

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Grunderwerbssteuer Baugruppen**

Das Anfallen von Grunderwerbssteuer bei Baugruppenprojekten ist ein dauerndes Problem.

Der BFH hat eine Frage hierzu entschieden. Es handelte sich um einen Ausgangsfall bei dem eine Baugruppe in der Rechtsform einer GbR über einen Benennungsvertrag ein Grundstück erworben hat. Das Finanzamt und Finanzgericht waren der Auffassung, dass die anschließenden Verträge zur Errichtung des Wohnhauses (Architekten und Werkverträge) als einheitliches Vertragswerk zu beurteilen seien. Daher sei auf Grundlage der Erwerbs- und Baukosten die Grunderwerbssteuer festzusetzen. Diese Rechtauffassung hat der BFH nicht geteilt:

*"Ein solcher einheitlicher Erwerbstatbestand ist auch gegeben, wenn auf der Veräußererseite mehrere Personen aufgrund eines abgestimmten Verhaltens auf den Abschluss sowohl des Grundstückskaufvertrags als auch der Verträge, die der Bebauung des Grundstücks dienen, hinwirken und diese zur Veränderung des körperlichen Zustands des Grundstücks verpflichtet sind. Fehlt es jedoch an einer solchen Verpflichtung, betrifft die vom Erwerber geschuldete Vergütung aus den geschlossenen Verträgen nicht den Erwerb des bebauten Grundstücks, sondern lediglich Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem vom Erwerber selbst herzustellenden Gebäude, die Lieferung beweglicher Gegenstände (z.B. Baumaterialien) oder die Bereitstellung von Planungsunterlagen. Solche Leistungen unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer."*

Das Finanzamt sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass der Architekt (auf Veräußererseite) verpflichtet gewesen sei, die Bebauung zum veranschlagten Preis durchzuführen. Das Initiieren der Bebauung sei nicht als Bauverpflichtung einzuordnen. Nur wenn die Baugruppe im Ergebnis nicht ein Baugrundstück, sondern ein Grundstück mit einer fest stehenden Bebauung oder sogar mit Bauverpflichtung erwirbt, darf das Finanzamt die Grunderwerbssteuer unter Einbeziehung der Baukosten festsetzen.

Problematisch sind weiterhin die Fälle, in denen nach Erwerb des Grundstücks neue Personen der Baugruppe beitreten. Bei diesen setzt das Finanzamt vermutlich weiterhin die Erwerbssteuer aufgrund des anteiligen Kaufpreises für das Grundstück und die auf die zuzuteilende Wohnung entfallenden Baukosten fest. Im Ergebnis zahlt der zu spät Eintretende damit viel mehr Grunderwerbssteuer. In Berlin immerhin 6% des Gesamtpreises der Wohnung. Es lohnt sich daher, bereits in einem frühen Stadium der Baugruppe beizutreten. Diese sollte allerdings darauf achten, dass der Kaufvertrag nicht zu stark mit dem Architektenvertrag und sonstigen Bauverträgen verbunden ist. Bei verkappten Bauträgermodellen wird das Finanzamt weiterhin die "große" Grunderwerbssteuer festsetzen.

Die Kanzlei SAWAL betreut im Notariat diverse Baugruppen. Wir bereiten Sie gerne und begleiten ihr Projekt anwaltlich oder notariell.

BFH vom 27.11.2013, II R 56/12

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)  
[jetzt auch auf Twitter](#)

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4000>

## **Related Posts** Erst gründen, dann kaufen

- Erhöhung der Grunderwerbssteuer
- Vollmacht für eine GbR
- Duldungspflicht bei Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen
- Zwangsverwaltungsanordnung gegen eine GbR