

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 173653

letzte Aktualisierung: 3. Januar 2020

GrEStG §§ 8, 9

Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage; "symbolischer Kaufpreis"

I. Sachverhalt

Es soll ein Kaufvertrag über ein altes Wasserkraftwerk beurkundet werden. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist in großen Teilen sanierungsbedürftig. Als Kaufpreis soll symbolisch € 1,00 vereinbart werden. Zusätzlich zahlt die Verkäuferin an den Käufer einen Betrag in Höhe von etwa € 195.000,00 mit dem Zweck, dass der Käufer die Verkäuferin von sämtlichen Verpflichtungen freihält, was Naturschutz, Wasserrecht und Denkmalschutz betrifft. Das Grundstück an sich ist in diesem Zustand anderweitig nicht verkäuflich, ohne dass ein potentieller Käufer die kostenträchtigen Verpflichtungen übernimmt.

II. Fragen

Wie hoch ist die zu erwartenden Grunderwerbsteuer?

III. Zur Rechtslage

Nach § 8 Abs. 1 GrEStG bemisst sich die Grunderwerbsteuer in der Regel nach dem **Wert der Gegenleistung**. Als Gegenleistung im grunderwerbsteuerlichen Sinn gilt jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb von Grundstücken gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die Veräußerung von Grundstücken empfängt. Ist eine Gegenleistung in diesem Sinne nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln, wird die Steuer nach den Grundbesitzwerten i. S. d. § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 157 Abs. 1-3 BewG bemessen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG).

Auch ein Kaufpreis von einem Euro kann Gegenleistung sein, wenn er ernsthaft vereinbart worden ist und nicht lediglich einen „symbolischen Kaufpreis“ darstellt. Gründe, die für eine ernsthafte Vereinbarung eines Kaufpreises von einem Euro sprechen, können beispielsweise sein (so Finanzgericht Hamburg v. 29.12.2008, 3 K 128, 08, juris; Sächsisches Finanzgericht v. 22.6.2017, 6 K 1514/15, juris):

- hohe Kosten verursachender Gebäudezustand bei mangelnder Gewähr für Beschaffenheit und Verwendbarkeit

oder

- bei fehlender Gewinn- oder Überschusserwartung negativer oder gegen null gehender Ertragswert.

Ist daher in dem geschilderten Sachverhalt der Kaufpreis ernsthaft vereinbart worden, so ist auch davon auszugehen, dass dieser als grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage anerkannt wird und insoweit keine Grunderwerbsteuer anfällt (so im Ergebnis auch Sächsisches Finanzgericht v. 22.6.2017, 6 K 10514/15, juris, Revision anhängig unter Az.: II R 37/18). Gründe, die dafür sprechen, sind nach dem geschilderten Sachverhalt, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht und in großen Teilen sanierungsbedürftig ist. Der Käufer muss zudem kostenintensive Verpflichtungen übernehmen. Der Verkäufer bezahlt dem Käufer hierfür sogar noch einen Betrag i. H. v. 195.000,00 Euro (negativer Kaufpreis). Zwar kann die Übernahme von Verpflichtungen dann eine grunderwerbsteuerliche Gegenleistung darstellen, wenn der Verkäufer zur Beseitigung von „Altlasten“ bereits in Anspruch genommen wird und diese Verpflichtung nun vom Erwerber übernommen wird (insoweit auch Erlass des Finanzministeriums Schleswig-Holstein v. 13.4.2010, VI 355-S 4520-009, juris). Selbst wenn eine solche Verpflichtung bestünde, wäre dies in dem geschilderten Fall nach unserer Auffassung nur dann grunderwerbsteuerlich relevant, wenn die bereits bestehenden Verpflichtungen höher wären als der Betrag in Höhe von 195.000€, der vom Verkäufer an den Käufer bezahlt wird.

Eine andere Beurteilung würde sich dann ergeben, wenn man lediglich von einem „symbolischen Kaufpreis“ ausgeht, der nicht als Gegenleistung i. S. d. § 8 Abs. 1 GrEStG angesehen werden kann. Dies wird angenommen, wenn der Kaufpreis in einem so krassen Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, dass er sich dazu in keinerlei Relation bringen lässt und daher nicht ernsthaft vereinbart ist (so BFH v. 12.7.2006 – II R 65/04, juris, Rn. 10). Ein „krasses Missverhältnis zum Wert des Grundstücks“ wird nicht bereits deshalb angenommen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Wert des Grundstücks unterschreitet; denn der Verkehrswert des Grundstücks stellt keine hilfsweise heranzuziehende Bemessungsgrundlage dar (so BFH v. 12.7.2006 – II R 65/04). Auch ist das Motiv, das die Beteiligten zu einem niedrigen Kaufpreis veranlasst hat, für die grunderwerbsteuerliche Betrachtung unerheblich, es kann aber u. U. schenkungsteuerliche Auswirkungen haben. Zur Frage, in welchen Fällen ein lediglich „symbolischer Kaufpreis“ nicht mehr als ernsthafte vereinbarte Gegenleistung anzusehen ist, haben wir Ihnen einschlägige Kommentarliteratur beigelegt (Boruttau, GrEStG, 19. Aufl. 2019, § 9 Rn. 208-210; § 8 Rn. 53-56 m. Hinweisen auf weitere Rechtsprechung zur Frage, in welchem ein lediglich „symbolischer Kaufpreis“ nicht mehr als ernsthafte vereinbarte Gegenleistung anzusehen ist; Pahlke, GrEStG 6.Aufl. 2017, § 8 Rn. 8 – 10; § 9 Rn. 70 - 77).

Kommt man zum Ergebnis, dass ein symbolischer Kaufpreis vorliegen sollte (wovon man nach dem geschilderten Sachverhalt u. E. nicht ausgehen muss), der nicht als Gegenleistung angesehen werden kann, ermittelt sich die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG. Danach wird die Steuer nach den Grundbesitzwerten i. S. d. § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i. V. m. § 157 BewG bemessen.