

Grunderwerbsteuer trotz erhöhtem Kaufpreis

16.10.2026, 09:43 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



Köln, 16. Oktober 2026. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass bei einem Grundstückskauf durch eine GmbH ein überhöhter Kaufpreis grunderwerbsteuerlich vollständig maßgeblich sein kann. Eine zugleich festgesetzte Schenkungsteuer wegen einer freigebigen Zuwendung führt in der entschiedenen Konstellation nicht zu einer Änderung des Grunderwerbsteuerbescheids.

Mit Urteil vom 29.07.2026 – II R 11/24 hat der Bundesfinanzhof die Grenzen einer Korrektur nach § 174 Abs. 1 Satz 1 AO konkretisiert. Nach Auffassung des II. Senats lag keine widerstreitende Steuerfestsetzung vor, obwohl Grunderwerbsteuer nach dem vereinbarten Kaufpreis und Schenkungsteuer im Zusammenhang mit einer verdeckten Gewinnausschüttung festgesetzt worden waren. Das Urteil des Finanzgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 19.09.2023 – 1 K 233/22 wurde aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Grundstückskauf einer GmbH zu hohem Kaufpreis

Dem Verfahren lag der Erwerb eines bebauten Grundstücks durch eine GmbH zugrunde. Der notarielle Vertrag vom 24.02.2011 sah einen Kaufpreis von 1.100.000 Euro vor. Verkäufer war der damalige Lebensgefährte der Alleingesellschafterin und Geschäftsführerin der erwerbenden GmbH.

Das zuständige Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer auf Grundlage des vereinbarten Kaufpreises fest. Der Bescheid vom 30.06.2011 wurde bestandskräftig; die Steuer betrug 38.500 Euro. Später wurde der Grundbesitzwert gesondert und einheitlich auf 480.000 Euro festgestellt.

In der Folge setzte das für die Schenkungsteuer zuständige Finanzamt gegenüber dem Verkäufer Schenkungsteuer in Höhe von 175.590 Euro fest. Es ging von einer freigebigen Zuwendung der Alleingesellschafterin an den Verkäufer aus, die im Zusammenhang mit einer verdeckten Gewinnausschüttung stand. Die GmbH beantragte daraufhin die Änderung des Grunderwerbsteuerbescheids nach § 174 Abs. 1 Satz 1 AO.

BFH verneint widerstreitende Steuerfestsetzung

Das Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern hatte der GmbH zunächst Recht gegeben und das Finanzamt zur Herabsetzung der Grunderwerbsteuer verpflichtet. Es sah den über dem festgestellten Grundstückswert liegenden Teil des Kaufpreises als doppelt berücksichtigt an. Der Bundesfinanzhof folgte dieser Sichtweise nicht.

Der BFH stellte für die Grunderwerbsteuer auf § 8 Abs. 1 GrEStG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG ab. Danach wird die Grunderwerbsteuer bei einem Kauf grundsätzlich nach der Gegenleistung bemessen. Zur Gegenleistung gehört insbesondere der vereinbarte Kaufpreis, auch wenn er vom Grundstückswert abweicht.

Eine Korrektur nach § 174 Abs. 1 Satz 1 AO setzt voraus, dass ein bestimmter Sachverhalt in mehreren Steuerbescheiden berücksichtigt wurde, obwohl er nur einmal hätte berücksichtigt werden dürfen. Nach der Entscheidung war der Grunderwerbsteuerbescheid jedoch nicht fehlerhaft. Die schenkungsteuerliche Erfassung beim Verkäufer führte daher nicht zu einer Reduzierung der Bemessungsgrundlage bei der GmbH.

Auch § 3 Nr. 2 Satz 1 GrEStG half der Klägerin nicht weiter. Die Vorschrift betrifft Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes. Nach der Begründung des BFH war sie in dieser Fallgestaltung nicht anwendbar, weil der Kaufpreis über dem festgestellten Grundstückswert lag.

Folgen für Unternehmen und Investoren

Die Entscheidung zeigt, dass Grunderwerbsteuer und Schenkungsteuer bei gesellschaftsrechtlich geprägten Grundstückstransaktionen nebeneinander relevant sein können. Ein überhöhter Kaufpreis kann für die Grunderwerbsteuer vollständig maßgeblich bleiben. Zugleich kann eine schenkungsteuerliche Prüfung ansetzen, wenn der Vorgang als freigebige Zuwendung im Zusammenhang mit einer verdeckten Gewinnausschüttung bewertet wird.

Rechtsanwalt Michael Rainer, MTR Legal Rechtsanwälte, ordnet ein: „Für Unternehmen und Investoren ist die Entscheidung bedeutsam, weil sie die steuerlichen Risiken überhöhter Kaufpreise bei Grundstückstransaktionen mit gesellschaftsrechtlichem Bezug verdeutlicht. Wer Kaufpreis, Wertansatz und Beteiligungsverhältnisse nicht zusammen prüft, kann mehreren Steuerarten ausgesetzt sein, ohne dass daraus automatisch ein Korrekturanspruch folgt.“

Betroffene sollten vergleichbare Vorgänge sorgfältig dokumentieren und vor Abschluss einer Transaktion die steuerlichen Auswirkungen auf allen Ebenen prüfen. Relevant sind insbesondere die vereinbarte Gegenleistung, der festgestellte Grundstückswert, Beziehungen zwischen den Beteiligten und mögliche verdeckte Gewinnausschüttungen. Bei bestandskräftigen Bescheiden ist zudem zu beachten, dass eine Änderung nach § 174 Abs. 1 Satz 1 AO enge Voraussetzungen hat.

- **Grunderwerbsteuer:** Maßgeblich ist beim Kauf grundsätzlich die vereinbarte Gegenleistung.
- **Schenkungssteuer:** Eine freigebige Zuwendung kann in besonderen Konstellationen zusätzlich geprüft werden.
- **Korrektur:** Eine widerstreitende Steuerfestsetzung liegt nach dem BFH nicht schon wegen paralleler Steuerfolgen vor.

MTR Legal Rechtsanwälte berät Unternehmen, Investoren und vermögende Privatpersonen im Steuerrecht, insbesondere bei Transaktionen, Beteiligungsstrukturen und Vermögensübertragungen. Weitere Informationen:
<https://www.mtrlegal.com/bfh-zur-grunderwerbsteuer-bei-ueberhoehtem-kaufpreis/>

MTR Legal Rechtsanwälte

Breslauer Platz 4
50668 Köln
Deutschland

Michael Rainer

+49 221 9999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine bundesweit und international tätige Full-Service-Wirtschaftskanzlei. Die Sozietät berät Unternehmen, institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen in den Bereichen Gesellschafts-, Steuer-, Handels-, Vertrags-, Vertriebs-, Kapitalmarkt- und Bankrecht.

Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart. Representative Offices: London, Paris, Amsterdam, Singapore.

MTR Legal ist Mitglied im internationalen Netzwerk IR Global und wird regelmäßig von Handelsblatt und Best Lawyers empfohlen.

News-ID: 1327067 • Views: 113 (Stand: 29.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1327067/Grunderwerbsteuer-trotz-erhoehtem-Kaufpreis.html>