11; GrESt -A Bl. 1; LV-A Bd. III):

„I. 2.Kaufpreis

2.1 Der Kaufpreis beträgt 1,- EUR ...

6. Übergabe und Verrechnung

6.1. Das Grundstück wird am Beurkundungstag übergeben. ... 6.2 Verrechnungstag ist der auf den Beurkundungstermin folgende Monatsletzte.

...

7. Nutzungsverhältnisse

... In einem Raum des Erdgeschosses und in einem Kellerraum befindet sich eine Telefonanlage der Fa. D - Anstalt des öffentlichen Rechts -, die der Versorgung der ... Verwaltungsdienststellen dient. Der Verkäufer beabsichtigt, die Anlage so schnell wie möglich in ein anderes Gebäude verlegen zu lassen. Bis 01.07.2007 ist die Fa. D berechtigt, den Kellerraum entgeltfrei zu nutzen. Die Vertragsparteien gehen von einer Verlegung der Anlage bis spätestens zu diesem Termin aus. ...

9. Sanierungsverpflichtung und Nutzungsbindung

9.1 Der Käufer verpflichtet sich zur denkmalgerechten Sanierung der Baulichkeiten.

9.2 Die Sanierung ist innerhalb von ...

9.3. Sämtliche Bauarbeiten im und am Gebäude sowie an den Außenanlagen sind im Vorwege abzustimmen mit der Kulturbehörde Hamburg, Denkmalschutzamt ...

9.4 Das Grundstück wird zum Zweck der Sanierung sowie für eine anschließende wissenschaftliche, kulturelle und kommunale (teilweise öffentliche) Nutzung verkauft. Aus diesem Grund verpflichtet sich der Käufer, das Grundstück spätestens zum 31.01.2009 in das Vermögen der S-Stiftung zu übertragen und diese zu verpflichten, das Gebäude für zunächst mindestens 20 Jahre (mit einmaliger Kündigungsmöglichkeit des Mieters nach 5 Jahren) an die B School GmbH zu vermieten. Der Mietvertrag ist entsprechend des Nutzungskonzeptes der B School nur für wissenschaftliche und kulturelle Zwecke abzuschließen. Das Nutzungskonzept und der Mietvertrag sind als Anlagen 4 und 5 Bestandteil der Bezugsurkunde. ...

9.6 Die Verkäuferin gestattet der Käuferin, Veränderungen an den Sträuchern und Bäumen im Umkreis von 40 Metern um das G-Haus herum vornehmen zu lassen, damit der Stil des Herrenhauses wieder hergestellt werden kann. Die Veränderungen sind im Vorwege mit der Gartenbauabteilung des Bezirksamtes abzustimmen. ...

10.Vertragsstrafe

... bei einem Verstoß gegen

** Nr. 9.2 (Baufristen)*

** Nr. 9.4 (Übertragung auf die Klaus-Schümann-Stiftung) ...*

11. Wiederkauf

11.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, das Grundstück wiederzukaufen, wenn

- a) der Käufer die ihm nach Nr. 9.1 durchzuführende Sanierung nicht innerhalb ... oder
- b) das Eigentum an dem Grundstück nach Nr. 9.4 nicht spätestens bis 31.01.2009 in das Eigentum der S-Stiftung überträgt. ...

12. Dienstbarkeiten

13.1.1 Zur Sicherung des zugunsten der Stadt zu begründenden Wegerechts ...

14. Vorkaufsrecht

Die Verkäuferin räumt dem Käufer sowie ... der Klaus-Schümann-Stiftung zwei Vorkaufsrechte ... nördlich und südlich ... ein ...”

Am 02. und 09. August 2006 bestätigten ... (Mäzen sen.) und ... (Mäzenin) in notariell beglaubigter Form ihre Vollmacht für ... (Mäzen jun.) beim Abschluss des Kaufvertrags.

38. Nach Vergabe der Sanierungsarbeiten errichteten (Mäzen sen.), ... (Mäzenin) und ... (Mäzen jun.) (die Gesellschafter der klagenden GbR) mit Stiftungsgeschäft vom 21. Januar 2007 die S-Stiftung in Hamburg. In der Stiftungsurkunde heißt es auszugsweise (FG-Anl. K 14):

” ... III.

Ausschließlicher und unmittelbarer Zweck der Stiftung ist die Förderung kultureller Zwecke in Gestalt der Förderung der Kunst, der Pflege und Erhaltung von Kulturwerten sowie der Denkmalpflege sowie die Förderung der Wissenschaft.

IV.

Wir statten die Stiftung mit einem Betrag in Höhe von Euro 50.000,00 in bar aus. Davon ... Außerdem werden wir das Ensemble G-Haus ... nach Abschluss sämtlicher Sanierungsarbeiten spätestens bis zum 31. 01. 2009 auf die Stiftung übertragen.

V.

Zum Vorsitzenden des ersten Vorstands wird ... (Mäzen jun.) ... bestellt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden ... (Mäzen sen.) ... Zu den weiteren Mitgliedern ... Dr., ... (Ortsamtsleiterin) sowie ... c/o ... (Prozessbevollmächtigte) ...

Die beigelegte Satzung enthält die bereits aus dem letzten Entwurf zitierten Inhalte (FG-Anl. K 15; oben 36 a, Anlage 3 der Kaufvertrags-Bezugsurkunde; GrESt -A Bl. 38 ff).

39. Mit Bescheid der Justizbehörde vom 15. Februar 2007 wurde die S Stiftung als rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts anerkannt (FG-Anl. K 13).

