

Bemessungsgrundlage bei Erwerb kontaminierter Grundstücke und bei Übernahme von Investitions- und Beschäftigungsgarantien

11.07.2011

Leitsatz

Das Finanzministerium Baden-Württemberg vertritt folgende Auffassungen für Bemessungsgrundlagen bei Erhebungen der Grunderwerbsteuer, wenn zum einen Grundstückskaufverträge zugleich Regelungen über die Beseitigung von Altlasten enthalten (1) und zum anderen der Erwerber sich verpflichtet, bestimmte Investitionen zu tätigen und/oder einen bestimmten Beschäftigungsstand aufzubauen bzw. beizubehalten (2).

Sachverhalt

Entscheidung

Zu (1) Zur ersten Möglichkeit wird ausgeführt, dass eine Gegenleistung beim Grundstückserwerb nicht nur der Kaufpreis (§ 9 I Nr. 1 GrStG) sondern auch die vertragliche Übernahme einer durch Sanierungsverfügung konkretisierten Verpflichtung des Verkäufers sein kann. Bezogen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entsteht eine konkretisierte Sanierungsverpflichtung, wenn sich aufgrund des Bodenschutzrechtes eine Sanierungsverantwortlichkeit durch Erlass einer formellen Sanierungsverfügung ergeben hat. Geht eine solche Verpflichtung beim Grundstückskauf auf den Erwerber über, sind die Sanierungskosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Liegt keine Konkretisierung vor, ist für die Bemessung der Grunderwerbsteuer der vereinbarte Kaufpreis heranzuziehen.

Werden Altlasten festgestellt oder vermutet und daher nur ein symbolischer Kaufpreis verlangt, ist das Finanzministerium der Auffassung, dass die Steuern nach dem Wert des Grundstücks zu bemessen sind. Ein niedriger Kaufpreis kann ausnahmsweise die Gegenleistung i.S.d. § 8 I GrESt sein, wenn der Preis ernsthaft vereinbart worden ist.

Zu (2) Werden nach der zweiten Variante nur Investitions- und Beschäftigungsgarantien übernommen und sind dabei keine Gegenleistung im Grunderwerbsteuerlichen Sinn angefallen, so ist der Wert des Grundstücks Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer. Wird dagegen eine Gegenleistung im Grunderwerbsteuerlichen Sinn verlangt, wird die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung berechnet. Eine solche Gegenleistung stellt ein symbolischer Kaufpreis nicht dar.

Praxishinweis



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