

ERBBAURECHTS VERLÄNGERUNG - GRUNDERWERBSTEUER UND ABZINSUNG

RAW-AKTUELL 04/2024



Das Erbbaurecht ermöglicht eine einzigartige Nutzung von Grundstücken, indem es einer Person erlaubt, auf fremdem Boden zu bauen und dieses Bauwerk zu besitzen. Solche Rechte werden auch beim Finanzamt relevant, besonders wenn es um die Grunderwerbsteuer geht, so ist die Bestellung oder die Verlängerung eines Erbbaurechts steuerpflichtig.

Dabei ist der Wert der grunderwerbsteuerrechtlichen Gegenleistung nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften zu bestimmen. Die Erbbauzinsen, also die Miete für den Grund und Boden, müssen daher kapitalisiert werden, sprich in einen einmaligen Betrag umgewandelt werden, der die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts abdeckt. Der Kapitalwert bemisst sich nach dem von der Laufzeit des Erbbaurechts abhängigen Vielfachen des Jahreswerts des Erbbauzinses.

Strittig war in zwei Fällen vor dem Finanzgericht Düsseldorf und dem Hessischen Finanzgericht, wie es sich bei der Verlängerung des Erbbaurechts verhält. Grundsätzlich ist die Verlängerung eines Erbbaurechts ebenfalls ein grunderwerbsteuerbarer Vorgang. Bei Verlängerung eines Erbbaurechts entsteht die Grunderwerbsteuer im Zeitpunkt des Abschlusses des entsprechenden Rechtsgeschäfts. Der Wert der Gegenleistung ist – soweit nichts anderes bestimmt ist oder keine zusätzlichen Leistungen vereinbart wurden – der auf die Laufzeit der Verlängerung des Erbbaurechts kapitalisierte Erbbauzins.

Im Detail ist die Frage streitig, ob eine weitere Abzinsung des Kapitalwerts des Erbbaurechts von dem späteren Zeitpunkt des Zahlungsbegins auf den früheren Zeitpunkt der Besteuerung zu erfolgen hat.

In dem ersten Fall hat das Hessische Finanzgericht keine zusätzliche Abzinsung für den Zeitraum vom Vertragsabschluss der Verlängerung bis zum Beginn der Verlängerung gewährt. Der Vertragsabschluss lag dabei am 13.08.2018. Die Verlängerung beginnt hingegen erst mit Ende des bisherigen Erbbaurechts zum 31.12.2070. Somit würde der in der Verlängerung fällige Erbbauzins über etwa 50 Jahre hinweg nicht abgezinst werden.

Auch das Finanzgericht Düsseldorf hat entschieden, dass im Fall der Verlängerung eines Erbbaurechts die grunderwerbsteuerpflichtige Bemessungsgrundlage der kapitalisierte Erbbauzins für die Verlängerungszeit

ist. In diesem Urteilsfall beträgt der Zeitraum zwischen Vereinbarung der Verlängerung und tatsächlicher Beginn der Verlängerung 25 Jahre. Auch hier entschied das Gericht keine zusätzliche Abzinsung zu gewähren.

Hinweis:

Gegen beide Urteile wird nun beim Bundesfinanzhof ein Revisionsverfahren geführt. Wir halten Sie auf dem Laufenden.