40. Am 10. Oktober 2007 waren die Sanierungs- und nutzungsbezogenen Umbauarbeiten (einschließlich Ausstattung mit moderner Seminartechnik) soweit abgeschlossen, dass das G-Haus als Tagungs-, Seminar- und Gästehaus für die B School geöffnet wurde. Zugleich wurde es für die monatlichen Kulturabende des Fördervereins wiedereröffnet. In 2007 zog auch die J-Bibliothek ein (FG-A Bl. 24; Internet-Ausdrucke, FG-Anlagenband).

Das Gebäude ist mit moderner Seminartechnik ausgestattet. Die repräsentative Inneneinrichtung wurde und wird durch das Bankhaus O gefördert (FG-A Bl. 56; Internetausdrucke, FG-Anlagenband).

41. Mit Vertrag vom 12. Dezember 2007 brachte die GbR (Klägerin) das (im Grundbuch noch nicht auf sie umgeschriebene) Grundstück unentgeltlich in die S-Stiftung ein, die Auflagen und Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag übernahm. Der neue Verkehrswert wurde mit ca. 1,5 Mio Euro angegeben (Notar Dr. C UR ...1/2007; FG-Anl. K 16; 210/247/75077; GrESt -A, Bl. 100).

42. Der Öffentlichkeit wurde das Haus im sanierten Zustand an einem Tag der offenen Tür am 15. Dezember 2007 präsentiert. Hochzeits-, Bankettsaal, weitere Räume und Ausstellungsflächen können für Trauungen, Hochzeiten, Tagungen und andere ausgewählte Veranstaltungen gemietet werden über die B GmbH, Tochter der B School GmbH (Protokollanlage, FG-A Bl. 60; Internet-Ausdrucke, FG-Anlagenband).

43. Nach Stand vom Februar 2008 beliefen sich die bis dahin von der GbR (Klägerin) bezahlten Sanierungs- und Umbaukosten auf 2,113 Mio Euro (einschließlich 5.736 Euro Vermessungskosten); nach Verhandlungen über noch zu kürzende Schlussrechnungen rechnete sie mit ca. 2,2 Mio Euro (GrESt -A Bl. 102).

II. Verwaltungsverfahren

1. Der Kaufvertrag vom 21. Juni 2006 und die Vollmachtsbestätigungen vom 02. und 09. August 2006 wurden dem Beklagten (dem Finanzamt --FA--) sowohl durch den Notar als auch durch die Rechtsabteilung der Liegenschaftsverwaltung übersandt. Das vom Notar eingereichte Exemplar und seine Veräußerungsanzeige sind bei der Grunderwerbsteuerstelle nicht mehr auffindbar. Die Rechtsabteilung der Liegenschaftsverwaltung bat das FA um Übersendung der Grunderwerbsteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung (GrESt -A Bl. 1 ff, 19).

2. Die Grunderwerbsteuerstelle des FA wandte sich zunächst an die Bewertungsstelle für eine Bedarfswertermittlung des Grundstücks für Grunderwerbsteuerliche Zwecke gemäß § 138 Bewertungsgesetz --BewG-- (dortige Steuernummer .../.../..; GrESt -A Bl. 14 f, 20).

3. Zwei Schreiben der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 12. und 27. Oktober 2006 an die Bewertungsstelle leitete diese an die Grunderwerbsteuerstelle weiter, ohne dass diese Schreiben zur Grunderwerbsteuer -Akte gelangt sind (vgl. GrESt -A Bl. 27). Auch die in Bezug genommene Bewertungsakte ist dem Finanzgericht (FG) - bisher - nicht vorgelegt worden.

4. Die Klägerin reichte am 13. Dezember 2006 die Bezugsurkunde nach und nahm zum Kaufpreis Stellung. Die Liegenschaft habe den Wert ursprünglich mit 1,5 Mio Euro abzüglich 0,5 Mio Euro Renovierungskosten, d.h. mit 1 Mio Euro angegeben. Nach Veran-

schlagung der Renovierungskosten mit mindestens 1,5 Mio Euro sei der Kaufpreis auf 1 Euro festgelegt worden. Nach beigelegter Kostenschätzung des Architekten G vom 11. Dezember 2006 sei der Sanierungsaufwand mit 1,75 Mio inkl. USt zuzüglich 10 % Kostensteigerung (einschließlich 3 % Umsatzsteuererhöhung), zusammen $(1,75 \text{ Mio} \times 1,1 =) 1,925 \text{ Mio Euro}$ zu veranschlagen. Danach sei der Grundstückswert bei Erwerb mit $(1,5 \text{ Mio} \cdot 1,925 \text{ Mio} =) -425.000 \text{ Euro}$ negativ gewesen (GrESt -A Bl. 28 f, 30). Es komme nicht auf die Bezeichnung des Kaufpreises als symbolisch, sondern auf den tatsächlichen ernsthaften Willen der Vertragsparteien an. Über den normalen Gebäudeverschleiß hinaus seien Feuchtigkeitseinbrüche und andere Mängel der Kaufsache nach unfachgemäßen früheren Arbeiten beweisbar durch Einschätzung des Architekten G.

5. Die Grunderwerbsteuerstelle ging gemäß Mitteilungen an die Klägerin und an die Bewertungsstelle vom 11. Januar 2007 nunmehr davon aus, dass der Grunderwerbsteuer zwar kein Bedarfs-Grundbesitzwert mehr, stattdessen aber die (zunächst geschätzten) Sanierungskosten von 1,9 Mio Euro zu unterwerfen seien. Die Sanierung komme wegen der Grundstückseinbringung in die Stiftung letztendlich nicht der Klägerin zugute (GrESt -A Bl. 80a, 80b).

Demgemäß setzte das FA mit Bescheid vom 07. Februar 2007 nach einer Bemessungsgrundlage von 1,9 Mio Euro mit 3,5 % auf 66.500 Euro fest (GrESt -A Bl. 81).

