Downloaded from Blogs on 11.10.2026 02:02h

By PwC Deutschland | 08. August 2019

Grunderwerbsteuerbefreiung bei Öffentlich Privater Partnerschaft (ÖPP)

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) ist die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) a.F. (jetzt § 4 Nr. 5 GrEStG) auf Rückerwerbsfälle anwendbar, in denen ein Grundstück vor Inkrafttreten dieser Norm im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft auf den privaten Partner übertragen wurde, die Rückübertragung des Grundstücks aber für einen nach Einführung dieser Norm liegenden Zeitpunkt vereinbart war.

Downloaded from Blogs on 11.10.2026 02:02h

Sachverhalt

Klägerin ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts. Im Jahr 1996 schloss sie mit einer GmbH & Co. KG (KG) einen notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag (Laufzeit über 40 Jahre) und mehrere Nebenverträge. Im Rahmen dieses Vertrages bestellte die Klägerin der KG ein Erbbaurecht an einem ihr gehörenden, mit einer Anlage bebauten Grundstück.

Zugleich wurde ein Kaufvertragsangebot notariell beurkundet. Darin unterbreitete die Klägerin der KG ein Kaufangebot für das Erbbaurecht zum 31. Dezember 2013 (Andienungszeitpunkt) mit einer Annahmefrist spätestens zum 31. Dezember 2012 zu einem Kaufpreis in Höhe des dann voraussichtlichen Restkaufwerts. Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 26. November 2012 nahm die KG das Kaufangebot der Klägerin für das Erbbaurecht zum 31. Dezember 2013 an.

Gegen die vom Finanzamt festgesetzte Grunderwerbsteuer richtete sich die Klage, die vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg Erfolg hatte. Das Finanzgericht hatte es als ausreichend erachtet, dass das Erbbaurecht nach Ablauf von 40 Jahren zum 31. Dezember 2036 enden sollte. Auf eine Option zur vorzeitigen Rückübertragung bzw. deren Durchführung zum 31.12.2013 käme es damit nicht mehr an.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben und das Urteil des Finanzgerichts aufgehoben.

§ 4 Nr. 9 GrEStG a.F. (jetzt § 4 Nr. 5 GrEStG) ist auf Rückerwerbsfälle anwendbar, in denen ein Grundstück vor Inkrafttreten dieser Befreiungsvorschrift im Rahmen einer ÖPP auf den privaten Partner übertragen wurde, die Rückübertragung des Grundstücks aber für einen nach Einführung dieser Norm liegenden Zeitpunkt vereinbart war.

Voraussetzung sei eine Kooperation zwischen dem öffentlich-rechtlichen und dem privaten Partner, bei der sich der private Partner an der Erbringung öffentlicher Aufgaben beteiligt, wie der BFH schon in anderen Urteilen ausgeführt hatte.

Das Bestehen eines Erbbaurechts an einem Grundstück, das einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts gehört, begründet nach Auffassung des BFH für sich genommen keine ÖPP. Auch eine Finanzierung allein wie die Gewährung von (besicherten) Kreditmitteln ohne weitere Verpflichtungen des privaten Partners reiche dafür nicht.

Die nach § 4 Nr. 9 GrEStG a.F. erforderliche Vereinbarung, dass das Grundstück am Ende des Vertragszeitraums einer Öffentlich Privaten Partnerschaft auf die juristische Person des öffentlichen Rechts zurückübertragen wird, müsse klar und eindeutig sein.

Nicht ausreichend sei es nach Überzeugung des BFH daher, wenn dem privaten Partner am Ende des Vertragszeitraums lediglich ein Kaufangebot des öffentlich-rechtlichen Partners für das Erbbaurecht vorliegt und die Annahme dieses Angebots allein vom privaten Partner abhängt. Durch eine solche Vereinbarung

Downloaded from Blogs on 11.10.2026 02:02h

werde nicht sichergestellt, dass der private Partner das Kaufangebot des öffentlich-rechtlichen Partners für das Erbbaurecht am Ende des Zeitraums der vertraglich vereinbarten ÖPP annimmt.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 10. April 2019, (**II R 16/17**), veröffentlicht am 8. August 2019.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Rückübertragung, Öffentlich Private Partnerschaften