

Grunderwerbsteuer bei Kaufverträgen mit Bauverpflichtung

In seinem Urteil vom 06.01.2015 - 4 K 1324/12 hatte das Finanzgericht Neustadt sich mit der Grunderwerbsteuer bei Kaufverträgen mit Bauverpflichtung befasst. Das Gericht vertrat die Auffassung, dass die Kosten für die Bebauung des Kaufgrundstücks in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer fallen, wenn der Kaufvertrag eine Bauverpflichtung mit konkreten, vom Verkäufer vorgegebenen Gestaltungsanforderungen enthält. Die Richter meinten, die Bebauung des Grundstücks liege dann in der Sphäre des Veräußerers, so dass der Kaufvertrag in wirtschaftlichem Sinne nicht auf die Veräußerung eines unbebauten Grundstücks beschränkt sei. Der Käufer stehe vielmehr so, als hätte er ein bebautes Grundstück erworben.

Die Entscheidung des Finanzgerichts hatte zur Folge, dass sich die Grunderwerbsteuer massiv erhöhte.

Mit Urteil vom 06.07.2016 - II R 5/15 hob der Bundesfinanzhof die Entscheidung im Revisionsverfahren auf und verwies die Sache zurück an das Finanzgericht. Der Bundesfinanzhof stellte klar, dass die kaufvertraglich übernommene Verpflichtung des Erwerbers, das Grundstück unter Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben des Grundstücksveräußerers zu bebauen, nicht dazu führe, dass ein „bebautes Grundstück“ erworben werde.

Der Bundesfinanzhof bestätigt aber seine Rechtsprechung, dass Baukosten für die Bebauung des verkauften Grundstückes bei der Grunderwerbsteuer zu beachten sind, wenn der Veräußerer zur Bebauung des Grundstücks vertraglich verpflichtet ist. Das Finanzgericht hatte daran anknüpfend im vorliegenden Fall die Auffassung vertreten, der Veräußerer hätte eine solche Bauverpflichtung an den Käufer „delegiert“. Der Bundesfinanzhof erteilte dieser Sichtweise jedoch eine Absage. Der Verkäufer könne sich zwar zur Erfüllung von Pflichten Dritter bedienen, nicht aber eigene Pflichten an den Vertragspartner delegieren, gegenüber dem er die Erfüllung eigentlich schulde. Der Erwerber sei auch nicht der verlängerte Arm der

Veräußererseite. Selbst ein Eigeninteresse des Verkäufers an einer bestimmten Bebauung führt nicht dazu, dass dem Veräußerer die Herstellungspflicht zuzurechnen ist.

PRAXISHINWEIS

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist von hoher Wichtigkeit für die Immobilienbranche. Insbesondere im Rahmen von Kaufverträgen nach Investoren- und Architektenwettbewerben sowie bei Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB verpflichtet sich der Käufer gegenüber dem Veräußerer zu einer Bebauung des Kaufgrundstücks nach konkret abgestimmten Vorgaben. Wären die Baukosten bei der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen, würde dies die Kaufnebenkosten massiv in die Höhe treiben. Nun stellt der Bundesfinanzhof erfreulicherweise klar, dass derartige Verpflichtungen nicht zu einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer führen. Lediglich bei einer rechtlichen Verpflichtung des Verkäufers, das Kaufgrundstück zu bebauen, erhöht sich die Grunderwerbsteuer. Da der Verkäufer bei städtebaulichen Durchführungsverträgen und Kaufverträgen nach Architektenwettbewerben im Prinzip nie eine derartige Verpflichtung übernimmt und auch keinen Einfluss auf den Abschluss des Bauvertrags ausübt, wird in diesen Fällen im Regelfall auch keine erhöhte Grunderwerbsteuer fällig. Lediglich in Fällen, in denen der Veräußerer eine vertragliche Bauverpflichtung übernimmt oder in enger Abstimmung mit dem Unternehmen handelt, das die Bauherstellung übernimmt, muss geprüft werden, ob die Baukosten bei der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen sind.



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