Deloitte.

URL: http://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/ofd-frankfurt-am-zeitpunkt-der-verwirklichung-des-erwerbsvorgang-fuer-zwecke-der-grunderwerbsteuer.html

05.03.2015

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

OFD Frankfurt a.M.: Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgang für Zwecke der Grunderwerbsteuer

Die OFD setzt sich in ihrer Verfügung mit der Frage auseinander, welcher Steuersatz bei Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes für einen Erwerbsvorgang, der zu einem Zeitpunkt unter Geltung des bisherigen Steuersatzes verwirklicht wird, anzuwenden ist, wenn zum Zeitpunkt der Steuerentstehung bereits der erhöhte Steuersatz gilt. Hierbei wird der Fokus auf genehmigungsbedürftige und aufschiebend bedingte Rechtsgeschäfte sowie aufschiebend bedingte und nachträglich vereinbarte Gegenleistungen gelegt.

Hintergrund
Zum 01.08.2014 wurde in Hessen der Grunderwerbsteuersatz von 5 % auf 6 % erhöht. In einigen anderen Bundesländern ist der Grunderwerbsteuersatz zum 01.01.2014 (Berlin, Bremen, Niedersachsen, Schleswig Holstein) bzw. zum 01.01.2015 (Nordrhein-Westfalen, Saarland) angehoben worden. Der erhöhte Steuersatz in Hessen gilt für alle Erwerbsvorgänge, die nach dem 31.07.2014 verwirklicht werden. Auf den Zeitpunkt der Entstehung der Steuer kommt es nicht an. Für die Entscheidung, welcher Steuersatz anzuwenden ist, ist deshalb der Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgangs vom Zeitpunkt der Entstehung der Steuer zu unterscheiden.

Verwaltungsanweisung
Die Grunderwerbsteuer entstehe regelmäßig im Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgangs. Ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG sei verwirklicht, wenn die Beteiligten das auf einen Erwerbsvorgang abzielende Wollen in rechtsgeschäftlichen Erklärungen umgesetzt hätten und deshalb im Verhältnis zueinander gebunden seien (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 17.09.1987). Grundsätzlich trete die Bindung der Beteiligten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein, wenn ein Rechtsgeschäft unbedingt abgeschlossen wurde und die abgegebenen rechtsgeschäftlichen Erklärungen zu ihrer Wirksamkeit keiner Genehmigung bedürfen. Keine Auswirkungen auf den Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgangs haben:

- zeitliche Rückbeziehungen nach Zivilrecht (vgl. § 184 BGB und § 17 Abs. 2 UmwG) und Steuerrecht (vgl. § 2 Abs. 1 UmwStG i.V.m. § 17 Abs. 2 UmwG)
- der Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten am Grundstück, der Zahlung des Kaufpreises und der Eintragung des Grundstückserwerbers im Grundbuch.

Bei Erwerbsvorgängen, die von dem Eintritt einer Bedingung abhängig seien oder noch einer Genehmigung bedürften, entstehe die Grunderwerbsteuer gem. § 14 GrEStG jedoch erst mit dem Eintritt der Bedingung bzw. der Erteilung der Genehmigung. Daher könne der Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgang (§ 23 GrEStG) vor dem Zeitpunkt der Steuerentstehung (§ 14 GrEStG) liegen.

Aufschiebend bedingte Rechtsgeschäfte (§ 14 Nr. 1 GrEStG)
Bei Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung sei der Erwerbsvorgang bereits vor Eintritt der Bedingung mit dem im Übrigen wirksamen Vertrag verwirklicht, es sei denn der Eintritt der aufschiebenden Bedingung hänge vom Willen einer der Vertragsparteien ab (sog. Potestativbedingung, z.B. bei Einräumung eines Ankaufs- oder Wiederkaufsrechts).

Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte (§ 14 Nr. 2 GrEStG)
Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte seien grundsätzlich bereits mit Abschluss des jeweiligen Vertrages und damit bereits vor Erteilung der Genehmigung verwirklicht, da das genehmigungsbedürftige
Rechtsgeschäft bereits mit Abschluss des Vertrages vollendet und voll gültig sei. Eine Ausnahme gelte nur für Fälle, bei denen eine Genehmigung erforderlich sei, die die Willenserklärung eines Vertragsteils erst zustande bringe. Solche Erwerbsvorgänge seien erst mit der Erteilung der entsprechenden Genehmigung verwirklicht (z.B. bei Handeln ohne Vertretungsvollmacht).

Aufschiebend bedingte und nachträglich vereinbarte Gegenleistungen
Bei einem Rechtsgeschäft mit aufschiebend bedingter oder nachträglich vereinbarter Gegenleistung werde mit Eintritt der Bedingung bzw. im Zeitpunkt der nachträglichen Erhöhung der
Gegenleistung ein eigenständiger (neuer) Erwerbsvorgang verwirklicht (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 26.04.2006). Die Steuer für eine nachträglich gewährte Gegenleistung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG) sei in einem selbstständigen Steuerbescheid festzusetzen.

Betroffene Normen
§§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 11 und 14 GrEStG

Fundstellen
Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main, Verfügung vom 13.01.2015, S 4430 A - 21 - St 137
Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main, Verfügung vom 19.11.2012, S 4430 A - 21 - St 121

Weitere Fundstellen
BFH, Urteil vom 17.09.1986, II R 136/84, BStBl II 1987, S. 35
BFH, Urteil vom 26.04.2006, II R 3/05, BStBl II 2006, S. 604

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.