6. Die Klägerin legte unter dem 13. am 14. Februar 2007 Einspruch ein. Der Kaufvertrag (i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz --GrEStG--) sei gemäß § 3 Nr. 1 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen, da der Wert der Gegenleistung von 1 Euro den Betrag von 2.500 Euro nicht übersteige. Zur Gegenleistung i.S.v. § 8 Abs. 1 GrEStG gehörten die dem Veräußerer oder Dritten gegenüber als Entgelt zu erbringenden Leistungen; nicht aber die im eigenen Interesse erbrachten eigennützigen Leistungen des Erwerbers, die den Veräußerer allenfalls reflexartig begünstigten. Durch die - im Übrigen gemäß § 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz bestehende - Sanierungsverpflichtung werde der Erwerber zwar in seinen Dispositionsmöglichkeiten eingeschränkt, aber nicht entreichert, weil er nicht an den Veräußerer, sondern „an sich selbst“ leiste; anders als bei einem abzusehenden entschädigungslosen Übergang auf den Veräußerer. Die Verpflichtung zur Einbringung der sanierten Immobilie habe ihren Ursprung nicht in entsprechenden Beziehungen oder Verpflichtungen der Stadt gegenüber der Stiftung, sondern beruhe auf der ureigensten Motivation und dem Willen der Klägerin und dem von ihr für die Stiftung unterbreiteten Nutzungskonzept (FG-Anl. K 12; GrESt -A Bl. 83, 96).

7. Mit Einspruchsentscheidung vom 28. Mai 2008 wies das FA den Einspruch zurück. Zugleich erhöhte es ausgehend von 2.113.000 Euro Sanierungskosten (einschließlich Vermessung 5.736 Euro) die Steuerfestsetzung auf 73.955 Euro. Der Gegenleistungsbegriff in §§ 8, 9 GrEStG sei sachbezogen im Hinblick auf das Grundstück zu verstehen. Es komme nicht darauf an, auf wessen Initiative die vertraglichen Vorgaben zustande gekommen seien. Danach sei die Verpflichtung zur Sanierung und Übertragung auf die Stiftung für eine Nutzung gemäß Nutzungskonzept fremdnützig und zu keinem Zeitpunkt eigennützig. Die Verpflichtung zur denkmalgerechten Sanierung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1, § 14 Denkmalschutzgesetz gehe über die normale und übliche Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht hinaus (FG-Anlagenband; GrESt -A Bl. 104).

III. Streitstand

Zur Begründung der am 25. Juni 2008 erhobenen Klage trägt die Klägerin vor (FG-A Bl. 1=3, 7=19, 33=36, 53):

Entgegen der Bezeichnung als symbolisch sei der Kaufpreis 1 Euro ernsthaft vereinbart worden. Nach ständiger Rechtsprechung müsse davon ausgegangen werden, dass der Staat nicht befugt sei, hoheitliches Eigentum zu verschenken. Aufgrund der für die weitere Nutzung notwendigen Aufwendungen sei der Grundstückswert unter den Bodenwert gesunken und nach dem Verhandlungsergebnis negativ eingeschätzt worden (Beweis: Zeugnis der Liegenschafts-Abteilungsleiterin). Angesichts des so zustande gekommenen Kaufpreises könne die Sanierungsverpflichtung keine Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sein. Eine vertragliche Regelung begründe noch kein kausales Gegenleistungsverhältnis. Eine entreichernde Leistung an Dritte könnte nur Gegenleistung i.S.d. §§ 8, 9 GrEStG sein, wenn sie für die Übertragung des Grundstücks gewährt werde (wie auch in den Fällen des § 9 Abs. 2 GrEStG). Soweit es die im Kaufvertrag erwähnte Verpflichtung zur denkmalgerechten Sanierung betreffe, entspreche diese der öffentlich-rechtlichen Pflicht gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz und sei die Erfüllung schon deshalb eigennützig. Davon zu unterscheiden seien die - vom FA unterschiedslos einbezogenen - weitergehenden Aufwendungen für nutzungsbezogene Umbauten und Ausstattungen für die Zwecke des - nach Abstimmung mit dem Förderverein zusammen mit der B School entwickelten - eigenen Nutzungskonzepts. Aus der vorliegenden Besonderheit der altruistischen Motivation und Gestaltung des eigenen Nutzungskonzepts könne nicht auf eine fremdnützige Gegenleistung i.S.d. §§ 8, 9 GrEStG geschlossen werden.

Für die Eigennützigkeit der Sanierung für die Stiftung spreche auch, dass diese nicht von der Stadt bestimmt worden, sondern ausschließlich auf Initiative und mit Stiftungskapital der Gesellschafter der Klägerin errichtet worden sei. Jeder Gesellschafter der Klägerin könne für seine Zustiftungen den Spendenabzug gemäß § 10b Abs. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen. Im Übrigen werde die Klägerin durch Erfüllung ihrer Einbringungsverbindlichkeit gegenüber der Stiftung eigennützig befreit (§ 82 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch --BGB --). Hilfsweise komme eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer entsprechend § 4 Nr. 9 GrEStG unter dem Gesichtspunkt einer Public Private Partnership in Betracht.

Die Klägerin beantragt - sinngemäß - (FG-A Bl. 2=4),
den Grunderwerbsteuerbescheid vom 07. Februar 2007 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 28. Mai 2008 - ersatzlos - aufzuheben und die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Das FA beantragt (FG-A Bl. 32),
die Klage abzuweisen.

Das FA nimmt auf die Einspruchsentscheidung Bezug (oben II 7; FG-A Bl. 32, FG-Anlagenband; GrESt -A Bl. 104).

IV. Gerichtliches Verfahren

Der Berichterstatter hat den Sach- und Streitstand am 18. November 2008 mit den Beteiligten erörtert (FG-A Bl. 53).

