Deloitte.

URL: http://mobile.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-im-kaufpreis-enthaltene-kosten-fuer-die-erschliessung-und-naturschutz-ausgleichsmassnahmen-als-teil-der-grunderwerbsteuerpflichtigen-gegenleistung.html

23.02.2010

Grundsteuer/ Grunderwerbsteuer

BFH: Im Kaufpreis enthaltene Kosten für die Erschließung und Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen als Teil der grunderwerbsteuerpflichtigen Gegenleistung

Sachverhalt
Der Kläger erwarb von einer Ortsgemeinde ein bereits erschlossenes Grundstück. Im Kaufpreis waren Erschließungsbeiträge, Ausbaubeiträge für die Abwasserbeseitigung, ein Baukostenzuschuss für den Anschluss an die Wasserversorgung sowie Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135a bis 135c des Baugesetzbuches (BauGB) für Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Streitig war, ob in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer die Erschließungskosten berücksichtigt werden dürfen.

Entscheidung
In praxis-forum 12/2008 haben wir berichtet, dass das Finanzgericht Rheinland-Pfalz entschieden hat, dass die Erschließungskosten eines von der Gemeinde selbst erschlossenen Grundstücks nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen, wenn sie gegenüber dem Erwerber neben dem Kaufpreis ausgewiesen werden. Der BFH hat nun entschieden, dass zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer auch der Teil des Kaufpreises gehört, der auf die Erschließung und die Ausgleichmaßnahmen nach § 135a Abs. 2 BauGB für den Naturschutz entfällt. da für die Bestimmung des Umfangs der Gegenleistung im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne darauf abzustellen ist, in welchem Zustand die Vertragsbeteiligten das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbs gemacht haben. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstücksvertrages das Grundstück bereits tatsächlich erschlossen, kann Gegenstand eines solchen Vertrages nur das erschlossene Grundstück sein. In diesem Fall gehören die im Kaufvertrag ausgewiesenen Kosten für die Erschließung grundsätzlich zur Gegenleistung. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Erwerber ein erschlossenes Grundstück von einer Gemeinde kauft, der Kaufpreis Kosten für die Erschließung enthält und insoweit eine öffentlich-rechtliche Beitragspflicht erst dann entsteht, wenn sich das Grundstück nicht mehr im Eigentum der zu Beitragserhebung berechtigten Gemeinde befindet. Dementsprechend sind Kostenerstattungsbeträge, die wegen durchgeführter Ausgleichmaßnahmen für den Naturschutz als Berechnungsfaktor bei der Festlegung des Kaufpreises für ein gemeindeeigenes Grundstück berücksichtigt werden, ebenfalls als Teil des Kaufpreises in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen.

Vorinstanz
Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 06.03.2008, Az. 4 K 2637/04, EFG 2008, S. 1653.

Fundstelle
BFH-Urteil vom 23.09.2009, Az. II R 20/08.

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.