Downloaded from Blogs on 25.11.2026 10:06h

By PwC Deutschland | 12. November 2019

Grunderwerbsteuerrechtliche Bemessungsgrundlage bei Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass bei einem steuerpflichtigen Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum aufgrund eines geänderten oder neuen Auseinandersetzungs- und Teilungsvertrags, der die Vereinbarung über den Erwerb aller Anteile an einer Gesellschafter-GbR umsetzt, sich die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung für den Erwerb der Anteile bemisst.

Downloaded from Blogs on 25.11.2026 10:06h

Sachverhalt

Streitig ist, welche Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer bei der Auseinandersetzung einer grundbesitzenden GbR heranzuziehen ist. Der Kläger ist Gesellschafter einer solchen GbR und vertritt die Auffassung, dass die Grunderwerbsteuer nicht nach dem Wert der Gegenleistung zu bemessen sei, sondern gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nach den Grundbesitzwerten i.S. des § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 157 Abs. 1 bis 3 des Bewertungsgesetzes (BewG), da es sich um einen Erwerbsvorgang auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage handle.

Das Finanzamt wollte als Bemessungsgrundlage hingegen die Gegenleistung für den Erwerb der Gesellschaftsanteile heranziehen.

Die Klage vor dem Finanzgericht München hatte keinen Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Auffassung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Erwirbt nach dem Beginn der Auseinandersetzung einer grundbesitzenden GbR ein Gesellschafter/Miteigentümer oder ein Dritter alle Anteile an einer beteiligten Gesellschafter-GbR, der bereits Wohnungs- oder Teileigentum im Rahmen der Auseinandersetzung der grundbesitzenden GbR zugewiesen war, und erhält der Erwerber aufgrund einer geänderten oder neuen Teilungserklärung das der Gesellschafter-GbR zugewiesene Wohnungs- oder Teileigentum, ist grunderwerbsteuerbarer Rechtsvorgang nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der geänderte oder neue Auseinandersetzungs- und Teilungsvertrag.

Bei einem steuerpflichtigen Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum aufgrund eines geänderten oder neuen Auseinandersetzungs- und Teilungsvertrags, der die Vereinbarung über den Erwerb aller Anteile an einer beteiligten Gesellschafter-GbR umsetzt, bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung für den Anteilserwerb.

Eine Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 3 GrEStG scheidet mangels eines Erwerbsvorgangs auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage aus.

Die Gesellschafterstellung eines Gesellschafters der grundbesitzenden GbR wird nicht berührt oder verändert i.S. des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 3 GrEStG, wenn ein Gesellschafter/Miteigentümer oder Dritter --mit Zustimmung aller Gesellschafter der grundbesitzenden GbR-- durch eine gesonderte vertragliche Vereinbarung alle Anteile an einer Gesellschafter-GbR erwirbt, die an der grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt ist und der bereits Wohnungs- oder Teileigentum durch einen Auseinandersetzungs- und Teilungsvertrag zugewiesen war.

Downloaded from Blogs on 25.11.2026 10:06h

Die Grunderwerbsteuer entsteht mit Abschluss des notariell beurkundeten Auseinandersetzungs- und Teilungsvertrags (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG i.V.m. § 38 der Abgabenordnung (AO)). Für die Steuerentstehung ist es nach Auffassung des BFH ohne Belang, dass bei Vertragsschluss noch keine Wohnungsgrundbücher angelegt waren.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 22. Mai 2019, (**II R 20/17**), veröffentlicht am 24. Oktober 2019.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Wohnungseigentum