Ergänzend nimmt das Gericht Bezug auf die Sitzungsniederschrift und auf die oben angeführten Vorgänge sowie die damit zusammenhängenden Unterlagen aus der Finanzgerichts-Akte (FG-A) nebst Anlagenband (FG-Anlagenband) und aus der Grunderwerbsteuer-Akte (GrESt -A) sowie aus der zwischenzeitlich von der Liegenschaftsverwaltung der Finanzbehörde hierher beigezogenen Liegenschafts-Verkaufsakte (LV-A).

► Entscheidungsgründe:

B. RECHTLICHE WÜRDIGUNG

Die zulässige Klage dürfte voraussichtlich weitgehend begründet sein, § 100 Finanzgerichtsordnung --FGO-- (I - III). Die Frage einer Gegenleistung in Gestalt des vorübergehenden unentgeltlichen Verbleibs der Behörden- bzw. D-Telefonanlage bedarf noch der Aufklärung hinsichtlich des räumlichen, flächenmäßigen und zeitlichen Umfangs (IV).

I. Kaufpreis

Der Senat geht in der Gesamtwürdigung der bisher zu seiner Überzeugung getroffenen tatrichterlichen Feststellungen (§ 96 FGO) in erster Linie von dem in Höhe von 1 Euro vereinbarten Grundstücks-Kaufpreis für die Bemessung der Grunderwerbsteuer aus.

1. Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung. Nach GrEStG gilt bei einem Kauf als Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen (unten II-III) und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (unten IV).

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GrEStG bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Grundbesitz-Bedarfswert i.S.d. § 138 BewG, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist und soweit keine nach § 3 Nr. 2 GrEStG steuerbefreite Schenkung vorliegt.

2. Für die Prüfung der Gegenleistung nach diesen Vorschriften ist die von den Vertragsparteien gewählte Bezeichnung nicht maßgeblich. Es kommt nicht darauf an, ob oder inwieweit die Vertragsparteien eine Leistung als Gegenleistung bezeichnen (Bundesfinanzhof --BFH-- vom 29. März 2006 -II R 15/04-, BFHE 213 S. 232, BStBl II 2006 S. 557 m.w.N.; Viskorf in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 8 Rd. 19; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG, 3. A., § 8 Rd. 8 m.w.N.).

So kann ein (etwa von einer Seite vorvertraglich) zunächst als symbolisch bezeichneter Kaufpreis Gegenleistung sein, wenn er im Ergebnis ernsthaft vereinbart worden ist (vgl. BFH vom 12. Juli 2006 -II R 65/04-, BFH/NV 2006 S. 2128 , Umsatzsteuer- und Verkehrssteuerrecht --UVR-- 2006 S. 354, i.V.m. Sachverhalt Vorinstanz Thüringer Finanzgericht vom 16. Juni 2004 -I 1401/01-, Entscheidungen der Finanzgerichte -EFG- 2005 S. 63, insoweit Juris Rd. 3).

3. So kann auch ein außergewöhnlich niedriger Kaufpreis Gegenleistung sein. Das Grunderwerbsteuergesetz fragt - von den Fällen des nachrangigen § 8 Abs. 2 GrEStG abgesehen - nicht danach, was der Käufer erhält, sondern was er für den Erwerb des Grundstücks hin-

zugeben hat. So ist ein Kaufpreis auch dann Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer, wenn er erheblich hinter dem Verkehrs- oder Steuerwert des Grundstücks zurückbleibt oder bewusst deutlich unter dem gemeinen Wert vereinbart wird (vgl. Sack in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 9 Rd. 210 m.w.N.; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 8 Rd. 7 m.w.N.), selbst bei siebenstelligem Unterschied (Viskorf in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 8 Rd. 38 Bsp.).

4. Insbesondere ist auch ein ungewöhnlich niedriger Kaufpreis von 1 Währungseinheit (1 Euro oder 1 DM) Gegenleistung im Sinne von § 8 Abs. 1 GrEStG , wenn er nach den (ggf. in der finanzgerichtlichen Tatsacheninstanz gemäß § 96 , § 118 Abs. 2 FGO festgestellten) Umständen ernsthaft vereinbart worden ist; im Gegensatz zu einem symbolischen Kaufpreis, der sich in keine Relation zum Grundstückswert bringen lässt (vgl. Viskorf und Sack in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 8 Rd. 38 und § 9 Rd. 210; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG, 3. A., § 8 Rd. 3; zur fehlenden Relation vgl. BFH vom 07. Dezember 1994 -II R 9/32-, BFHE 176 S. 456 , BStBl II 1995 S. 268).

5. Umstände für die ernsthafte Vereinbarung eines Kaufpreises von 1 Währungseinheit können beispielsweise sein:

- hohe Kosten verursachender Gebäudezustand bei mangelnder Gewähr für Beschaffenheit und Verwendbarkeit,
- nicht gewinnorientierte Käuferin oder
- bei fehlender Gewinn- oder Überschusserwartung negativer oder gegen null gehender Ertragswert (zu letzterem vgl. BFH vom 07. Dezember 1994 -II R 9/92-, BFHE 176 S. 456, BStBl II 1995 S. 268 zu II 1 c).

Unter diesen Umständen können die Vertragsparteien einen Kaufpreis von 1 Währungseinheit als niedrigsten gemeinsamen Nenner ernsthaft vereinbart haben und handelt es sich selbst dann nicht um einen symbolischen oder willkürlichen Kaufpreis, wenn beispielsweise das FA einen siebenstelligen Grundbesitzwert feststellt. Unter den genannten Umständen stellen Grundbesitzwert oder Verkehrswert keine Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 GrEStG dar (vgl. insges. BFH vom 12. Juli 2006 -II R 65/04-, UVR 2006 S. 354 , BFH/NV 2006 S. 2128 m.w.N., i.V.m. Sachverhalt Vorinstanz Thüringer FG vom 16. Juni 2004 -I 1401/01-, EFG 2005 S. 63 , Juris; FG Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Juni 1998 -I K 212/96-, EFG 1998 S. 1352).

