Downloaded from Blogs on 03.11.2026 11:15h

By PwC Deutschland | 09. April 2021

Update: Berücksichtigung der Instandhaltungsrückstellung bei der Grunderwerbsteuer

Beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Teileigentum ist der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung zu mindern. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 11:15h

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb Sondereigentum an vier Gewerbeeinheiten und neun Tiefgaragenstellplätzen in Verbindung mit den Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu denen sie gehörten (Teileigentumsrechte). In dem Kaufvertrag heißt es, der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern (Vorschüsse, Instandhaltungsrücklage usw.) gehe bei Besitzübergang auf den Käufer über.

Das Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer unter Berücksichtigung des im Vertrag vereinbarten Kaufpreises fest.

Mit ihrem Einspruch machte die Klägerin geltend, die Bemessungsgrundlage sei um die Instandhaltungsrücklage zu mindern. Der Einspruch blieb erfolglos.

Auch die Klage vor dem Finanzgericht Köln bliebe ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

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

Das Finanzgericht hat zu Recht entschieden, dass beim Erwerb von Teileigentum der vereinbarte Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung zu mindern ist.

Gemäß § 1 Abs. 3 WEG ist Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört; für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (§§ 3 Abs. 1 und 7 Abs. 1 WEG). Teileigentum unterfällt dem Grundstücksbegriff des Grunderwerbsteuergesetzes (vgl. für Wohnungseigentum BFH, Urteil vom 30. Juli 1980, II R 19/77).

Bei einem Grundstückskauf gilt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) als Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Danach gehören alle Leistungen des Erwerbers zur grunderwerbsteuerrechtlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage), die dieser nach den vertraglichen Vereinbarungen gewährt, um das Grundstück zu erwerben (BFH, Urteil vom 25. April 2018, II R 50/15, m.w.N.).

Eine Aufteilung des Kaufpreises entsprechend den Grundsätzen zur Aufteilung einer Gesamtgegenleistung ist nur dann geboten, wenn der Kaufvertrag Gegenstände umfasst, deren Erwerb nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt (vgl. BFH, Urteil vom 9. Oktober 1991, II R 20/89).

Die anteilige Instandhaltungsrückstellung ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 10 Abs. 7 Satz 1 WEG) und damit nicht Vermögen des Wohnungseigentümers, sondern Vermögen eines anderen Rechtssubjekts (BFH, Urteil vom 2. März 2016,

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 11:15h

II R 27/14, Rz. 13).

Die Instandhaltungsrückstellung bleibt bei einem Eigentümerwechsel Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Anders als das Zubehör eines Grundstücks i. S. des § 97 Abs. 1 Satz 1, § 98 Nr. 1 BGB, das nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt (vgl. BFH, Beschluss vom 3. Juni 2020, II B 54/19, Rz. 8; siehe unseren **Blogbeitrag**), kann damit die (anteilige) Instandhaltungsrückstellung beim Eigentumserwerb durch Rechtsgeschäft auch bei entsprechender Einigung von Veräußerer und Erwerber über den Übergang der Instandhaltungsrückstellung nicht auf den Erwerber übergehen.

Auch wenn die Vertragsparteien vereinbart haben, dass ein Teil des Kaufpreises "für die Übernahme des in der Instandhaltungsrückstellung angesammelten Guthabens" geleistet wird, und der Instandhaltungsrückstellung im Kaufvertrag folglich ein eigenständiger Wert zugemessen wurde, handelt es sich dabei nicht um Aufwand für die Übertragung einer geldwerten nicht unter den Grundstücksbegriff des Grunderwerbsteuergesetzes fallenden Vermögensposition (anders noch zum WEG a.F. BFH, Urteil vom 9. Oktober 1991, II R 20/89, unter II.a).

Vor diesem Hintergrund gehört auch das Entgelt, das der Erwerber bei wirtschaftlicher Betrachtung für die anteilige Instandhaltungsrücklage aufwendet, zu denjenigen Leistungen, die er nach Maßgabe des BFH-Urteil vom 25. April 2018, II R 50/15 gewährt, um das Grundstück zu erwerben. Unbeachtlich ist dabei, wie die Instandhaltungsrücklage ertragsteuerrechtlich zu behandeln ist.

Update (09. April 2021)

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat zu dem Urteil koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder mit Datum vom 19. März 2021 veröffentlicht.
Im Hinblick auf die bisherige abweichende Verwaltungsübung sollen die Grundsätze dieses Urteils beim Erwerb von Teileigentum oder Wohnungseigentum nur anzuwenden sein, wenn der Notarvertrag nach dem [Tag der Veröffentlichung im Bundessteuerblatt des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 16. September 2020 - II R 49/17] geschlossen worden ist.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 16. September 2020 (**II R 49/17**), veröffentlicht am 21. Januar 2021.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Instandhaltungsverpflichtung