

ZfIR 2025, A 3

BFH: Entgelte für nachträglich vereinbarte Sonderwünsche bei einer noch zu errichtenden Immobilie können der Grunderwerbsteuer unterliegen

Dies gilt dann, wenn ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag besteht. Sie sind dann nicht in dem ursprünglichen Grunderwerbsteuerbescheid über die Besteuerung des Kaufvertrags, sondern in einem nachträglichen gesonderten Steuerbescheid zu erfassen – so der BFH in seinem **Urteil vom 30. 10. 2024 – II R 15/22**. Dies gilt allerdings nicht für Hausanschlusskosten, wenn sich der Grundstückskäufer zur Übernahme dieser Kosten bereits im (ursprünglichen) Grundstückskaufvertrag verpflichtet hat – wie der BFH in einem weiteren **Urteil vom 30. 10. 2024 – II R 18/22** entschieden hat.

Im Verfahren Az. II R 15/22 kauften der Kläger und seine Ehefrau ein Grundstück, auf dem Eigentumswohnungen zu errichten waren; im Verfahren Az. II R 18/22 erwarb der Kläger ein Grundstück, auf dem eine Doppelhaushälfte gebaut werden sollte. Die jeweilige Verkäuferin verpflichtete sich in den Kaufverträgen auch zum Bau der noch nicht errichteten Immobilien. Nach Beginn der Rohbauarbeiten an den jeweiligen Gebäuden äußerten die Kläger Änderungswünsche bei der Bauausführung gegenüber der Verkäuferin („nachträgliche Sonderwünsche“). Für diesen Fall sahen die Kaufverträge vor, dass die Käufer Mehrkosten für solche nachträglichen Sonderwünsche zu tragen hatten und nur die Verkäuferin diese umsetzen durfte. Das Finanzamt (FA) hielt die Entgelte für die nachträglichen Sonderwünsche für grunderwerbsteuerpflichtig und erließ entsprechende Steuerbescheide gegenüber den jeweiligen Klägern. Klagen vor dem Finanzgericht blieben erfolglos.

Der BFH gab in den Revisionsverfahren ebenfalls überwiegend dem FA Recht. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG gehören auch solche Leistungen zur grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung, die der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt. Die Vorschrift erfasst jedoch nur zusätzliche Leistungen, die nachträglich gewährt werden; zusätzliche Leistungen, zu denen sich der Käufer bereits bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags verpflichtet, unterliegen schon im Rahmen der Besteuerung des Kaufpreises nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche sind jedoch auch nur dann steuerpflichtig, wenn sie in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag stehen. (BFH PM 011/25 v. 6. 3. 2025)