

URL: <http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-minderung-der-bemessungsgrundlage-fuer-die-grest-bei-uebernahme-der-erwerbsnebenkosten-durch-veraeusserer.html>

07.06.2013

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

BFH: Minderung der Bemessungsgrundlage für die GrESt bei Übernahme der Erwerbsnebenkosten durch Veräußerer

Verpflichtet sich der Veräußerer eines Grundstücks dazu, dem Erwerber die Erwerbsnebenkosten zu erstatten, vermindert sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer um die zu erstattenden Kosten mit Ausnahme der Grunderwerbsteuer.

Sachverhalt

Im Streitfall schlossen der Kläger und eine AG einen Vertrag über die Veräußerung eines Grundstücks, in dem sich die AG als Veräußerin dazu verpflichtete, dem Kläger die – zunächst von ihm zu tragenden – Anschaffungsnebenkosten einschließlich der Grunderwerbsteuer zu erstatten. Das Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer auf der Grundlage des vereinbarten – die oben genannten Nebenkosten enthaltenden – Kaufpreises fest.

Nachdem dem Kläger von der AG vertragsgemäß die gesamten Erwerbsnebenkosten erstattet wurden, beantragte er, die Grunderwerbsteuer herabzusetzen. Dies lehnten sowohl das Finanzamt als auch das FG ab.

Entscheidung

Das FG hat – abgesehen von der dem Kläger zu erstattenden Grunderwerbsteuer – zu Unrecht angenommen, dass sich die Verpflichtung der AG, dem Kläger die Nebenkosten zu erstatten, nicht auf die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer auswirkt.

Bei einem der Grunderwerbsteuer unterliegenden Kaufvertrag über ein inländisches Grundstück bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GrEStG). Als Gegenleistung gilt dabei der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Die üblicherweise vom Käufer getragenen Erwerbsnebenkosten rechnen nicht zur Gegenleistung, weil der Käufer sie nicht dem Verkäufer, sondern Dritten schuldet.

Verpflichtet sich der Grundstücksverkäufer außer zur Grundstückübereignung zu weiteren Leistungen, ist für die Frage, inwieweit die Gegenleistung des Erwerbers Entgelt für den Grundstückserwerb darstellt, vom grunderwerbsteuerlichen Grundstücksbegriff (§ 2 GrEStG) auszugehen. Geldforderungen oder andere Vermögenspositionen fallen nicht unter diesen Grundstücksbegriff, so dass der Aufwand für ihren Erwerb nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt (vgl. BFH-Urteil vom 09.10.1991). Wenn Gegenstand eines Erwerbs unter Vereinbarung einer Gesamtgegenleistung ein Grundstück und eine Geldforderung ist, ist für die Bemessung der Grunderwerbsteuer die Geldforderung von der vereinbarten Gesamtgegenleistung abzuziehen (vgl. BFH-Urteil vom 09.10.1991).

Unter Anwendung dieser Grundsätze ist im Streitfall die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer um die im Kaufvertrag genannten Erwerbsnebenkosten, die die AG dem Kläger erstatten musste und erstattet hat, mit Ausnahme der von der AG zu übernehmenden Grunderwerbsteuer zu vermindern. Die Grunderwerbsteuer wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen (§ 9 Abs. 3 GrEStG). Die Verpflichtung des Veräußerers zur Erstattung der Grunderwerbsteuer wirkt sich daher nicht auf die Bemessungsgrundlage aus.

Betroffene Normen

§ 1 Abs. 1 Nr. 1, § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und Abs. 3 GrEStG

Streitjahr 2005

Vorinstanz

Sächsisches Finanzgericht, Urteil vom 25.05.2011, 4 K 205/07, DStR/E 2012, S. 1275

Fundstelle

BFH, Urteil vom 17.04.2013, II R 1/12

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 09.10.1991, II R 20/89, BStBl II 1992, S. 152

www.deloitte-tax-news.de

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.