Downloaded from Blogs on 01.11.2026 15:30h

By PwC Deutschland | 10. Mai 2021

Veräußerung eines Mobilheims löst Grunderwerbsteuer aus

Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass die Übertragung eines Mobilheims grunderwerbsteuerpflichtig ist.

Downloaded from Blogs on 01.11.2026 15:30h

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb im Jahr 2018 ein „Kleinwochenendhaus“ auf einem Pachtgrundstück nebst Zubehör für 10.000 € und verpflichtete sich zugleich, mit dem Grundstückseigentümer einen Pachtvertrag abzuschließen. Über das Haus existiert ein vom Deutschen Mobilheim Verband e.V. ausgestellter „Mobilheimbrief“, der unter anderem eine Fahrgestellnummer und die Maße des Hauses (8,35m Länge, 3,10m Breite, 2,98m Höhe) sowie dessen Gewicht (4.250 kg) enthält. Es steht auf Holzbalken und ist an die Kanalisation und das Stromnetz angeschlossen.

Im Pachtvertrag, der für zehn Jahre abgeschlossen wurde, verpflichtete sich die Klägerin unter anderem, den Verpächter bei einer Veräußerung des Hauses zu informieren, damit dieser entscheiden könne, mit wem er einen Pachtvertrag abschließt. Die Klägerin zog in das Haus ein und meldete dort ihren Wohnsitz an.

Das Finanzamt unterwarf den Vorgang der Grunderwerbsteuer und ging dabei von einer Bemessungsgrundlage i.H.v. 9.000 € (Kaufpreis abzgl. 1.000 € für Inventar) aus. Hiergegen wandte die Klägerin ein, dass es sich bei dem Mobilheim nicht um ein Gebäude handele, weil es keine feste Verbindung zum Grundstück aufweise. Zudem sei der Wert des Inventars höher anzusetzen, weil sie einen vorhandenen Zaun, eine Terrasse und Bepflanzung übernommen habe.

Richterliche Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht Münster bliebe ohne Erfolg.

Das Mobilheim sei zunächst als Gebäude auf fremdem Grund und Boden (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)) anzusehen. Es weise die für die Gebäudeeigenschaft erforderliche feste Verbindung zur Grundfläche sowie die nötige Ortsfestigkeit und Beständigkeit auf. Aus dem Gewicht des Hauses (4.250 kg) und dessen Alter von fast 40 Jahren sei davon auszugehen, dass es nur mit großem Aufwand und nicht ohne Risiko einer Zerstörung transportiert werden könne. Zudem müsse vorher die Terrasse entfernt werden. Für eine ortsfeste Aufstellung spreche auch, dass es sich seit mindestens 30 Jahren an derselben Stelle befinde, an die Kanalisation sowie an das Stromnetz angeschlossen und umzäunt sei.

Das Finanzgericht ließ offen, ob es sich bei dem über das Mobilheim abgeschlossenen Vertrag um einen Kaufvertrag im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG oder um einen Vertrag im Sinne von § 1 Abs. 2 GrEStG handele, der die wirtschaftliche Verwertungsbefugnis einräume. Wäre das Gebäude als Scheinbestandteil anzusehen, hätte die Klägerin zivilrechtliches Eigentum durch einen Kaufvertrag über ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden erworben. Anderenfalls wäre das Mobilheim zwar Grundstücksbestandteil, aber die Klägerin hätte durch den Vertrag eine eigentümerähnliche Stellung erlangt, denn der Verpächter beanspruche kein Eigentum am Gebäude und die Klägerin dürfe es abtransportieren.

Schließlich sei die Höhe der Bemessungsgrundlage im Hinblick auf den für das Inventar angesetzten Abzugsbetrag nicht zu beanstanden, da die Klägerin den Wert des Zaunes, der Terrasse und der

Downloaded from Blogs on 01.11.2026 15:30h

Bepflanzung nicht konkretisiert habe.

Das Urteil ist laut beck-online rechtskräftig.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 18. Juni 2020 (8 K 786/19 GrE,F), rkr., siehe auch den Newsletter Juli 2020 des Finanzgerichts.

Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung, Mobilheim