



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Änderung des Grunderwerbsteuersatzes während schwebender Unwirksamkeit des Vertrages

14.02.2014

## Leitsatz

1. Bei aufschiebend bedingten Erwerbsvorgängen ist der Zeitpunkt der Verwirklichung nicht zwingend identisch mit dem der Steuerentstehung, die nach § 14 GrEStG hinausgeschoben ist. Ist die Gegenleistung insgesamt oder zum Teil bedingt geschuldet, ist § 14 GrEStG entsprechend im Umfang der Bedingung anwendbar.
2. Aufschiebend bedingte Rechtsgeschäfte sind nach dem Recht zu beurteilen, das für den Zeitpunkt des die Beteiligten bindenden Vertragsabschlusses gilt.
3. Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt (Az. beim BFH: II B 90/13).

## Sachverhalt

Am 25.05.2004 erwarb die Klägerin das gegenständliche Grundstück zu einem Preis von 3,50 €/qm. Zusätzlich wurde zwischen dem Veräußerer und der Klägerin eine Zusatzvereinbarung getroffen, dass falls die Klägerin innerhalb der folgenden 15 Jahre eine Auskiesungsgenehmigung für einen Teil des Grundstücks erhalten sollte, weitere 9,80 €/qm fällig würden. Die Genehmigung wurde 2012 erteilt.

Mit dem Bescheid vom 22.11.2012 setzte die Beklagte eine Grunderwerbsteuer i.H.v. 2.301,- € fest. Dies entspricht dem aktuellen fünfprozentigen Grunderwerbsteuersatz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die Klägerin wendet sich gegen diesen Bescheid und trägt vor, dass der Grunderwerbsteuersatz im Zeitpunkt der Vollendung des Erwerbsvorgangs, am 25.05.2004, lediglich 3,5 % betrug. Somit wäre der Bescheid der Beklagten rechtswidrig. Die Klägerin beantragt, die Höhe des Steuersatzes auf den Stand des Erwerbsvorganges abzustellen, da es sich bei der behördlichen Genehmigung lediglich um eine Rechtsbedingung und nicht um eine aufschiebende Bedingung i.S.d. § 14 GrEStG handele.

Die Beklagte beantragt die Klage abzuweisen, da es sich um eine aufschiebend bedingte Gegenleistung i.S.d. § 9 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG handelt und so durch Eintritt der Bedingung ein neuer Steueranspruch entsteht.

## Entscheidung

Die Klage ist begründet und der angefochtene Steuerbescheid rechtswidrig, gem. § 100 FGO.

Nach § 1 NRW-Landesgesetz vom 25.07.2011 beträgt die Grunderwerbsteuer 5 %. Dieser Steuersatz ist auf Grundstückserwerbsvorgänge anzuwenden, die gem. § 2 ab dem 01.10.2011 oder danach verwirklicht werden.

Das Gericht hält sich beim streitgegenständlichen Zeitpunkt des Erwerbstatbestandes an die ständige Rechtsprechung des BFH. Sodann ist der Erwerbsvorgang verwirklicht, wenn die Parteien ihr Willen in Erklärungen zueinander umgesetzt haben und die Parteien somit aneinander gebunden sind.

Die nötige Bindung der Parteien muss an einen Erwerbsvorgang des § 1 Abs. 1 bis 3 GrEStG geknüpft sein. Dadurch können die Erklärungen der Parteien nur dann zur Verwirklichung eines Erwerbstatbestandes führen, wenn durch die Erklärungen ein steuerbarer Rechtsanspruch entsteht. Denkbar wäre ein Eigentumsverschaffungsanspruch. Vereinbarungen die keinen solchen steuerbaren Rechtsanspruch begründen,



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

können somit auch keinen Erwerbsvorgang verwirklichen.

Bei aufschiebend bedingten Erwerbsvorgängen können der Zeitpunkt der Verwirklichung und der Zeitpunkt der Steuererhebung differenzieren. Gem. § 14 GrEStG entsteht die Steuer mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung (Pahlke/Franz, § 14 GrEStG Rn. 12).

Im vorliegenden Fall wurde 2004 die Veräußerung des Grundstückes an die Klägerin rechtsbindend vereinbart. Das Grundstück sowie der Kaufpreis waren gem. Kaufvertrag sofort fällig und nicht an weitere Bedingungen geknüpft. Die Erhöhung des Kaufpreises war durch die behördliche Genehmigung bedingt, der steuerbare Erwerbsvorgang wurde allerdings schon 2004 verwirklicht.

§ 9 Abs. 2 GrEStG regelt nachträgliche Leistungen, die nach Vertragsabschluss vereinbart wurden, bspw. eine nachträgliche Erhöhung des Kaufpreises. Diese Erhöhung ist dann nach dem Zeitpunkt zu besteuern, nachdem die Bedingung der Vertragspartner bezüglich der Gegenleistung eingetreten ist.

Dies ist hier nicht der Fall. Die Klägerin hatte sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an die evtl. anfallende zusätzliche Gegenleistung gebunden und ist insofern nicht nachträglich vereinbart worden.

Daher ist der Klägerin ein Steuersatz i.H.v. 3,5 % zu bescheiden.

## Praxishinweis

§ 14 GrEStG findet Anwendung auf aufschiebend bedingte Erwerbsvorgänge. Eine aufschiebend bedingte Erhöhung der Gegenleistung ist allerdings davon zu trennen. Bei der aufschiebend bedingten Erhöhung der Gegenleistung ist die zwischen den Parteien vereinbarte Bedingung regelmäßig von Anfang an unbedingt. Aus diesem Grund ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages abzustellen und nicht auf den Eintritt der Bedingung.