

Bebaut oder nicht bebaut?

Wann muss ein Käufer für eigene Bauleistungen Grunderwerbsteuer zahlen?

Die Grunderwerbsteuer richtet sich in den meisten Fällen nach der Höhe des Kaufpreises. Unter bestimmten Voraussetzungen fällt Grunderwerbsteuer aber zusätzlich auch auf Bauleistungen an, die der Käufer durchführt. Die Kaufnebenkosten erhöhen sich für den Käufer entsprechend deutlich. Das Finanzgericht Neustadt hat sich in einem Urteil vom 06.01.2015 (4 K 1324/12) mit der Grunderwerbsteuer bei Kaufverträgen im Zusammenhang mit städtebaulichen Vorgaben befasst. Die Entscheidung fiel zuungunsten des Käufers aus und ist deshalb von hoher Wichtigkeit für die Immobilienbranche.

In einem Grundstückskaufvertrag verpflichtete sich der Käufer gegenüber einem kommunalen Unternehmen zur Bebauung des Grundstücks mit einem bereits geplanten Vorhaben. Zu diesem Zweck war der Käufer schon im Vorfeld des Vertragsschlusses gehalten, das Projekt unter Berücksichtigung detaillierter Gestaltungsvorgaben, die sich aus einem Gestaltungshandbuch des Verkäufers ergaben, zu planen. Erst nach Genehmigung der so erstellten Baupläne durch eine vom Verkäufer eingesetzte Lenkungsgruppe erklärte sich der Verkäufer zum Abschluss des Kaufvertrages bereit. Die mit dem Verkäufer abgestimmten und genehmigten Baupläne waren dem Grundstückskaufvertrag als Anlage beigefügt und mussten innerhalb einer bestimmten Frist realisiert werden. Verstöße gegen die Bauverpflichtung wurden durch ein Rücktrittsrecht und eine Vertragsstrafe sanktioniert.

Das Finanzamt berücksichtigte bei der Grunderwerbsteuer sowohl den Kaufpreis als auch die Baukosten. Für den Käufer hatte dies zur Konsequenz, dass er statt 2.837,00 € nun 8.103,00 € Grunderwerbsteuer zahlen musste – also fast den dreifachen Betrag. Das FG Neustadt bestätigte die Steuerfestsetzung. Nach Wertung des FG Neustadt sei der Käufer nicht in der Entscheidung frei gewesen, „ob“ und „wie“ das von ihm gekaufte Grundstück



bebaut wird. Die Bebauung erfolge aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Kontrolle durch den Verkäufer maßgeblich in seinem Interesse. Deshalb liege die Bebauung des Grundstücks in der „Sphäre“ des Veräußerers. Der Kaufvertrag sei im wirtschaftlichen Sinne nicht beschränkt auf die Veräußerung eines Grundstücks. Vielmehr stehe der Käufer so, als hätte er ein bebautes Grundstück erworben. Unerheblich sei, dass die Bebauung nicht vom Verkäufer vorgenommen werde. Es reiche aus, dass der Verkäufer die Bauverpflichtung an den Käufer „delegiert“ habe. In die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer fallen deshalb auch die vollen Baukosten.

Eine bloße Bauverpflichtung ohne konkrete inhaltliche Vorgaben soll nach Auffassung des Finanzgerichts Neustadt hingegen nicht ausreichen, um die Grunderwerbsteuer über den Kaufpreis hinaus zu erhöhen. Hier sei der Käufer hinsichtlich des „wie“ der Bebauung, also der Gestaltung seines Vorhabens frei. Die Bebauung liege dann in der Sphäre des Käufers. Allein die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung und des Baugesetzbuches erkennen dem Verkäufer keine besondere Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung der Bebauung zu.

PRAXISHINWEIS

Bisher war Voraussetzung für die „erhöhte“ Grunderwerbsteuer, dass der Käufer einen vertraglichen Anspruch auf die Bebauung oder Sanierung des Grundstücks erwirbt. Ein solcher Anspruch muss nicht im Kaufvertrag geregelt werden, sondern kann sich auch aus einem (Bau-)Vertrag ergeben, der in rechtlichem oder sachlichem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag abgeschlossen wird. Auf Veräußererseite können sogar verschiedene Vertragsparteien auftreten, wenn sie wirtschaftlich verbunden sind oder zusammen wirken.

Das Finanzgericht Neustadt geht einen Schritt weiter und hält es nicht für erforderlich, dass dem Erwerber ein Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zustehen muss. Die Brisanz des Urteils liegt darin, dass im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen mit hohen Bauvolumina dem Käufer häufig eine konkrete Bebauung aufgegeben wird. Dies gilt insbesondere für Investoren- und Architektenwettbewerbe sowie teilweise auch für Durchführungsverträge nach § 12 BauGB, wenn sie mit einem Kaufvertrag der Kommune verbunden sind. Bei derartigen Verträgen erwirbt der Käufer keinen Anspruch auf Bebauung des Grundstücks, da sich die Kommune nicht verpflichtet, das Grundstück zu bebauen. Genau hierauf soll es nach Auffassung des Finanzgerichts Neustadt aber nicht ankommen. Müsste der Investor auf die Baukosten seines Vorhabens 5% oder 6,5 % Grunderwerbsteuer zahlen, hätte dies entsprechende Konsequenzen für das Budget des Käufers.

Ob das Finanzgericht auch bei den genannten Verträgen die Baukosten bei der Grunderwerbsteuer berücksichtigen würde, ist offen. In den Entscheidungsgründen werden die genannten Praxisbeispiele nicht thematisiert. Der Entscheidung des Finanzgerichts lag darüber hinaus ein Sachverhalt zugrunde, der durch eine sehr weitgehende Einflussnahme des Verkäufers auf die Gestaltung des Bauvorhabens gekennzeichnet ist. Das

vom Verkäufer erstellte Gestaltungshandbuch machte offenbar sehr präzise Vorgaben für die Bebauung, die durch ein eigenes Gremium („Lenkungsgruppe“) überprüft wurden. Bei Investorenwettbewerben findet eine solche Interaktion zwischen Verkäufer und Käufer in der Planungsphase nicht statt, denn der Verkäufer kann sich lediglich zwischen verschiedenen Entwürfen entscheiden, ohne Einfluss auf die Gestaltung zu nehmen. Ob dies nach den Grundsätzen der Entscheidung ausreicht, um eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer zu vermeiden, ist aber zu bezweifeln. Zudem ist der Käufer bezüglich des „ob“ und des „wie“ der Bebauung nicht frei.

Gegen das Urteil wurde Revision zum Bundesfinanzhof eingelegt. Das Urteil wird also möglicherweise wieder aufgehoben.



IHR ANSPRECHPARTNER:

Dr. Philipp Libert
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-39
p.libert@lenz-johlen.de



IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Dr. Meike Kilian
Rechtsanwältin
Telefon: 0221 - 97 30 02-80
m.kilian@lenz-johlen.de