

BFH v. 04.06.2025 - II R 42/21, DStR 2025, 2610

Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Teilung des Nachlasses

14.09.2026

Leitsatz

1. Die Übertragung eines Grundstücks von einer Erbengemeinschaft auf eine Personengesellschaft bei Teilung des Nachlasses ist zu dem Anteil von der Grunderwerbsteuer befreit, zu welchem ein Miterbe an der erwerbenden Personengesellschaft beteiligt ist.
2. Die Steuerbefreiung ist insoweit nicht zu gewähren, als sich der Anteil des Miterben am Vermögen der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf diese vermindert.

Sachverhalt

Die klagende GbR wurde von sechs Geschwistern gegründet, die zu je 1/6 Mitglieder der Erbengemeinschaft nach ihrem Vater waren. Das Vermögen der Erbengemeinschaft bestand aus drei Flurstücken. Mit notariellem Vertrag vom Juli 2014 übertrugen die Miterben zwei der Flurstücke gemeinschaftlich auf die GbR. In dem Vertrag wurde auch geregelt, dass die Übertragung des Grundbesitzes zur teilweisen Teilung des Nachlasses im Wege der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft erfolgte und die erwerbende GbR daher zu keinen Gegenleistungen verpflichtet war. Zugleich erwarb die GbR ein weiteres Flurstück von einer anderen GbR. Noch am selben Tag übertrug die GbR dieses Flurstück auf einen der Miterben, dessen Beteiligung an der GbR daraufhin auf 0,55 % gemindert wurde. Das beklagte Finanzamt setzte für die Übertragung der zwei Flurstücke von der Erbengemeinschaft auf die GbR Grunderwerbsteuer fest. Hiergegen richteten sich sowohl Einspruch als auch Klage der GbR, die beide erfolglos blieben. Mit der Revision rügt die GbR die Verletzung des § 3 Nr. 3 GrEStG als Vorschrift über den Erwerb zur Teilung des Nachlasses.

Entscheidung

Der BFH hat die Revision als unbegründet zurückgewiesen. Das FG Köln hatte zwar zu Unrecht angenommen, dass die Übertragung einzelner Nachlassgegenstände auf eine mit der Erbengemeinschaft personen- und beteiligungsidentische GbR keine Teilung des Nachlasses i.S.d. § 3 Nr. 3 S. 1 GrEStG sei. Im Ergebnis ist die Steuerbefreiung aber dennoch insoweit nicht zu gewähren, als sich der Anteil des Miterben am Vermögen der GbR innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf diese vermindert hat.

Gemäß § 3 Nr. 3 S. 1 GrEStG ist der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses von der Besteuerung ausgenommen. Sinn und Zweck der Vorschrift ist es, die Aufhebung der Erbengemeinschaft zu erleichtern. Der Erwerb des Miterben von der Erbengemeinschaft soll grunderwerbsteuerrechtlich so behandelt werden wie der Erwerb von Todes wegen durch einen Alleinerben oder Vermächtnisnehmer. Auch dieser ist nach § 3 Nr. 2 S. 1 GrEStG von der Steuer befreit. § 3 Nr. 3 GrEStG findet Anwendung, wenn Nachlassgrundstücke in Abweichung zu dem Verhältnis der Erbanteile aufgeteilt werden und



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

setzt den Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks voraus. Bei einer Erbengemeinschaft wird die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Nachlass durch seine Übertragung auf einen Miterben oder einen Dritten oder durch Umwandlung des Gesamthandseigentums in Bruchteilseigentum gelöst. Gleiches gilt, wenn das Grundstück auf eine GbR übertragen wird, an der die Erben zu gleichen Teilen wie am Nachlass beteiligt sind. Die Einordnung des Erwerbs eines Grundstücks zur Teilung des Nachlasses richtet sich nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben. § 3 Nr. 3 S. 1 GrEStG begünstigt dabei auch einzelne Maßnahmen zur Auseinandersetzung. Der BFH hat in dem vorliegenden Fall das Merkmal „zur Teilung des Nachlasses“ bejaht, obwohl die Erbengemeinschaft nicht beendet, sondern im Hinblick auf eines der Flurstücke fortgesetzt wurde. Das Herauslösen zweier Flurstücke aus dem Nachlass stellt einen Schritt zur Teilung des Nachlasses dar. Der Senat stellt klar, dass es dabei auch unerheblich ist, dass diese auf eine GbR übertragen wurden, die mit der Erbengemeinschaft personen- und beteiligungsidentisch ist, da die GbR ein anderes Zuordnungsobjekt darstellt und selbst Trägerin ihres Vermögens ist.

Die Steuerbefreiung ist allerdings insoweit nicht zu gewähren, als sich der Anteil eines Miterben am Vermögen der GbR innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf diese vermindert hat. Wenn eine Personengesellschaft, an der ein Miterbe beteiligt ist, ein zum Nachlass gehörendes Grundstück zur Teilung des Nachlasses erwirbt, sind die Fristen der §§ 5 Abs. 3 und 6 Abs. 3 S. 2 GrEStG zu beachten. Eine Begünstigung des Erwerbs einer Personengesellschaft soll nicht isoliert auf § 3 Nr. 3 S. 1 GrEStG gestützt werden können, wenn diese selbst nicht Miterbin ist.

Praxishinweis

Die Fristen der §§ 5 Abs. 3 und 6 Abs. 3 GrEStG wurden mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I 2021, S. 986) von fünf auf zehn Jahre verlängert. Die verlängerten Fristen gelten für Erwerbsvorgänge, die nach dem 30. Juni 2021 verwirklicht wurden.