

BFH v. 14.01.2026 - II R 24/23, BeckRS 2026, 5222

Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs nach GrEStG

19.10.2026

Leitsatz

1. Die Rückgängigmachung eines Grundstückskaufvertrags nach § 16 I Nr. 1 Alt. 1 GrEStG setzt voraus, dass der Anspruch des Erwerbers auf Übereignung des Grundstücks durch Aufhebung des Vertrags zivilrechtlich wirksam beseitigt wird.
2. Haben mehrere Erwerber ein Grundstück zu Miteigentum gekauft, kann das Ausscheiden nur eines Erwerbers aus dem Kaufvertrag ihren gemeinschaftlichen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks nicht wirksam beseitigen.

Sachverhalt

Die Klägerin und ihr damaliger Lebensgefährte L erwarben mit notariellem Kaufvertrag vom 02.04.2020 ein Grundstück zu jeweils hälftigem Miteigentum („zu je ½ Anteil). Wenige Tage später wurde eine Auflassungsvormerkung zugunsten beider Erwerber im Grundbuch eingetragen. Das Finanzamt setzte gegenüber der Klägerin Grunderwerbsteuer fest.

Nach der Trennung der Lebensgefährten im Frühjahr 2021 wollte die Klägerin sowohl aus dem Grundstückskaufvertrag als auch aus dem gemeinsam abgeschlossenen Darlehensvertrag ohne Nachteile ausscheiden. L und die Veräußerer wollten hingegen an dem Grundstücksgeschäft festhalten. Mit notarieller Urkunde vom 09.07.2021 vereinbarten die Beteiligten daher die Aufhebung des ursprünglichen Vertrags hinsichtlich des der Klägerin zugeordneten hälftigen Miteigentumsanteils sowie dessen Veräußerung an L im gleichen Zuge. Die Klägerin wurde aus sämtlichen vertraglichen Verpflichtungen entlassen. Zudem wurden die Löschung ihrer Auflassungsvormerkung sowie die Erstreckung der zugunsten des L bestehenden Vormerkung bewilligt. L übernahm ferner die Verpflichtungen aus dem Grundpfandrecht und dem Darlehensvertrag. Im Übrigen sollte es bei den ursprünglichen vertraglichen Regelungen bleiben.

Den Antrag der Klägerin auf Aufhebung der Steuerfestsetzung nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG hinsichtlich ihres Teils der Grunderwerbsteuer lehnte das Finanzamt ab. Der nach Durchführung des Einspruchsverfahrens erhobenen Klage gegen den Ablehnungsbescheid gab das Finanzgericht statt. Hiergegen richtet sich die Revision des Finanzamts.

Entscheidung

Die Revision ist begründet. Die Voraussetzungen für eine Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 GrEStG lägen – entgegen der Auffassung des FG Köln – nicht vor.

Nach Auffassung des BFH setze eine „Rückgängigmachung“ i.S.d. § 16 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 GrEStG voraus, dass das den Steuertatbestand begründende Rechtsgeschäft zivilrechtlich wirksam aufgehoben wird und die

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Vertragsparteien derart aus ihren Bindungen entlassen werden, dass der Veräußerer die vollständige Verfügungsmacht über das Grundstück als seine ursprüngliche Rechtsstellung wiedererlangt. § 16 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 GrEStG erfordere daher die (vollständige) wirksame Aufhebung des schuldrechtlichen Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsverschaffung.

Erwerben mehrere Personen ein Grundstück gemeinsam, stehe ihnen gegen den Veräußerer grundsätzlich ein einheitlicher, auf Übertragung des gesamten Grundstücks gerichteter Anspruch zu. Der Anspruch sei auf eine unteilbare Leistung gerichtet. Die einzelnen Erwerber könnten demnach nicht isoliert die Übereignung eines jeweiligen Miteigentumsanteils verlangen, sondern lediglich die Übertragung des ganzen Grundstücks auf alle Erwerber (vgl. auch § 432 Abs. 1 S. 1 BGB).

