



Erhöhung der Grunderwerbsteuer



Derzeit ist zwar noch unklar ob, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe dies geschehen wird. **Aller Voraussicht nach müssen wir schon ab dem 01.01.2023 davon ausgehen.** Die Beschlussfassung wird voraussichtlich in den letzten Dezemberwochen dieses Jahres erfolgen. Kann es sinnvoll sein, noch dieses Jahr notariell zu beurkunden, selbst wenn die Genehmigungen aller Vertragsparteien erst später eingeholt werden können? Hierzu möchten wir kurz die Gesetzeslage wie folgt zusammenfassen:

Nach § 38 Abgabenordnung entsteht die Steuerschuld mit Verwirklichung des Steuertatbestandes. Die Grunderwerbsteuer entsteht demnach mit Abschluss des wirksamen (!) Rechtsgeschäfts, das den Anspruch auf Übereignung begründet (§ 1 Absatz 1 Nr. GrEStG). Das bedeutet im Einzelnen:

Ist der (bspw.) Kaufvertrag bereits mit seiner Unterzeichnung rechtlich wirksam, dann ist die Grunderwerbsteuer im selben Zeitpunkt entstanden.

Wenn aber der Kaufvertrag noch nicht wirksam ist, dann entsteht die Grunderwerbsteuer erst mit seiner Wirksamkeit. Hauptfälle sind Genehmigungen zur Beseitigung einer schwebenden Unwirksamkeit, § 14 Nr. 2 GrEStG:

1. Genehmigung des Ehegatten, § 1365 BGB
2. Genehmigung
3. Grundstücksverkehrsgesetz
4. GVO
5. Genehmigung Familiengericht/Betreuungsgericht
6. § 144 BauGB (Sanierungsgebiet)

Wenn bspw. ein Kaufvertrag 2022 beurkundet und dabei der Käufer vollmachtlos vertreten wurde, aber die Genehmigung erst 2023 erteilt wird, dann ist der Vertrag auch erst 2023 wirksam und erst dann fällt die (höhere) Grunderwerbsteuer an.



Wichtig: Rein verfahrensrechtliche Genehmigungen, wie z.B. das gemeindliche Vorkaufsrecht, sind irrelevant und haben keine Auswirkung auf den Anfall der Grunderwerbsteuer.

Wurde der Vertrag aufschiebend bedingt geschlossen, so fällt die Grunderwerbsteuer ebenfalls erst mit Bedingungseintritt an, § 14 Nr. 1 GrEStG.

Bitte beachten Sie, dass diese Darstellung keine steuerliche Beratung darstellt und eine solche auch nicht ersetzt. Es ist lediglich eine verknappte Schilderung der gegenwärtig bekannten Rechtslage, für deren Richtigkeit im konkreten Anwendungsfall kann von uns jedoch keine Haftung übernommen werden. Insbesondere wird durch uns keine Gewähr für den Eintritt eines bestimmten steuerlichen Erfolgs aufgrund der obigen Darstellung übernommen.