6. Ebenso kommt insoweit keine Grunderwerbsteuerfreie Schenkung gemäß § 3 Nr. 2 GrEStG seitens der übertragenden staatlichen Körperschaft in Betracht (vgl. BFH vom 17. Mai 2006 -II R 46/04-, BFHE 213 S. 246 , BStBl II 2006 S. 720 ; vom 29. März 2006 -II R 15/04- und -II R 68/04-, BFHE 213 S. 232 und 235, BStBl II 2006 S. 557 und 632); nach dem staatlichen Haushaltsrecht übertragen Träger öffentlicher Verwaltung kein Vermögen freigebig (Bundesgerichtshof --BGH-- vom 30. Januar 1967 -III ZR 35/65-, BGHZ 47 S. 30; Thüringer Oberlandesgericht --OLG-- vom 02. März 2005 -4 U 943/01-, OLGReport --OLGR-- Jena 2005 S. 397).

7. Nach den bisher getroffenen Feststellungen (oben A I) geht der Senat davon aus, dass der Grundstückskaufpreis von 1 Euro ernsthaft vereinbart worden ist, und zwar aufgrund der Gesamtabfolge der Erkenntnisse der Vertragsparteien über frühere Grundstücksbewer-

tungen, über den der Finanzbehörde lästig gewordenen Gebäudeunterhalt, über zwischenzeitlich aufgestauten Sanierungsbedarf und über wiederholte schwierige und im Zeitablauf betragsmäßig angewachsene Kostenschätzungen für eine Sanierung.

Gesehen wurden dabei auch die Kosten für eine Herrichtung des Gebäudes für auf diesem exponierten Grundstück zulässige sowie politisch verträgliche und gewollte Nutzungsmöglichkeiten. Letztere sollten im Wesentlichen nicht gewerblich gewinnbringend sein, sondern in einem wissenschaftlich-kulturellen Nutzungsmix mittels Mischkalkulation nur die späteren laufenden Kosten einbringen, und zwar für die von den Gesellschaftern der klagenden GbR als (nach der Sanierung folgende) Rechtsform vorgesehene gemeinnützige Stiftung.

8. Unstreitig und zutreffend hielten danach nicht nur die kaufende Klägerin mit dem Förderverein und der B School, sondern auch die Liegenschaftsverwaltung, der Staatsrat und der Präses (Senator) der Finanzbehörde, der Senat, einstimmig der Haushaltsausschuss und einstimmig das Plenum der Bürgerschaft die Kaufpreisfindung in der Weise für angemessen, dass von einem für eine gewerbliche Vermarktung mit Gewinnabsicht üblichen Bewertungsansatz hier die erwarteten Sanierungskosten abzuziehen sind, die bei einer nur die laufenden Kosten deckenden Nutzung später nicht amortisiert werden können, sondern von der Käuferseite vorab aufzubringen sind (oben A I).

9. Insbesondere kommt diese Kaufpreisfindung auch in der dem Vertragsschluss zuletzt vorangehenden Beratung des Haushaltsausschusses zum Ausdruck. Dessen Beschlussempfehlung war maßgebend für den - ohne weitere Wortbeiträge - folgenden Beschluss der Bürgerschaft und somit auch für den Verkauf (oben A I 33 ff). Der neben dem Ausschussvorsitzenden aus der Regierungspartei von dem Haushaltsexperten und früheren Fraktionsvorsitzenden der jetzigen Opposition als Berichterstatter gezeichnete Bericht stellt allein auf die vorstehende Abwägung ab. Von einem symbolischen Kaufpreis ist in dem Bericht ebenso wenig die Rede wie im Beschluss der Bürgerschaft oder im nachfolgenden Kaufvertrag (oben A I 33 ff).

10. Dabei ist die Einholung eines Bürgerschaftsbeschlusses wegen der Frage einer nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehörenden Veräußerung gemäß Art. 72 Abs. 3 HV weder in Zweifel zu ziehen noch als Indiz für eine mangelnde Ernsthaftigkeit der Kaufpreisfindung zu sehen. Denn die Abgrenzung des regelmäßigen Gangs bedarf der sorgfältigen Beurteilung als Tatfrage nach Art, Lage und Wert des Grundstücks sowie den Vertragskonditionen (David, HV, 2. A., Art. 72 Rd. 55 m.w.N.).

II. Sonstige Leistungen

Nach den getroffenen Feststellungen sieht der Senat in den weiter im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen insbesondere betreffend die Gebäudesanierung keine von der Käuferseite übernommenen „sonstigen Leistungen“ als Gegenleistung im Sinne von § 8, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG neben dem feststehenden Kaufpreis (oben I).

1. Als sonstige Leistungen zählen zur Gegenleistung alle Leistungen, die der Käufer als Entgelt im weiteren Sinne für den Grundstückserwerb gewährt, soweit sie nicht nur dem Erwerber selbst, sondern dem Veräußerer zugute kommen (Bundesverfassungsgericht -- BVerfG-- vom 26. April 1990 -2 BvR 331/90- Steuerrechtsprechung in Karteiform -- StRK-- GrEStG 1983 § 9 R. 16a, Neue Juristische Wochenschrift -NJW-1990 S. 2375).

