

# Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bei übernommenem



## **Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer bei übernommenem Wohnrecht | BFH-Urteil vom 22.10.2025, II R 32/22**

Mit Urteil vom 22.10.2025, II R 32/22 hat der BFH eine praxisrelevante Frage zur Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage entschieden. Im Zentrum steht die Behandlung eines vom Erwerber übernommenen persönlichen Wohnungsrechts und dessen Einordnung als Gegenleistung. Die Entscheidung schafft Klarheit hinsichtlich der Abgrenzung zu dauernden Lasten i. S. d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 S. 2 GrEStG und bestätigt zugleich die weit gefasste Definition der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht.

---

Florian Solich - Steuerberater, Master of Arts (Taxation), M.A., Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

### **1. Sachverhalt**

Die Klägerin (A) erwarb zwei Grundstücke zum Kaufpreis von insgesamt 133.000 €, wovon 30.000 € auf das Inventar entfielen. Eines der Grundstücke war mit einem lebenslangen unentgeltlichen Wohnungsrecht zugunsten des Bruders der Veräußerin belastet, dessen Eintragung im Grundbuch zwar noch nicht erfolgt, aber bereits bewilligt und beantragt war.

Im Kaufvertrag wurde ausdrücklich geregelt, dass dieses Recht – sofern es zur Eintragung gelangt – vom Käufer übernommen wird und bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt sei.

Das Finanzamt bezog den kapitalisierten Wert des Wohnungsrechts in die Bemessungsgrundlage ein. Die hiergegen gerichtete Klage und Revision blieb erfolglos.

### **2. Entscheidungsgründe**

Der BFH bestätigt zunächst seine ständige Rechtsprechung zur Bestimmung der Gegenleistung nach § 8, § 9 GrEStG. Maßgeblich ist danach nicht die Bezeichnung durch die Parteien oder der Verkehrswert des Grundstücks, sondern der Umfang der vom Erwerber übernommenen Verpflichtungen.

#### **2.1 Übernahme des Wohnungsrechts als Gegenleistung**

Der BFH qualifiziert die Übernahme des Wohnungsrechts als sonstige Leistung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG. Entscheidend ist, dass der Erwerber eine bereits in der Person des Veräußerers angelegte Verpflichtung übernimmt. Zwar war das Wohnungsrecht mangels Eintragung noch nicht dinglich entstanden, jedoch bestand bereits eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Einräumung. Dieses wurde nach der Auslegung des Kaufvertrags von der Klägerin übernommen.

Damit liegt eine zusätzliche Gegenleistung neben dem Kaufpreis vor. Der BFH stellt klar, dass auch die Übernahme solcher noch nicht vollzogener Belastungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind, sofern sie wirtschaftlich Teil des Entgelts für den Grundstückserwerb sind.

#### **2.2 Irrelevanz des Verkehrswerts**

Besonders hervorzuheben ist die erneute Betonung, dass der Verkehrswert des Grundstücks für die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage unbeachtlich ist. Auch der Einwand der A, es liegt keine über den Kaufpreis hinausgehende Bereicherung der Veräußerin vor, greift nicht. Entscheidend ist allein, welche Leistungen der Erwerber im Zusammenhang mit dem Erwerb erbringt.

## 2.3 Keine dauernde Last

Zentraler Punkt der Entscheidung ist die Abgrenzung zur dauernden Last i. S. d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 S. 2 GrEStG. Der BFH verneint das Vorliegen einer solchen.

Eine dauernde Last liegt nach ständiger Rechtsprechung nur vor, wenn sie das Grundstück dauerhaft wertmindern prägt und ihr Wegfall nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Persönliche Nutzungsrechte wie Nießbrauch oder Wohnungsrechte, die mit dem Tod des Berechtigten erlöschen, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

Das Wohnungsrecht ist weder übertragbar noch vererblich und endet zwingend mit dem Tod des Berechtigten. Es stellt daher keine dauerhafte Grundstücksbelastung dar, sondern lediglich eine zeitlich begrenzte Nutzungseinschränkung. Folglich greift die Ausnahmevorschrift des § 9 Abs. 2 Nr. 2 S. 2 GrEStG nicht ein.

## 3. Urteilswürdigung und Folgen für die Praxis

Die Entscheidung überzeugt dogmatisch und fügt sie konsequent in die bisherige BFH-Rechtsprechung zur Grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung ein. Sie verdeutlicht erneut die wirtschaftliche Betrachtungsweise des Grunderwerbsteuerrechts, das an die tatsächliche Belastung des Erwerbers anknüpft.

Für die Praxis ergeben sich mehrere wichtige Konsequenzen:

Zum einen bestätigt der BFH, dass auch die Übernahme noch nicht dinglich entstandener Rechte steuerlich relevant sein kann. Entscheidend ist die schuldrechtliche Verpflichtungslage im Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs. Vertragsgestaltungen, die auf eine zeitliche Verschiebung der dinglichen Entstehung abzielen, bieten daher keine Grunderwerbsteuerlichen Vorteile.

Zum anderen wird die restriktive Auslegung des Begriffs der dauernden Last bekräftigt. Persönliche Nutzungsrechte – selbst bei hoher Lebenserwartung des Berechtigten – fallen regelmäßig nicht unter die Ausnahmevorschrift. Die Argumentation, solche Rechte seien faktisch dauerhaft, wird ausdrücklich zurückgewiesen.

Schließlich zeigt die Entscheidung, dass die Einbeziehung von Belastungen in die Bemessungsgrundlage unabhängig davon erfolgt, ob diese im Kaufpreis bereits wirtschaftlich berücksichtigt wurden. Eine „Doppelbelastung“ im wirtschaftlichen Sinne ist systemimmanent und vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen.

## 4. Fazit

Der BFH stellt klar, dass die Übernahme eines persönlichen Wohnungsrechts durch den Erwerber die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage erhöht. Ein solches Recht ist keine dauernde Last i. S. d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 S. 2 GrEStG, da es nicht dauerhaft auf dem Grundstück lastet.

Die Entscheidung stärkt die Rechtssicherheit, bestätigt aber zugleich die strenge und wirtschaftlich geprägte Auslegung der Gegenleistung im Grunderwerbsteuerrecht.

Für die Gestaltungspraxis bedeutet dies, dass persönliche Nutzungsrechte regelmäßig zu einer Erhöhung der steuerlichen Bemessungsgrundlage führen – unabhängig von ihrer zivilrechtlichen Ausgestaltung oder wirtschaftlichen Berücksichtigung im Kaufpreis.

Quelle: BFH-Urteil vom 22.10.2025, II R 32/22

Stand: 01.05.2026