Vor diesem Hintergrund führe das bloße Ausscheiden eines Erwerbers eines Miteigentumsanteils aus dem Kaufvertrag nicht zu einer vollständigen Beseitigung des Anspruchs der Erwerberseite auf Grundstückzübereignung. Wird der Vertrag lediglich hinsichtlich eines Miterwerbers aufgehoben, bleibe der Anspruch der übrigen Erwerber auf Eigentumsübertragung bestehen. Ein von mehreren Personen geschlossener Grundstückskaufvertrag könne also nur rückgängig gemacht werden, indem er insgesamt aufgehoben wird. Fehlt es in solchen Fällen an einer vollständigen Vertragsaufhebung, scheide eine Aufhebung der Grunderwerbsteuerfestsetzung nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 GrEStG aus.

Im Streitfall erwarben die Klägerin und ihr damaliger Lebensgefährte L durch den notariellen Kaufvertrag vom 02.04.2020 das Grundstück nach Auffassung des BFH gemeinschaftlich als Bruchteilsgemeinschaft i.S.d. § 741 BGB. Damit habe ihnen ein gemeinschaftlicher Anspruch auf Übereignung des gesamten Grundstücks zugestanden. Der Vertragswortlaut „zu je 1/2 Anteil“ führe zu keiner abweichenden Beurteilung. Dieser diene vielmehr den grundbuchrechtlichen Vorgaben des § 47 Abs. 1 GBO, wonach bei mehreren Berechtigten die jeweiligen Bruchteile anzugeben sind. Anhaltspunkte dafür, dass die Vertragsparteien jeweils selbstständige Ansprüche auf Übertragung einzelner Miteigentumsanteile vereinbart hätten, sah der BFH nicht. Schließlich habe der Vertrag vom 09.07.2021 den ursprünglichen, gemeinschaftlichen Übereignungsanspruch nach Ansicht des Senats nicht vollständig beseitigt. Die Beteiligten hätten den Vertrag vom 02.04.2020 lediglich hinsichtlich des Anteils der Klägerin aufgehoben, während L sowie die Veräußerer weiterhin an dem Grundstücksgeschäft festhalten wollten.

Praxishinweis

Für die Praxis verdeutlicht die Entscheidung, dass bei einem Grundstückskauf durch mehrere Erwerber die bloße Entlassung eines Miterwerbers aus dem Kaufvertrag nicht ausreicht, um eine Aufhebung der Grunderwerbsteuer des Ausgeschiedenen nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 GrEStG zu erreichen. Verbleibt einer der Erwerber im Vertragsverhältnis und wird lediglich ein anderer Beteiligter „herausgelöst“ oder „ersetzt“, bleibt die bereits entstandene Grunderwerbsteuerpflicht bestehen. Dies gilt sogar, wenn der ausscheidende Erwerber vollständig aus allen vertraglichen Verpflichtungen entlassen wird. Von praktischer Relevanz ist dies insbesondere für Bruchteilsgemeinschaften wie nichteheliche Lebensgemeinschaften oder Ehegatten.

Soll die Festsetzung von Grunderwerbsteuer also vermieden bzw. deren nachträgliche Aufhebung ermöglicht werden, ist der ursprüngliche Grundstückskaufvertrag zunächst insgesamt mit sämtlichen Erwerbern aufzuheben; anschließend kann gegebenenfalls ein neuer Kaufvertrag mit den verbleibenden Erwerbern geschlossen werden.

Darüber hinaus dürfte der Entscheidung des BFH der Grundsatz zu entnehmen sein, dass lediglich eine Vertragsübernahme und keine erforderliche Vertragsaufhebung vorliegt, wenn bei einem Erwerbsvorgang die Käuferseite ausgetauscht wird und ansonsten alle Regelungen hinsichtlich des Kaufpreises und der weiteren Nebenbestimmungen bestehen bleiben.