

## **BFH: Rückgängigmachung eines Grundstückskaufvertrags**

### **Sachverhalt**

Die Klägerin, eine Wohnungsbaugesellschaft, schloss mit einer Liegenschaftsverwaltung einen Grundstückskaufvertrag über ein noch unerschlossenes Grundstück ab. Sollte das Erschließungsvorhaben sowie das Bauvorhaben der Klägerin scheitern, stand ihr bis zu einer bestimmten Frist ein Rücktrittsrecht zu. Diese Frist wurde aber mehrmals verlängert. Bei den Fristverlängerungen war die Verkäuferin jeweils vollmachtlos vertreten. Die Klägerin beantragte die Aufhebung des erlassenen Grunderwerbsteuerbescheids, da die Voraussetzungen des Rücktritts eingetreten seien. Das Finanzamt lehnte die Aufhebung der Grunderwerbsteuerfestsetzung ab, da der Antrag nicht innerhalb der Festsetzungsfrist gestellt worden sei. Der Einspruch und die Klage hatten keinen Erfolg.

### **Entscheidung**

Wird in einem Grundstückskaufvertrag ein vom nachträglichen Eintritt bestimmter Ereignisse abhängiges Rücktrittsrechts vereinbart, unterfällt die Ausübung dieses Rechts bei vollständiger Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs dem § 16 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG und unterliegt daher nicht der Zweijahresfrist der Nr. 1 der Vorschrift. Ist ein solches Rücktrittsrecht befristet vereinbart – wie im vorliegenden Fall – bleibt es trotz mehrfach noch innerhalb der laufenden Frist erfolgter Verlängerung bestehen, wenn jeweils wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Vertragsanpassung in Gestalt einer Fristverlängerung bestand. Die vereinbarte Frist für die Ausübung des Rücktritts war aber schon bei der ersten Verlängerung verstrichen. Aufgrund der vollmachtlosen Verlängerung war die Verlängerungskette nicht lückenlos. Ist aber die vereinbarte Frist für die Ausübung eines derartigen Rücktrittsrechts erst einmal verstrichen, stellt eine dennoch vereinbarte – hier die zweite – „Fristverlängerung“ die Begründung eines neuen Rücktrittsrechts dar. Ihm kommt nur Bedeutung zu, wenn sowohl die Neubegründung als auch die Ausübung dieses Rechts noch rechtzeitig vor der Zweijahresfrist des § 16 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG erfolgt, was im Streitfall nicht gegeben war.

### **Vorinstanz**

[Finanzgericht Münster](#), Urteil vom 19.11.2007, 8 K 2562/05 GrE, EFG 2008, S. 877.

### **Fundstelle**

BFH, Urteil vom 18.11.2009, [II R 11/08](#), BStBl II 2010, S. 498

---

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.