

## NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Mai 2020

---

### Thema dieser Ausgabe

Vorbehaltene Nutzungen als grunderwerbsteuerrechtliche Gegenleistung (BFH, Urt. v. 5.12.2019 – II R 37/18)

---

Verpflichtet sich der Käufer beim Kauf eines Grundstücks, dieses dem Verkäufer ohne angemessenes Entgelt zur Nutzung zu überlassen, liegt darin eine Gegenleistung für das Grundstück.

#### Hintergrund

Der Grunderwerbsteuer unterliegen unter anderem ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründet.

Die Steuer bemisst sich beim Grundstückskauf nach dem Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (vgl. §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG).

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte nun mit Urteil vom 5.12.2019 (Az. II R 37/18) zu entscheiden, ob sich die Bemessungsgrundlage und somit die Grunderwerbsteuer erhöht, wenn im Grundstückskaufvertrag geregelt ist, dass der Verkäufer seine Nutzung von sich auf dem Grundstück befindliche Gebäuden nach dem Verkauf unentgeltlich fortzusetzen kann.

#### Urteil des Bundesfinanzhofs

Das Urteil des BFH vom 5.12.2020 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

#### Sachverhalt

Der BFH hatte über folgenden atypischer Sachverhalt eines wertlosen Grundstücks zu entscheiden:

Ein Käufer erwarb mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 9.5.2012 ein Grundstück von einem Verkäufer. Das Grundstück war als Kulturdenkmal erfasst. Das parkähnliche Gelände war mit acht Gebäuden bebaut, von denen nur drei (Nr. 1a, 2 und 5) genutzt wurden; die anderen befanden sich in schlechtem baulichen Zustand und standen leer.

Im Kaufvertrag räumte der Käufer dem Verkäufer das Recht ein, seine bisherige Nutzung der Gebäude 2 und 5 zunächst für 30 Jahre unentgeltlich fortzusetzen.

Zum Kaufpreis war in dem Kaufvertrag folgendes geregelt: „Objektiv wird festgestellt, dass das Grundstück mit einer Vielzahl alter Bausubstanz sowie einer maroden Erschließung belastet ist und sich im Übrigen zu großen Teilen in einem schlechten Gesamtzustand befindet. Das Grundstück ist daher insgesamt mit einem negativen Kaufpreis zu bewerten. Aus diesem Grunde bestimmen die Vertragsparteien keinen Kaufpreis. Der Verkäufer verpflichtet sich für die Ablösung aufgezeigter ‚Lasten‘ des Grundstücks zur Zahlung eines einmaligen Geldbetrages iHv 100.000 € [...] an den Käufer.“

Das Finanzamt setzte gegenüber dem Käufer Grunderwerbsteuer fest und zog dabei einen nach § 138 BewG gesondert festgestellten Grundbesitzwert als Bemessungsgrundlage heran. Auf den Einspruch hin legte das FA der Besteuerung stattdessen den Kapitalwert der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Gegenleistung zugrunde, den es mit 620.018 € bezifferte.

Der Käufer war der Meinung, die Grundsteuer müsse mit 0 € festgesetzt werden. Die Vertragsparteien hätten einen Kaufpreis von ./. 100.000 € festgelegt, da sie mit Abbruchkosten gerechnet hätten, die „den Wert des Grund

und Bodens und der noch nutzbaren Gebäudeteile sowie des 30-jährigen Nutzungsrechts“ überstiegen.

### Entscheidung

Der BFH entschied nicht endgültig, sondern verwies die Sache zurück an das Finanzgericht.

Als Begründung stellte das Gericht auf die gesetzliche Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG ab, nach welcher als Bemessungsgrundlage bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen gilt. Nutzungen sind dabei unter anderem die Vorteile, welche der Gebrauch des Grundstücks gewährt. Für die Bestimmung der Bemessungsgrundlage ist nicht maßgebend, was die Vertragschließenden als Gegenleistung für das Grundstück bezeichnen, sondern zu welchen Leistungen sie sich tatsächlich verpflichtet haben.

Eine Ausnahme gilt jedoch dann, wenn der Grundstücksverkäufer die vorbehaltenen Nutzungen angemessen vergütet. Dann liegt in der Nutzungsüberlassung keine Gegenleistung für das Grundstück und die Grunderwerbsteuer erhöht sich nicht.

Auf Grundlage diese Grundsätze, so der BFH, stellt der Wert der Nutzungen eine – grunderwerbsteuerrechtliche – Gegenleistung des Käufers für den Erhalt des Grundstücks dar. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist demgemäß der Wert des Nutzungsrechts des Verkäufers abzüglich der Zuzahlung des Verkäufers in Höhe von 100.000 €. Das FG wird im zweiten Rechtsgang Feststellungen zum Umfang der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu treffen und das Nutzungsrecht zu bewerten haben.

### **Fazit**

Wirtschaftlich ist die Grunderwerbsteuer für Grundstückskäufer ein erheblicher Faktor bei den Erwerbsnebenkosten und unbedingt einzukalkulieren.

In den letzten Jahren ist das Grunderwerbsteueraufkommen deutlich gestiegen. Hierbei waren vor allem zwei Faktoren ausschlaggebend: zum einen wurden die Grunderwerbsteuersätze in einigen Bundesländern erhöht, zum anderen ist das erhöhte Steueraufkommen Folge der aufgrund des Immobilienbooms gestiegenen Immobilienpreise.

Einen aktuellen Überblick über die in Deutschland geltenden Grunderwerbsteuersätze gibt nachfolgende Tabelle:

Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 %

23.6.2020

Dr. Johannes Stehr  
Rechtsanwalt Steuerberater  
Fachanwalt für Steuerrecht

## Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



**PETER STEHR sen.**  
Vereidigter Buchprüfer  
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



**MICHAEL STADLER sen.**  
Vereidigter Buchprüfer  
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



**PETER STEHR jun.**  
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



**ANNELIESE LINDNER**  
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



**PAUL PICHLER**  
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



**Dr. JOHANNES STEHR**  
Rechtsanwalt  
Steuerberater  
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



**PATRICK STADLER**  
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



**MICHAEL STADLER jun.**  
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

**STEHR STADLER LINDNER PICHLER**  
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater  
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB  
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB  
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB  
Anneliese Lindner, StB  
Paul Pichler, StB  
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR  
Patrick Stadler, StB  
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz  
Tel.: 08041/7678-0, Fax: 7678-22  
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de  
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz  
AG München, PR 498  
USt.Id.Nr.: DE233818164

**Landwirtschaftliche Buchstelle**  
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

**Kooperationen**

Rechtsanwalt Rudolf Röck  
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz  
Sander & Sander Rechtsanwälte  
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz

