

Grundlose Steuer

Die Mitglieder von Baugemeinschaften sollen oft auch auf ihre Baukosten Grunderwerbsteuer zahlen. Dem hat jetzt der Bundesfinanzhof eine Grenze gesetzt

Text: Dieter Mann

Bei vielen Baugemeinschaften erhoben die zuständigen Finanzämter bisher häufig Grunderwerbsteuer nicht nur für den Kauf des unbebauten Grundstücks, sondern für die gesamten Bauerrichtungskosten. Hier hat der Bundesfinanzhof (BFH) jetzt in einem Urteil vom 27.11.2013 (Az.: II R 56/12) Grenzen gezogen: Baugemeinschaften werden nur mit Grunderwerbsteuer auf die Kosten der Gebäudeerrichtung belastet, wenn mit dem Veräußerer auch eine „Grundstücksveränderung“, insbesondere die Errichtung eines Bauwerks, vereinbart ist. Ist keine Grundstücksveränderung vereinbart, sondern existiert nur die Planung eines Bauvorhabens, ist auf die Errichtungskosten keine Grunderwerbsteuer fällig.

Dem Urteil lag der Fall einer Berliner Baugemeinschaft zugrunde. Ihre Mitglieder hatten sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen, um ein Grundstück zu erwerben, zu bebauen und in Eigentumswohnungen aufzuteilen. Die ersten Interessenten an dem Bauvorhaben schalteten im Einvernehmen mit den planenden Architekten einen „Benennungsberechtigten“ ein. Dieser schloss mit den Eigentümern des Grundstücks, das für das Projekt vorgesehen war, einen Optionsvertrag ab. Durch ihn wurden die Mitglieder der künftigen Baugemeinschaft berechtigt, das Grundstück zu erwerben. Nach Errichtung der GbR nahm der Benennungsberechtigte das Kaufangebot der bisherigen Eigentümer namens und in Vollmacht der Bauherren an. Anschließend wurde der Benennungsberechtigte als Treuhänder und Finanzverwalter im Auftrag der Baugemeinschaft tätig, bis das Gebäude errichtet war. Daneben beauftragte die Baugemeinschaft einen Baubetreuer, der für sie sämtliche mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden Verträge abschloss und die

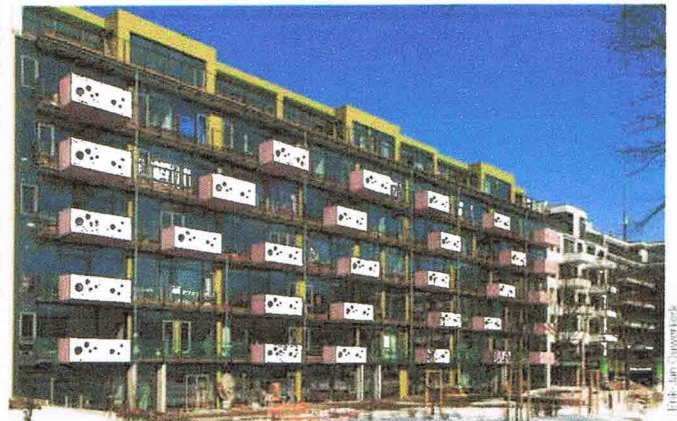
Steuerung des Bauvorhabens in technischer Hinsicht übernahm.

Das Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer anteilig auf der Grundlage des Grundstückskaufpreises und der Gesamtkosten für das Bauvorhaben fest. Dagegen erhob ein Bauherr Klage, die das Finanzgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 18.10.2011 (Az.: 11 K 11234/07) aber abwies. Nach Auffassung des Finanzgerichts hatten die Grundstücksverkäufer mit den Architekten und dem Benennungsberechtigten im Hinblick auf die be-

frage an, ob die planenden Architekten mit den Veräußerern zusammengewirkt hatten, ob also das Grundstück und die sonstigen Leistungen von der Veräußererseite angeboten wurden („einheitliches Vertragswerk“).

Aus dem Urteil ergeben sich Folgerungen für die Vertragsgestaltung von Baugemeinschaften: Ein Projektant oder eine sonstige Person, die zwischen der Verkäuferseite und der Käuferseite eingeschaltet wird, darf keine Verbindung zwischen der Veräußererseite und einem Bauunterneh-

Gruppen entlastet:
Baugemeinschafts-
haus von Blaufisch
Architekten in Berlin-
Tempelhof. Den An-
lass zum Urteil gab
ein anderes Haus.



stehende Planung des Bauvorhabens so zusammengewirkt, dass die Bauherren das Grundstück nur in geplantem Zustand erwerben konnten.

Der BFH entschied auf die Revision des Bauherrn zu dessen Gunsten. Entscheidend war, dass die Verkäufer des Grundstücks nicht vertraglich verpflichtet waren, das Gebäude zu errichten. Die Initiierung des Bauvorhabens und seine Planung durch die Architekten, auch wenn diese Dienstleistungen weitgehend waren, stellen noch keinen Grunderwerbsteuerbaren Vorgang dar. Wegen der fehlenden Bauverpflichtung kam es nicht auf die

men herstellen, das dann im Projekt tätig wird. Ebenso dürfen die planenden Architekten nicht in die Vertragsabschlüsse mit den Bauunternehmern und -handwerkern eingebunden werden. Diese Verträge müssen von den Bauherren abgeschlossen werden – gegebenenfalls vertreten durch einen sachverständigen Dritten. ■

Dieter Mann ist Fachanwalt für Steuer-, Handels- und Gesellschaftsrecht in München

[LINK ZUM URTEIL](#)

DABonline.de/tag/Grunderwerb