

Lebenslanges Wohnungsrecht erhöht die grunderwerbsteuerliche Gegenleistung

GRUNDERWERBSTEUER

Der Bundesfinanzhof entschied in einem aktuellen Urteil: Übernimmt der Käufer eines Grundstücks ein persönliches Wohnungsrecht, erhöht sich die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer um den kapitalisierten Wert des Wohnungsrechts. Bei dem persönlichen Wohnungsrecht handelt es sich nicht um eine dauernde Last im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes (Az. II R 32/22).

Die Entscheidung betrifft eine Rechtslage, wie sie häufiger bei der Weitergabe von Grundstücken nach einem Erbfall in der Erbengeneration anzutreffen ist. Ein Erbe wird durch den Erbfall Eigentümer eines Grundstücks, das aber von einem Miterben oder auch Nichterben genutzt wird und nach dem Willen des Erblassers auch auf Lebenszeit weiter genutzt werden soll. Im Urteilsfall war für das jetzt veräußerte Grundstück fast 20 Jahre zuvor schuldrechtlich ein Nutzungsrecht vereinbart und seither durchgeführt worden. Der Erwerber musste bei seinem Erwerb dieses Wohnungsrecht anerkennen und hatte daher nicht nur den vereinbarten Kaufpreis als Gegenleistung an die Verkäuferin zu zahlen, sondern auch die Nutzung durch den Wohnungsberechtigten zu dulden. Beide Faktoren zusammen ergaben dann die Gegenleistung für die Grundstücksüberlassung (§§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Die Zurückbehaltung des Nutzungsrechts in Form des Wohnungsrechts für einen Bruder der Verkäuferin ist damit Teil der Gegenleistung. Der Gesetzestext spricht insoweit von „dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen“. Hier lag die Besonderheit der vorbehaltenen Nutzung allerdings darin, dass das Wohnungsrecht im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags noch nicht im Grundbuch eingetragen worden war, sondern nur schuldrechtlich dem Berechtigten zustand.

Der Bundesfinanzhof sah dies aber nicht als Minderung für die Zurechnung zur Gegenleistung an, weil die Verkäuferin bereits die Eintragung im Grundbuch bewilligt hatte, der Antrag beim Grundbuchamt lag und es keinen Zweifel an der Wirksamkeit der Vereinbarung geben konnte. Weil das Wohnungsrecht nur bis zum Tode einer bestimmten Person vereinbart worden war, lag auch keine dauernde Last vor. Dies hat der Bundesfinanzhof bereits für einen nicht übertragbaren und nicht vererbaren Nießbrauch in seinem Urteil II 74/63 vom 22.06.1966 entschieden.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (März 2026) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de