Notwendigerweise handelt es sich um geldwerte Leistungen (Viskorf in Boruttau, GrEStG, 16. A., § 9 Rd. 41). Die Leistung für den Erwerb muss mit diesem kausal verknüpft sein (BFH vom 30. September 1998 -II R 13/96-, Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung -- HFR—1999 S. 391, BFH/NV 1999 S. 666; vom 06. Dezember 1989 -II R 95/86-, BFHE 159 S. 255, BStBl II 1990 S. 186; ständ. Rspr.). Verschiedene in einem Vertrag zusammengefasste Regelungen sind nicht saldiert, sondern einzeln zu würdigen (FG Münster vom 24. Januar 2008 -8 K 4674/04 GrE-, EFG 2008 S. 803).

2. Der gegenüber dem Zivilrecht eigenständige grunderwerbsteuerliche Gegenleistungsbegriff ist sachbezogen auf das Grundstück zu verstehen (Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG, 3. A., § 8 Rd. 9). Für die Frage, ob oder inwieweit ein Zusammenhang zwischen mehreren Vereinbarungen besteht und ein einheitlicher Leistungsaustausch vorliegt, kommt dem objektiven Zusammenhang ausschlaggebende Bedeutung zu und tritt das zivilrechtlich maßgebliche subjektive Moment zurück (BFH vom 24. Januar 1990 -II R 94/87-, BFHE 160 S. 284, BStBl II 1990 S. 590).

3. Danach sind die der Veräußererseite zugute kommenden als fremdnützig bezeichneten Leistungen zu unterscheiden von eigennützigen Leistungen und von solchen Verpflichtungen des Käufers, die nur anlässlich des Grundstückserwerbs übernommen werden oder nur Beweggrund, Motiv, Geschäftsgrundlage oder Erwartung des Verkäufers an den Erwerber bei Vertragsschluss und Kaufpreisbemessung - oben I 5 - sind (vgl. BFH vom 10. Juni 1969 -II 172/64-, BFHE 96 S. 429, BStBl II 1969 S. 668 ; Viskorf und Sack in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 8 Rd. 40, § 9 Rd. 20, 43, 210, 237; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG, 3. A., § 8 Rd. 5 m.w.N.).

4. Dementsprechend hat die bisherige Rechtsprechung geldwerte Gegenleistungen in Form sonstiger Leistungen zu Gunsten der Veräußererseite beispielsweise bejaht bei der Grundstücksveräußerung von einer Gebietskörperschaft gegen Übernahme öffentlicher Aufgaben zum Betrieb eines Krankenhauses oder eines Heimes durch den erwerbenden Träger (vgl. BFH vom 29. März 2006 -II R 15/0-4 und -II R 68/04-, BFHE 213 S. 232 und 235, BStBl II 2006 S. 557 und 632, jeweils bewertet nach Grundbesitzwert, § 8 Abs. 2 GrEStG) oder gegen eine über die bisherige Prognose hinaus vertraglich garantierte Gewerbesteuerzahlung eines Unternehmens verbunden mit dessen Betriebsverlegung in das städtische Gebiet (BFH vom 27. Juni 1968 -II 212/64-, BFHE 93 S. 183, BStBl II 1968 S. 690).

5. Keine sonstige geldwerte Gegenleistung folgt aus den bei Verkauf und Kaufpreisbemessung (oben I 5) verfolgten politischen Zielsetzungen einer Gebietskörperschaft bei der Grundstücksveräußerung einschließlich der angestrebten Rechtsnatur oder Zwecksetzung der Erwerberseite (vgl. BFH vom 14. Februar 1990 -II B 158/89-, BFHE 159 S. 373, BStBl II 1990 S. 391 ; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 9 Rd. 8 m.w.N.) oder aus dem Übergang der wirtschaftlichen Chancen und Risiken eines verlustbringenden oder nicht gewinnträchtigen Objekts auf den Erwerber und aus seiner Verpflichtung zur Arbeitnehmerbeschäftigung (BFH vom 07. Dezember 1994 -II R 9/92-, BFHE 176 S. 456 , BStBl II 1995 S. 268 ; FG Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Juni 1998 -1 K 212/96-, EFG 1998 S. 1352 ; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 8 Rd. 5, § 9 Rd. 8).

6. Insbesondere führt ein bei Vertragsschluss oder Preisbemessung (oben I 5) berücksichtigter altruistischer, karitativer oder gemeinnützigen Zweck der verpflichtend vorgesehenen Betätigung der Erwerberseite grunderwerbsteuerlich nicht zu einer „fremdnützigen“ sonstigen Gegenleistung zu Gunsten der Veräußererseite, sondern bleibt insoweit gesehen

der „eigennützig“ Charakter der Tätigkeit im Rahmen der eigenen Aufgaben der Erwerberseite unberührt (vgl. BFH vom 17. Juni 2006 -II R 46/04-, BFHE 213 S. 246 , BStBl II 2006 S. 720 ; vom 14. Februar 1990 -II B 158/89-, BFHE 159 S. 373 , BStBl II 1990 S. 391, Juris Rd. 11; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 9 Rd. 8 m.w.N.).

Insofern sind die grunderwerbsteuerlich bisher verwendeten Begriffe fremd- und eigennützig missverständlich und ist genauer zwischen veräußerernützigen oder und erwerbernützigen Leistungen zu unterscheiden.

7. Eine über die übliche Gebäudeerhaltung hinausgehende Bau-, Gebäudesanierungs- oder Renovierungsverpflichtung kann zwar - ausnahmsweise - fremd- bzw. veräußerernützig sein, wenn etwa beim Erwerb eines Erbbaurechts die Vertragsbedingungen dazu führen, dass das Gebäude im verbesserten Zustand nach Zeitablauf entschädigungslos wieder auf den jetzigen Erbbaurechtsveräußerer als Grundstückseigentümer übergeht (vgl. BFH vom 06. Dezember 1995 -II R 46/93-, BFH/NV 1996 S. 578).

