

By PwC Deutschland | 12. August 2022

# Update: Zeitpunkt der Rückgängigmachung eines grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgangs

**Eine Abtretungsanzeige, die eingeht, bevor der abzutretende Anspruch auf Erstattung von Grunderwerbsteuer nach Rücktritt vom Kaufvertrag gemäß § 16 Abs. 1 GrEStG entstanden ist, ist unwirksam. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Beschluss entschieden.**

## Hintergrund

Nach § 16 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) wird eine Steuerfestsetzung auf Antrag aufgehoben, wenn ein Erwerbsvorgang unter den in Nr. 1 oder Nr. 2 aufgestellten Voraussetzungen rückgängig gemacht wird, bevor das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergegangen ist.

## Sachverhalt

Streitig ist im vorliegenden Fall ein möglicher Grunderwerbsteuererstattungsanspruch.

Die Klage vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg hatte Erfolg.

## Entscheidung des BFH

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

Eine Auflassungsvormerkung steht der Rückgängigmachung eines Kaufvertrags i.S. des § 16 Abs. 1 GrEStG dann entgegen, wenn der Erwerber dem Notar im notariellen Kaufvertrag lediglich die ?unwiderrufliche? Vollmacht erteilt hat, die Löschung einer Auflassungsvormerkung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen selbst zu bewilligen; denn vor Erstellung der entsprechenden Urkunde durch den Notar liegt noch keine Löschungsbewilligung in grundbuchrechtlich gebotener Form vor.

Nach § 46 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) können Ansprüche auf Erstattung von Steuern, Haftungsbeträgen, steuerlichen Nebenleistungen und auf Steuervergütungen u.a. abgetreten werden. Die Abtretung wird nach § 46 Abs. 2 AO jedoch erst wirksam, wenn sie der Gläubiger der zuständigen Finanzbehörde nach Entstehung des Anspruchs anzeigt. Damit ist für eine wirksame Abtretung eines Anspruchs auf Erstattung von Grunderwerbsteuer nach § 16 Abs. 1 GrEStG maßgeblich, ob dieser Anspruch vor oder nach Anzeige der Abtretung entstanden ist.

Im Streitfall ist die Abtretungsanzeige vor Entstehung des Anspruchs aus § 16 Abs. 1 GrEStG beim Finanzamt eingegangen, so dass die Abtretung nicht nach § 46 Abs. 2 AO wirksam geworden ist und damit der nach Entstehung des Erstattungsanspruchs erlassene Pfändungs- und Überweisungsbeschluss der Klägerin vom Finanzamt zu beachten war.

## Update (12. August 2022)

Das Urteil VII R 5/19 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2022, Seite 484.

## Fundstelle

BFH, Beschluss vom 21. Dezember 2021 ([VII R 5/19](#)), veröffentlicht am 28. April 2022.

## Schlagwörter

Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung