Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:22

By PwC Deutschland | 02 December 2022

Grunderwerbsteuer bei Erwerb gemeindeeigener Grundstücke

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass bei dem Erwerb eines unerschlossenen Grundstücks von einer erschließungspflichtigen Gemeinde die Grunderwerbsteuer regelmäßig nur auf den Preis für das unerschlossene Grundstück zu zahlen ist. Dies gilt auch dann, wenn der Erwerber sich vertraglich verpflichtet, für die künftige Erschließung einen bestimmten Betrag an die Gemeinde zu zahlen.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:22

Sachverhalt

Die Klägerin erwarb von der erschließungspflichtigen Gemeinde einen Miteigentumsanteil an einem unbebauten und unerschlossenen Grundstück. In dem Kaufvertrag waren Entgelte für das Grundstück und für die künftige Erschließung jeweils gesondert ausgewiesen.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat unter Hinweis auf sein Urteil vom 15. März 2001, II R 39/99 entschieden, dass ein solcher Vertrag regelmäßig in einen privatrechtlichen Vertrag über den Erwerb des unerschlossenen Grundstücks und einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Ablösung des Erschließungsbeitrags aufzuteilen ist. Eine solche Ablösungsabrede ist nur öffentlich-rechtlich zulässig; als privatrechtliche Vereinbarung wäre sie nichtig. Das Vertragswerk ist aber so auszulegen, dass es weitestmöglich wirksam bleibt.

Der Verkauf eines noch zu erschließenden Grundstücks durch die erschließungspflichtige Gemeinde ist nicht zu verwechseln mit dem Verkauf durch einen privaten Erschließungsträger, mit dem sich der BFH in seinem Urteil vom 23. Februar 2022, **II R 9/21** befasst hatte.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 28. September 2022 (**II R 32/20**), veröffentlicht am 01. Dezember 2022, vgl. die **Pressemitteilung 057/22**, siehe auch das inhaltsgleiche Urteil **II R 31/20**.

Keywords

Gemeinde, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung