

URL: <http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-kaufvertragliche-uebernahme-der-kosten-einer-noch-durchzufuehrenden-ausgleichsmassnahme-an-anderer-stelle.html>

 12.02.2010

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

BFH: Kaufvertragliche Übernahme der Kosten einer noch durchzuführenden "Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle"

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb durch notariell beurkundeten Kaufvertrag von einer Stadt ein Grundstück. Um die beabsichtigte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, musste die Stadt den Flächennutzungsplan ändern und einen Bebauungsplan aufstellen. Zudem waren aus Gründen des Naturschutzes auf einem anderen Grundstück Ausgleichsmaßnahmen ("Waldumwandlung") vorzunehmen. Die anteiligen Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen übernahm die Klägerin neben dem nach Quadratmetern berechneten Kaufpreis. Der Kaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung des Wirksamwerdens des Bebauungsplans abgeschlossen. Die Bedingung trat mit Rechtskraft des Plans ein. Das Finanzamt sah in der Kostentragung für die Ausgleichsmaßnahmen eine sonstige Leistung i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG und setzte auf dieser Grundlage die Steuer fest. Die Klägerin war hingegen der Auffassung, dass die Übernahme der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Gegenleistung gehöre.

Entscheidung

Im Streitfall sollte die durch den zu erwartenden Eingriff erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahme der "Waldumwandlung" nicht auf dem erworbenen Grundstück, sondern an anderer Stelle erfolgen. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die Kosten zu erstatten, konnte daher nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nur entstehen, wenn die Ausgleichsmaßnahme dem von der Klägerin erworbenen Grundstück zugeordnet worden ist.

Ist eine Zuordnung der Kosten unterblieben, hat der Veräußerer das Recht, den Vorhabenträger oder Eigentümer zu den Kosten der Ausgleichsmaßnahme heranzuziehen, aufzugeben. Ist hingegen – wie im Streitfall – eine Zuordnung erfolgt, rechnet die kaufvertragliche Übernahme der Ausgleichskosten ebenfalls zur Gegenleistung, da die Stadt sich verpflichtet hatte, die noch erforderliche Ausgleichsmaßnahme durchzuführen und das Grundstück naturschutzrechtlich geordnet auf die Klägerin zu übertragen. Erwerbsgegenstand war daher das Grundstück mit dem an anderer Stelle ausgeglichenen Eingriff. Zwar betraf die an anderer Stelle noch durchzuführende Ausgleichsmaßnahme nicht einen in der Zukunft noch zu schaffenden tatsächlichen (körperlichen) Zustand des zu übertragenden "Eingriffsgrundstücks". Die Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle wirkt aber auf die Nutzbarkeit des zu übertragenden "Eingriffsgrundstücks" in einer Weise ein, die einer tatsächlichen Veränderung des Grundstückszustands vergleichbar ist. Denn sie gestattet auf dem zu übertragenden Grundstück den Eingriff in das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt als tatsächliches Geschehen. Damit gelten für die vertragliche Übernahme der Kosten einer dem "Eingriffsgrundstück" zugeordneten Ausgleichsmaßnahme bei der Anwendung der §§ 8 und 9 GrEStG dieselben Grundsätze wie bei der Übernahme der Erschließungskosten.

Vorinstanz

[Finanzgericht Niedersachsen](#), Urteil vom 15.10.2007, Az. 7 K 56/03, EFG 2008, S. 1814.

Fundstelle

BFH-Urteil vom 28.10.2009, Az. [II R 18/08](#).

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.