8. Grundsätzlich stellt dagegen eine vom Erwerber eingegangene oder übernommene Verpflichtung zur Verbesserung des Grundstücks durch bauliche Maßnahmen, Sanierung, Renovierung oder Bepflanzung keine der Veräußererseite zugute kommende Gegenleistung, sondern eine erwerbernützige Leistung dar (BFH vom 23. Oktober 2002 -II R 81/00-, BFHE 200 S. 416 , BStBl II 2003 S. 199 ; ständ. Rspr. seit Reichsfinanzhof --RFH-- vom 23. September 1931 -II A 372/31-, Kartei GrEStG a.F. § 12 Abs. 2 Satz 2 R. 2, RStBl 1931 S. 853 nur Leitsatz; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 8 Rd. 15 m.w.N.); so auch die Verpflichtung zur Bildung von Rücklagen für die zukünftige Instandhaltung (BFH vom 09. Oktober 1991 -II R 91/90-, BFH/NV 1992 S. 264).

9. Allerdings zeigt sich zugleich ein - wie auch immer geartetes - Interesse des Verkäufers in der ausdrücklichen Investitionsverpflichtung des Erwerbers nebst Absicherung durch Vertragsstrafe, Rücktritts- oder Wiederkaufsklausel. Zwar wird dieser dadurch in seiner Dispositionsbefugnis über das Grundstück eingeschränkt.

Die Verpflichtung stellt aber keine dem Vermögen des Verkäufers zugewendete Gegenleistung dar (FG Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Juni 1998 -I K 212/96-, EFG 1998 S. 1352), auch nicht bei einer den Veräußerer freistellenden Übernahme von einer bereits vorher auf dessen Seite bestehenden Verpflichtung (BFH vom 16. Januar 2002 -II R 16/00, BFHE 197 S. 308 , BStBl II 2002 S. 431).

Der Erwerber wird - und das ist grunderwerbsteuerlich entscheidend - insoweit nicht enteignet, sondern die baulichen oder verbessernden Maßnahmen kommen seiner Nutzung, seinem Vermögen und erworbenem dinglichen Recht oder Eigentum zugute (Oberster Finanzgerichtshof --OFH-- vom 23. August 1949 -II 10/49-, RFHE 54 S. 392; ständ. Rspr.; Sack in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 9 Rd. 49).

10. Dabei macht es keinen Unterschied, ob oder inwieweit sich die verbessernden oder baulichen Maßnahmen zugleich als Reflex der Erfüllung öffentlichrechtlicher gesetzlicher Pflichtleistungen - beispielsweise zum Denkmalschutz - darstellen oder ob im baurechtlichen Rahmen stadtplanerische Vorstellungen berücksichtigt werden sollen oder inwieweit die Investitionsverpflichtungen sonst im kommunalen Interesse einer verkaufenden Gebietskörperschaft oder im beiderseitigen Interesse liegen (vgl. Niedersächsisches Finanzgericht vom 16. August 1990 -III 530/89-, EFG 1991 S. 275 , Juris Rd. 20; FG Baden-Württem-

berg vom 25. Februar 1981 -XI 69/80-, EFG 1982 S. 147 ; Sack in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 9 Rd. 50; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , § 8 Rd. 6).

III. Leistungen an Dritte

In den vertraglichen Vereinbarungen sieht der Senat - neben dem Kaufpreis (oben I) - von der Käuferseite übernommene sonstige Gegenleistungen im Sinne von § 8, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG (oben II) auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer Leistung an Dritte. Insbesondere liegt eine sonstige Gegenleistung nicht in der vereinbarten Einbringung des Grundstücks in die von den Gesellschaftern der Klägerin geplante gemeinnützige Stiftung und in der dadurch bewirkten Realisierung des von ihnen vorgelegten Nutzungskonzepts.

1. Der sachlich und kausal auf den Grundstückserwerb bezogene Gegenleistungsbegriff (oben II) beschränkt sich nicht notwendig auf Leistungen zwischen Erwerber und Veräußerer. Erfasst werden auch Leistungen, die der Erwerber einem Dritten gewährt, „um damit“ vom Verkäufer das Grundstück zu erhalten (BFH vom 22. November 1995 -II R 26/92-, BFHE 179 S. 177 , BStBl II 1996 S. 162 zu II 2 b bb; ferner vom 25. Januar 1989 - II R 28/86-, BFHE 156 S. 251 , BStBl II 1989 S. 466 ; Viskorf in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 8 Rd. 5; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 8 Rd. 5).

2. Davon abzugrenzen sind nicht kausal, sondern nur anlässlich des Grundstückserwerbs vorgesehene Zuwendungen an Dritte (Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., § 8 Rd. 5).

3. Grunderwerbsteuerlich werden außerdem als erwerbskausal und fremdnützig nur Gegenleistungen an solche Dritte erfasst, die mit der Veräußererseite aufgrund personeller, gesellschaftsrechtlicher oder wirtschaftlicher Beziehungen eng verbunden sind oder aufgrund anderer Umstände zusammenwirken (vgl. oben II 6). Insoweit kann die von der Rechtsprechung entwickelte Abgrenzung zum sachlichen Zusammenhang bei einheitlichem Vertragswerk sinngemäß herangezogen werden (vgl. BFH vom 02. März 2006 -II R 47/04-, HFR 2006 S. 1008 , BFH/NV 2006 S. 1506 , vom 27. August 2003 -II R 27/01-, HFR 2004 S. 244 , BFH/NV 2004 S. 226 ; vom 22. Mai 2002 -II R 1/00-, HFR 2003 S. 263, BFH/NV 2002 S. 1493 ; vom 09. August 1989 -II B 74/89-, BFH/NV 1990 S. 596).

Nach dieser Abgrenzung steht eine - wie hier - auf (zahlreichen) eigenen Initiativen der Erwerberseite beruhende Projektrealisierung nicht im Leistungszusammenhang mit der Veräußererseite (vgl. FG Hamburg vom 21. Januar 2002 -III 62/01-, EFG 2002 S. 934 , 936 zu 2 h m.w.N.).

4. Insbesondere genügt für eine fremdnützige Gegenleistung (oben II 6) bei einer Verpflichtung des Erwerbers betreffend die Grundstücks-Überlassung oder Vermietung an näher bestimmte Dritte nicht schon ein darauf gerichtetes gemeinsames Interesse der Vertragsparteien. Speziell genügt auch bei einer veräußernden Stadt nicht das politisch angestrebte Ziel, städtisches Gebiet zu stärken. Darin liegt jeweils keine geldwert der Veräußererseite zugute kommende Leistung, sei es ohne oder mit Vertragsstrafenvereinbarung oder Rückübereignungsklausel (vgl. FG Baden-Württemberg vom 25. Februar 1981 -XI 69/80-, EFG 1982 S. 147); so auch im Streitfall nicht.

5. Ob das so bezweckte und vertraglich abgesicherte Nutzungskonzept mit den gegenüber Dritten einzugehenden Rechtsbeziehungen Gewinne, Verluste oder nur Kostendeckung erwarten lässt, betrifft - wie im Streitfall - ebenfalls keine geldwerte Gegenleistung gegen-

über der Veräußererseite, auch wenn es sich um eine Geschäftsgrundlage der Veräußerung handelt und die Umstände den Ertragswert für die Käuferseite beeinflussen und daher bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt wurden (vgl. oben I 5, II 5; BFH vom 07. Dezember 1994 -II R 9/92-, BFHE 176 S. 456, BStBl II 1995 S. 268 ; FG Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Juni 1998 -1 K 212/96-, EFG 1998 S. 1352).

6. Andere Anhaltspunkte für eine über den Kaufpreis hinausgehende - ggf. an Dritte gewährte - sonstige Gegenleistung, die der Veräußererseite geldwert zugute kommt, sind nicht ersichtlich.

7. Das FA trägt die objektive Feststellungslast für die die Grunderwerbsteuer begründenden Tatsachen und somit auch für die Gegenleistung gemäß § 8 Abs. 1, § 9 GrEStG dem Grund nach - abgesehen von der Beweiserleichterung zur Höhe gemäß § 8 Abs. 2 GrEStG - (vgl. FG des Saarlandes vom 16. Dezember 1983 -II 332/82-, Juris; BFH vom 08. Juni 1988 -II R 90/86-, BFH/NV 1989 S. 728).

IV. Vorbehaltene Nutzungen

Im Unterschied zur feststehenden Gegenleistung in Gestalt des Kaufpreises (oben I) und zu den vorstehend verneinten sonstigen Gegenleistungen (oben II bis III) ist die Frage der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Gegenleistung im Sinne von § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG noch nicht entscheidungsreif. Hierzu bedarf der vereinbarte vorübergehende unentgeltliche Verbleib der Behörden- bzw. D-Telefonanlage noch der Aufklärung hinsichtlich des räumlichen, flächenmäßigen und zeitlichen Umfangs.

1. Abweichend vom bürgerlichen Recht oder Ertragsteuerrecht zählt § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG die dem Verkäufer des Grundstücks über den Zeitpunkt des Besitzübergangs (§ 446 Bürgerliches Gesetzbuch --BGB--) hinaus vorbehaltenen Nutzungen aller Art - wie Raumnutzungsrechte - bei unentgeltlicher Überlassung noch zur Gegenleistung (vgl. BFH vom 06. Dezember 1989 -II R 95/86-, BFHE 159 S. 255 , BStBl II 1990 S. 186 zu 1 c; Pahlke in Pahlke/Franz, GrEStG , 3. A., Rd. 103, 106).

Das gilt auch bei Vorbehalt gewisser Nutzungsrechte durch eine Gebietskörperschaft an dem bisher für öffentliche Aufgaben genutzten und nunmehr veräußerten Hausgrundstück, etwa bis zur Bezugsfertigkeit eines neuen Amtsgebäudes (BFH vom 13. Juli 1966 -II 140/63-, BFHE 86 S. 693, HFR 1967 S. 21; Viskorf und Sack in Boruttau, GrEStG, 16. A., § 8 Rd. 14, § 9 Rd. 231, 234, 235).

2. Der Wert vorbehaltener Nutzungsrechte kann nicht außer Ansatz bleiben, soweit der Grundstückserwerber zu diesem Nutzungszugeständnis durch anderweitiges Entgegenkommen des Verkäufers - etwa beim Kaufpreis - veranlasst wurde (vgl. BFH vom 13. Juli 1966 -II 140/63-, BFHE 86 S. 693, HFR 1967 S. 21 ; Sack in Boruttau, GrEStG , 16. A., § 9 Rd. 210 a.E., Rd. 235).

3. Die Bewertung der vorbehaltenen Nutzungen bestimmt sich nach den allgemeinen Regelungen des BewG - vgl. hier §§ 13, 15 BewG - (Pahlke in Pahlke/Franz, 3. A., GrEStG § 9 Rd. 106).

4. Dementsprechend wird der Klägerin aufgegeben, den in Ziff. 7 Abs. 2 des Kaufvertrags (oben A I 37) vereinbarten vorübergehenden unentgeltlichen Verbleib der Behörden- bzw.

D-Telefonanlage im G-Haus zu spezifizieren, und zwar hinsichtlich des räumlichen, flächenmäßigen und zeitlichen Umfangs (einschließlich Belegenheit, Zuschnitt, Ausstattung und ortsübliche Miete der Räume).