Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:17

By PwC Deutschland | 10 October 2024

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Verlängerung eines Erbbaurechts

Wird ein Erbbaurecht vor Ablauf der Laufzeit gegen Vereinbarung eines Erbbauzinses verlängert, ist Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer der kapitalisierte Erbbauzins für den Verlängerungszeitraum. Eine Abzinsung des Kapitalwerts auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Verlängerung des Erbbaurechts ist nicht vorzunehmen. Dies hat der Bundesfinanzhof in einem kürzlichen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:17

Hintergrund (Urteil II R 3/22):

Im zugrundeliegenden Fall wurde mit notariellem Vertrag vom 13. 8. 2018 eine Laufzeitverlängerung des (ursprünglich bis zum 31. 12. 2070 laufenden) Erbbaurechts der Klägerin um 44 Jahre vom 1. 1. 2071 bis zum 31. 12. 2114 gegen Erhöhung des Erbbauzinses ab dem 1. 1. 2019 vereinbart. Das Finanzamt setzte gegen die Klägerin bezüglich der Verlängerung des Erbbaurechts Grunderwerbsteuer (GrESt) auf der Bemessungsgrundlage des auf die Laufzeit von 44 Jahren kapitalisierten jährlichen Erbbauzinses fest und lehnte die von der Klägerin beantragte Abzinsung zwischen dem Zeitpunkt der Entstehung der GrESt (13. 8. 2018) und dem Zeitpunkt der Verlängerung des Erbbaurechts (1. 1. 2071) ab.

Das Finanzgericht hatte die Klage in Bezug auf die Rechtsfrage als unbegründet angesehen und eine Abzinsung des kapitalisierten Erbbauzinses der Verlängerungsjahre auf den Zeitpunkt der Verlängerung des Erbbaurechts abgelehnt.

Entscheidung des BFH

Auch für den BFH war die Revision unbegründet und daher zurückzuweisen. Das Finanzgericht habe zu Recht entschieden, dass der notariell beurkundete Vertrag vom 13.08.2018 über die Verlängerung des Teilerbbaurechts der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit es sich auf inländische Grundstücke bezieht. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Das Finanzgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass ein Rechtsgeschäft, das einen Anspruch auf Verlängerung eines Erbbaurechts begründet, ebenfalls nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegt. § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG stelle die Erbbaurechte ausdrücklich den Grundstücken gleich, so der BFH.

Die Vereinbarung der Verlängerung eines Erbbaurechts unterliegt als Rechtsgeschäft im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG daher ebenso wie die Vereinbarung über die (erstmalige) Bestellung der Grunderwerbsteuer. Das verlängerte Recht ist im Umfang der Verlängerung eine neue grundstücksgleiche Belastung des Grundstücks. Die das Erbbaurecht charakterisierende eigentumsähnliche Form der Herrschaft an der Grundstücksfläche wird für einen weiteren Zeitraum übertragen und damit für diesen Zeitraum (erstmals) begründet.

Der kapitalisierte Erbbauzins ist **nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Verlängerungsvereinbarung** vom 13.08.2018 **abzuzinsen**. Da das Erbbaurecht gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG einem Grundstück gleichsteht, kann hinsichtlich der vereinbarten Gegenleistung für die (erstmalige) Bestellung oder Verlängerung eines Erbbaurechts nichts anderes gelten als hinsichtlich der Gegenleistung für die Übereignung eines Grundstücks. Dabei ist bei Abschluss einer Verlängerungsvereinbarung zu berücksichtigen, dass für diejenige Zeit, auf die sich die Verlängerung des Erbbaurechts bezieht, auch bürgerlich-rechtlich die Abspaltung des Erbbaurechts von dem Eigentum nicht anders stattfindet als dies bei einer Neubestellung des Erbbaurechts der Fall gewesen wäre, denn ohne die Verlängerung endet das Erbbaurecht ohne Zutun der Beteiligten. Demzufolge ist nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung über die

Downloaded from Blogs on 08.11.2026 18:17

Verlängerung des Erbbaurechts, sondern den Beginn des Verlängerungszeitraums abzustellen, wenn es darum geht, ob Leistungspflichten hinausgeschoben werden.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 10. Juli 2024, **II R 3/22**, sowie die teilweise Parallelentscheidung**II R 36/23** - beide veröffentlicht am 10. Oktober 2024.

Keywords

Erbbaurecht, Grunderwerbsteuerrecht, Immobilienbesteuerung