Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:37

By PwC Deutschland | 26 October 2020

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer beim Grundstückskaufvertrag zwischen Gesellschaft und Gesellschafter

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat im zweiten Rechtsgang entschieden, dass bloße Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Gegenleistung, die behoben werden können, nicht ausreichen, um nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) den Wert der Gegenleistung nach § 8 Abs. 1 GrEStG durch den Grundstückswert zu ersetzen.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:37

Sachverhalt

In dem Streitfall sind die Kläger einer Planungs-GbR (P-GbR) beigetreten, die kurz zuvor ein unbebautes Grundstück erworben hatte. Durch notariellen Änderungsvertrag sind die Kläger Gesamthandseigentümer des Grundstücks geworden. Nach Erteilung der Baugenehmigung haben die Gesellschafter eine W-GbR zur gemeinschaftlichen Bebauung gegründet. Vier Monate später hat die W-GbR in einer zusammengefassten Notarurkunde Miteigentumsanteile am Grundstück auf die Gesellschafter übertragen, diesen bestimmte Wohnungen zugewiesen und die Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an der jeweiligen Wohnung verbunden.

Das Finanzamt berücksichtigte als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer den Grundbesitzwert, der nach dem Verkehrswert geschätzt sei und sich aus den kalkulierten Baukosten ergebe.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg gab der Klage insoweit statt, als die Bemessungsgrundlage ohne die Kosten für das noch zu errichtende Gebäude anzusetzen sei.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat das Urteil des Finanzgerichts aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen (Az. II R 28/15, siehe unseren **Blogbeitrag**). Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer sei nach § 8 Abs. 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung ohne Einbeziehung der Kosten für das später errichtete Gebäude zu bestimmen.

Richterliche Entscheidung

Auf die Zurückweisung des Bundesfinanzhofs hat das Finanzgericht entschieden, dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG richte, wenn der Erwerb des Gesellschafters nicht zu Rechtsänderungen der Gesellschafterstellung führe.

Entgegen der Auffassung des Beklagten sei eine Gegenleistung vorhanden und die Ermittlung der Höhe auch möglich. Mit Gründung der W-GbR sei die P-GbR, zu der auch die Kläger gehörten, in alle bestehenden Aufträge und Verträge eingetreten. Die Gesellschafter hätten somit die anteiligen Verbindlichkeiten übernommen, um die Eigentumswohnung erwerben zu können. Als Gegenleistung sei somit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grundstückskaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen anteiligen Verbindlichen anzusetzen.

Fundstelle

Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteile vom 05. Dezember 2019 (12 K 4223/10); siehe die Pressemitteilung des Finanzgerichts Nr. 03/20.

Keywords

Bemessungsgrundlage, Grunderwerbsteuerrecht, Personengesellschaften