

---

## RECHTECK

---



### Grunderwerbsteuer ohne Abzug

In Zeiten, in denen die Bundesländer beständig an der Steuerschraube drehen, sucht der geneigte Grundstückskäufer gerne nach Mitteln und Wegen, seine Erwerbsnebenkosten zu senken. Findet er dann einen freundlichen Verkäufer, der dazu bereit ist, ihm die verauslagten Notargebühren und Grundbuchkosten zu erstatten, reduziert dies grundsätzlich die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer. In der Folge führt dies zu einer Reduzierung der Grunderwerbsteuer. Aber gilt das auch, wenn der Verkäufer dem Käufer sogar noch die Grunderwerbsteuer erstattet? Der Bundesfinanzhof (BFH) lehnt dies in seinem Urteil vom 17. April 2013 (Az. II R1/12) ab. Das Gericht stellt klar, dass der Käufer einen Teil des Kaufpreises dafür verwendet, um einen Kostenerstattungsanspruch gegen den Verkäufer zu erhalten. Gegenleistung ist aber nur der für den Kauf aufgewendete Teil des Kaufpreises. Die Übernahme der Erwerbsnebenkosten erhöht daher grundsätzlich den Wert der Gegenleistung und reduziert damit den Kaufpreis. Für die Erstattung der Grunderwerbsteuer gilt dies jedoch nicht. Der BFH hält es in einem solchen Fall für sinnvoller, dass der Käufer die Grunder-

werbsteuer selbst trägt, mit dem Verkäufer jedoch von vornherein eine Herabsetzung des Kaufpreises um die Grunderwerbsteuer vereinbart.

### Amtshaftung nicht uferlos

Es führt bei einem Käufer zu erheblicher Verstimmung, wenn er ein Haus erwirbt und im Rahmen eines geplanten Umbaus davon erfährt, dass dieses unter Denkmalschutz steht. Noch ärgerlicher wird er, wenn die Denkmalschutzbehörde das Gebäude einige Jahre zuvor unter Denkmalschutz gestellt hatte, dies jedoch weder in die Kulturdenkmalliste Gebäude eingetragen noch den Eigentümer beziehungsweise Verkäufer darüber unterrichtet hat. Der Käufer fragt sich schließlich, ob er nicht von den Trägern der Denkmalschutzbehörde Schadensersatz wegen Verletzung von Amtspflichten verlangen kann. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 6. Juni 2013 (Az. III ZR 196/12) verneint. Die fehlende Eintragung in die Denkmalliste begründe keinen öffentlichen Glauben daran, dass nur die darin erfassten Objekte denkmalgeschützt seien. Da der Käufer zum Zeitpunkt des Kaufs ohnehin keine Einsicht in die Kulturdenkmalliste genommen hatte, konnte er sich auf die fehlende Eintragung ohnehin nicht berufen. Die Pflicht zur schriftlichen Unterrichtung über den Denkmalschutz beschränke sich nur auf den aktuellen Eigentümer, hier den damaligen Verkäufer. Ein späterer Käufer gehöre jedoch nicht zum geschützten Personenkreis; anderenfalls sei eine uferlose Ausweitung der Amtshaftung zu befürchten.

**Frank U. Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover