

# Der Grundstückskaufvertrag im Lichte der Grundsteuerreform

28.06.2022

## I. Einführung

Die Verabschiedung des Gesetzespaketes zur Reform der Grundsteuer innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht bis Ende 2019 gesetzten Frist führt ab dem Jahr 2022 zu neuen Gegebenheiten im Rahmen von Grundstückskäufen. Verkäufer bzw. Veräußerer des Grundbesitzes müssen künftig Daten, wie beispielsweise die Grundstücks- und Wohnfläche oder die Art des Gebäudes, sammeln und sich dem Finanzamt gegenüber erklären. Dies führt jedoch zu Problemen, da die Erfüllung dieser Verpflichtung regelmäßig nicht in seinem Interesse sein wird, wohingegen der Käufer bzw. Erwerber ein Interesse an korrekten und sachgerechten Angaben haben wird.

## II. Umgang mit der Grundsteuerreform beim Grundstückskauf

Entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung des Bundesministeriums für Finanzen vom 30.03.2022 muss die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts betreffend Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 nach Aufforderung durch das Finanzamt (§ 149 Abs. 1 Satz 2 AO) durch elektronisches Formular bis zum 31.10.2022 übermittelt werden. Welches Finanzamt zuständig ist, richtet sich dabei danach, in welchem Bezirk das zu bewertende Grundstück bzw. der zu bewertende Betrieb liegt. Dies gilt allerdings nur, soweit landesrechtlich keine anderweitige Regelung getroffen wurde. Damit die persönliche Erklärungspflicht greift, muss der Betreffende am 01.01.2022 Eigentümer des Grundbesitzes gewesen sein. Wird die erforderliche Erklärung nicht rechtzeitig abgegeben, kann zusätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden bzw. die Besteuerungsgrundlage durch das Finanzamt geschätzt werden (vgl. *Forschner/Betz*, DNotI-Report vom 17.05.2022, S. 2).

Problematisch ist hierbei jedoch, dass ein Spannungsverhältnis zwischen der Erklärungspflicht und den Folgen der Falsch- oder Nichtabgabe besteht, da, kommt es nach dem 01.01.2022 zu einem Eigentumswechsel bzw. dem Abschluss eines Kaufvertrages, sich nichts daran ändert, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer öffentlich-rechtlich zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet bleibt. Mangels Dispositionsfreiheit über diese Verpflichtung kann sie auch nicht durch zivilrechtliche Vereinbarung abbedungen werden (vgl. *Forschner/Betz*, DNotI-Report vom 17.05.2022, S. 2 - 3).

Die Möglichkeit, dass die Erklärung im Wege einer Bevollmächtigung des Verkäufers durch den Käufer abgegeben wird, scheitert daran, dass gem. § 228 V BewG eine eigenhändige Unterschrift erforderlich ist, mithin die Bevollmächtigung bei der Steuererklärung ausgeschlossen ist, da eine Verhinderung des Steuerpflichtigen gem. § 150 Abs. 3 AO (Steuerpflichtiger infolge seines körperlichen oder geistigen Zustandes/längerer Abwesenheit an Unterschrift gehindert) regelmäßig nicht vorliegen wird (vgl. *Klein/Rätke*, AO, 15. Aufl. 2020, § 80 Rn. 7; *Koenig/Hahlweg*, AO, 4. Aufl. 2021, § 80 Rn. 26; *Söhn*, in: *Hübschmann/Hepp/Spitaler*, AO/FGO, 244. EL Sept. 2017, § 80 AO Rn. 145 ff.). Bei der elektronisch übermittelten Steuererklärung wird die eigenhändige Unterschrift gem. § 87a Abs. 6 Satz 1 AO durch die Authentifizierung in dem Portal „ELSTER“ ersetzt (vgl. *Forschner/Betz*, DNotI-Report vom 17.05.2022, S. 3; *Koenig/Haselmann*, § 150 Rn. 22; *Klein/Rätke*, § 150 Rn. 39; *Bräutigam/Weber*, DStR 2022, 337 (342) m.w.N.). Grundsätzlich gilt, dass eine öffentlich-rechtliche Pflicht durch niemand anderen als die verpflichtete Person selbst erfüllt werden kann.

Letztlich bleibt nur die Möglichkeit die Parteien über die bestehende Rechtslage aufzuklären und insbesondere

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

den Verkäufer darauf hinzuweisen, dass seine öffentlich-rechtliche Pflicht auch nach Verkauf und Eigentumsübergang fortbesteht. Zudem ist es geboten, ihn auf die mögliche Durchsetzung im Wege verwaltungsrechtlicher Zwangsmaßnahmen sowie eine mögliche zivilrechtliche Schadensersatzpflicht bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Pflicht hinzuweisen.

Die wirtschaftlichen Folgen der Erklärung treffen allein den Erwerber des Grundstücks. Daher könnte daneben darüber nachgedacht werden, dem Erwerber eine Pflicht aufzuerlegen, die relevanten Daten dem Verkäufer gegenüber mitzuteilen und den Verkäufer wiederum zu verpflichten, die Steuererklärung nach Maßgabe dieser Daten abzugeben, sofern keine Anhaltspunkte für eine entsprechende Unrichtigkeit bestehen. Nichtsdestotrotz muss der Erwerber nach wie vor die Richtigkeit der Angaben prüfen und auch weiterhin die Verantwortung für diese tragen. Es könnte auch sinnvoll sein, den Veräußerer auf zivilrechtlicher Ebene im Vertrag dazu zu verpflichten, den Grundsteuerwert- sowie den Grundsteuermessbescheid an den Erwerber herauszugeben, da diese erst ab der Grundsteuerberechnung 2025 Wirkung entfalten (vgl. *Forschner/Betz*, DNotI-Report vom 17.05.2022, S. 3).

### III. Fazit

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass der Zeitraum für die Abgabe aller Feststellungserklärungen bis Ende Oktober 2022 sehr eng bemessen ist. Zudem müssen die Eigentümer die relevanten Daten selbst zusammentragen, was einen erheblichen Aufwand mit sich bringt. Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, welche Daten manuell erfasst werden müssen und welche bereits automatisiert zur Verfügung gestellt werden können.

Um Zwangsgelder oder ähnliche Sanktionen zu vermeiden ist es daher ratsam, bereits jetzt Dokumente wie beispielsweise den Grundstückskaufvertrag oder den Auszug aus dem Grundbuch bereitzulegen.

» Zum Fachgebiet "Steuer"

» Zur Startseite