Downloaded from Blogs on 20.11.2026 16:58h

By PwC Deutschland | 06. April 2020

Dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen als grunderwerbsteuerrechtliche Gegenleistung

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

Downloaded from Blogs on 20.11.2026 16:58h

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb mit notariell beurkundetem Kaufvertrag ein Grundstück vom Verkäufer. Das als Kulturdenkmal erfasste, parkähnliche Gelände war mit acht Gebäuden bebaut, von denen drei (Nr. 1a, 2 und 5) genutzt wurden; die anderen befanden sich in schlechtem baulichen Zustand und standen leer. In § 2 des Kaufvertrags räumte die Klägerin dem Verkäufer das Recht ein, seine bisherige Nutzung der Gebäude 2 und 5 zunächst für 30 Jahre unentgeltlich fortzusetzen. In § 4 des Kaufvertrags verpflichtet sich der Verkäufer zur Zahlung eines einmaligen Geldbetrages i.H.v. 100.000 € zur Ablösung bestehender Lasten an die Klägerin.

Das Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer fest und legte der Besteuerung den Kapitalwert der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Gegenleistung zugrunde, den es im Laufe des Klageverfahrens auf 491.462,20 EUR bezifferte.

Die hiergegen gerichtet Klage hatte Erfolg und das Sächsische Finanzgericht hob den Bescheid auf, da die Steuer auf 0 € festzusetzen sei.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision des Finanzamtes stattgegeben, die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Finanzgericht zurückverwiesen.

Gemäß § 8 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) bemisst sich die Grunderwerbsteuer grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung. Was zur Gegenleistung gehört, bestimmt § 9 GrEStG, der eine Legaldefinition des Begriffs enthält und, zusammen mit § 8 Abs. 1 GrEStG, darauf abzielt, die Gegenleistung so umfassend wie möglich zu erfassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG gilt als Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Nutzungen sind gemäß § 100 BGB u.a. die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt. Sie gebühren nach § 446 Satz 2 BGB von der Übergabe der Sache an dem Käufer. Wird die Norm vertraglich abbedungen, belässt der Grundstückskäufer also die Nutzungen dem Verkäufer über diesen Zeitpunkt hinaus, liegt darin ein geldwerter Vorteil, den der Käufer für den Erwerb der Sache hingibt. Dies rechtfertigt die Einbeziehung der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen in die Gegenleistung.

Für die Bestimmung der Gegenleistung ist nicht maßgebend, was die Vertragschließenden als Gegenleistung für das Grundstück bezeichnen, sondern zu welchen Leistungen sie sich tatsächlich verpflichtet haben.

Gemäß § 4 des Kaufvertrags hat die Klägerin als Käuferin des Grundstücks keinen Kaufpreis zu entrichten; stattdessen hat der Verkäufer eine Zuzahlung in Höhe von 100.000 EUR zu leisten.

Daneben hat die Klägerin aber in § 2 des Kaufvertrags dem Verkäufer das Recht eingeräumt, seine

Downloaded from Blogs on 20.11.2026 16:58h

bisherige Nutzung der Gebäude 2 und 5 für 30 Jahre unentgeltlich fortzusetzen. Sie hat Nutzungen des Grundstücks, die mit dessen Übergabe ihr als Käuferin zustünden, dem Verkäufer überlassen, ohne von diesem eine Vergütung zu erhalten. "Unentgeltlich" bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Klägerin vom Verkäufer kein gesondertes Entgelt für die Überlassung der Gebäude fordert. Der Wert der Nutzungen stellt vielmehr eine grunderwerbsteuerrechtliche Gegenleistung der Klägerin für den Erhalt des Grundstücks dar.

Bemessungsgrundlage i.S. von § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG ist demgemäß der Wert der Nutzungen abzüglich der Zuzahlung des Verkäufers in Höhe von 100.000 EUR.

Die Sache ist nicht spruchreif. Das Finanzgericht wird im zweiten Rechtsgang Feststellungen zum Umfang der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen zu treffen und das Nutzungsrecht zu bewerten haben.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 5. Dezember 2019 (**II R 37/18**), veröffentlicht am 19. März 2020.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, unentgeltliche Nutzungsüberlassung