

By PwC Deutschland | 27. November 2025

Einheitlicher Erwerbsgegenstand: Grundstückserwerb durch eine zur Veräußererseite gehörende Person

Beim Erwerb eines Grundstücks, für dessen Grunderwerbsteuer Käufer und Verkäufer eine hälftige Aufteilung vereinbart haben, benötigt das Finanzamt bei der Inanspruchnahme des Käufers in voller Höhe eine nachvollziehbare Begründung.

Haben Käufer und Verkäufer vereinbart, die geschuldete Grunderwerbsteuer jeweils zur Hälfte zu tragen, und war dies dem Finanzamt bei Erlass des Grunderwerbsteuerbescheids bekannt, bedarf die Inanspruchnahme des Käufers in Höhe der gesamten Steuer grundsätzlich einer Begründung, aus der die für das Finanzamt maßgeblichen Ermessenserwägungen hervorgehen. Beim Erwerb eines noch zu bebauenden Grundstücks sind die Bauerrichtungskosten überdies nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen, wenn das Grundstück von einer zur Veräußererseite gehörenden Person mit bestimmendem Einfluss auf das "Ob" und "Wie" der Bebauung erworben wird. Das gilt nach einem aktuell veröffentlichtem Urteil des BFH (II R 19/22) auch dann, wenn das Grundstück von einer Gesellschaft erworben wird, die von dieser Person beherrscht wird. Die Klägerin, die nach dem Erwerb von Miteigentumsanteilen an Grundstücken durch eine Kommanditgesellschaft (C KG) zum Steuerschuldner avancierte, war im Streitfall vertraglich nicht allein für die Steuer zuständig, da die Grunderwerbsteuer hälftig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt wurde.

Das Finanzamt hatte in einem Änderungsbescheid auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen, obwohl das Grundstück von einer zur Veräußererseite gehörenden Person erworben wurde. Der BFH stellte jedoch klar, dass in solchen Fällen die Baukosten nicht einbezogen werden sollten, wenn der Käufer einen bestimmenden Einfluss auf die Bebauung hat und damit als Bauherr gilt. Der BFH erachtete die Revision damit als begründet. Sie führte zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, des Änderungsbescheids und der Einspruchsentscheidung.

Fundstelle

BFH-Urteil vom 02. Juli 2025, **II R 19/22**

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung