

BFH: Insolvenz des Grundstückskäufers führt nicht zur Änderung der Grunderwerbsteuer

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Abschluss des Kaufvertrags. Der Ausfall der Kaufpreisforderung infolge einer (späteren) Insolvenz des Grundstückskäufers rechtfertigt daher keine Änderung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

Sachverhalt

Die A-GmbH erwarb durch notariell beurkundeten Vertrag vom 30.12.1998 ein Grundstück, welches sie nach erfolgter Parzellierung weiterverkaufen wollte. Der Kaufpreis wurde bis zum Abverkauf der einzelnen Baugrundstücke verzinslich gestundet. Das Finanzamt setzte auf Basis des Kaufpreises die Grunderwerbsteuer fest.

Im Jahr 2010 wurde über das Vermögen der GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter beantragte eine Herabsetzung der Grunderwerbsteuer, mit dem bis zu Eröffnung des Insolvenzverfahrens gezahlten Teil des Kaufpreises als Bemessungsgrundlage. Das Finanzamt lehnte eine Änderung ab. Einspruch und Klage hatten keinen Erfolg.

Entscheidung

Das Finanzamt habe die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer zu Recht abgelehnt. Die Insolvenz des Käufers und der damit einhergehende Ausfall der Kaufpreisforderung führe nicht zur Änderung der Bemessungsgrundlage für die durch den Grundstückskauf angefallene Grunderwerbsteuer.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich gem. § 8 Abs. 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung, welche sich im Falle eines Grundstückskaufes nach dem Kaufpreis und sonstigen, vom Käufer übernommenen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen bestimme (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Da die Grunderwerbsteuer unter § 1 Abs. 1 BewG falle, richte sich die Bewertung der Gegenleistung nach dem BewG. Die Kaufpreisforderung stelle eine Kapitalforderung i. S. d. § 12 BewG dar (ständige Rechtsprechung, z.B. BFH-Urteil vom 12.10.1994). Soweit der BFH im Urteil vom 08.03.1989 entschieden habe, dass bei einem betragsmäßig festgelegten Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ein Zurückgreifen auf den allgemeinen Teil des BewG nicht erforderlich ist, halte er daran nicht mehr fest. Die Kaufpreisforderung sei mit ihrem Nennwert anzusetzen (§ 12 Abs. 1 S. 1 BewG), soweit nicht besondere Umstände einen höheren oder niedrigeren Wert begründen.

Diese besonderen Umstände müssten aber bereits im Zeitpunkt der Verwirklichung des grunderwerbsteuerbaren Tatbestandes – im Falle des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG also im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – vorgelegen haben. Sie müssten überdies der Kapitalforderung immanent sein (vgl. BFH-Urteil vom 17.02.2010). Da bei Vertragsabschluss davon ausgegangen werden könne, dass der Kaufpreis auch entrichtet werde, sei die Kaufpreisforderung mit dem Nennwert anzusetzen. Für die Anwendung von § 12 Abs. 2 BewG, nach dem uneinbringliche Forderungen außer Ansatz bleiben, bliebe daher für Zwecke der Grunderwerbsteuer regelmäßig kein Raum. Es bleibe ohne Einfluss auf die Bewertung, ob der Schuldner den Kaufpreis später tatsächlich entrichte oder die Kaufpreisforderung zu einem späteren Zeitpunkt ganz oder teilweise ausfalle.

Der teilweise eintretende Ausfall der Kaufpreisforderung infolge einer Insolvenz stelle auch kein rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO dar. Unter einem rückwirkenden Ereignis werde jeder rechtlich oder tatsächlich bedeutende Vorgang verstanden, der insofern Rückwirkung entfalte, dass dieser anstelle des vorherigen Sachverhalts der Besteuerung zugrunde zu legen sei. Zwar könne durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens die ursprüngliche Kaufpreisforderung nicht mehr eingebracht werden, jedoch ändere sich dadurch weder der Wert der Kaufpreisforderung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch werde der Kaufvertrag unwirksam. Demzufolge liege kein Fall des §

175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO vor.

Außerdem läge keine Herabsetzung im Sinne des § 16 Abs. 3 GrEStG vor, da die Kaufpreisforderung trotz Eröffnung des Insolvenzverfahrens in voller Höhe bestehen bleibe. Zudem sei die Insolvenz nicht innerhalb der nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG maßgeblichen Zweijahresfrist ab Entstehen der Steuer eingetreten. Ferner liege auch keine Herabsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 GrEStG (Mängel beim gekauften Grundstück) vor.

Schließlich komme auch keine Änderung wegen der verzinslichen Stundung und des Ausfalls der geschuldeten Zinsen in Betracht. Die Verzinsung sei eine ausreichende Gegenleistung für die Stundung des Kaufpreises. Dass die Zinsen tatsächlich nicht gezahlt wurden, Sorge nicht dafür, dass eine unverzinsliche Forderung i. S. d. § 12 Abs. 3 S. 1 BewG anzunehmen sei. Die Zinsforderung als solche bleibe – wie auch die Kaufpreisforderung – trotz der Insolvenz bestehen.

Betroffene Normen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG, § 8 Abs. 1 GrEStG, § 12 BewG

Streitjahr 1998

Anmerkung

Der vom BFH entschiedene Fall betrifft zwar einen Fall, in dem der Käufer die Grunderwerbsteuer schuldet. Eine Minderung der Grunderwerbsteuer sollte jedoch beim Zahlungsausfall des Käufers auch dann nicht in Betracht kommen, wenn der Verkäufer Grunderwerbsteuerschuldner wäre.

Vorinstanz

Finanzgericht Köln, Urteil vom 14.05.2014, 5 K 1515/11, EFG 2014, S. 1705

Fundstellen

BFH, Urteil vom 12.05.2016, [II R 39/14](#), BStBl II 2017 Seite 63

Pressemitteilung, [Nr. 66/16](#) vom 19.10.2016

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 17.02.2010, II R 23/09, BStBl. II 2010, S. 641, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 12.10.1994, II R 4/91, BStBl. II 1995, S. 69

BFH, Urteil vom 08.03.1989 II R 37/86, BStBl. II 1989, S. 576

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.