

Grunderwerbsteuer bei einheitlichem Vertragswerk

Angesichts der vorherrschenden Niedrigzinsen erlebt Deutschland derzeit einen regelrechten „Bauboom“. Thilo Söhngen, Partner und Steuerberater bei der Kanzlei Wessler & Söhngen, klärt über tückische Fallen beim Thema „Grunderwerbsteuer“ auf



Autor Thilo Söhngen ist Steuerberater und Partner in der Kanzlei Wessler & Söhngen in Wetter (Ruhr).

Für den Bauherrn häufig überraschend wird Grunderwerbsteuer nicht bloß für das unbebaute Grundstück fällig. Sofern für das Grundstück bereits eine Planung vorliegt und der Bauauftrag an den Grundstücksverkäufer oder mit ihm verbundene Firmen vergeben wird, beeinflusst dieser Kaufpreis die Bemessungsgrundlage. Bei dem aktuellen Steuersatz in NRW von 6,5 % ein wesentlicher Kostenpunkt.

In nicht eindeutigen Fällen lohnt der Streit mit dem Finanzamt, was in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist. Der Grundsatz lautet: Wird ein Objekt aus einer Hand erwor-

ben und kann die Planung des Neubaus nach dem Kauf nicht mehr wesentlich verändert werden, liegt ein „einheitliches Vertragswerk“ vor. Dessen Elemente werden, auch bei der Beauftragung unterschiedlicher Baufirmen, einheitlich in die Bemessungsgrundlage zur Grunderwerbsteuer einbezogen.

Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) hat nun entschieden, dass ein einheitliches Vertragswerk auch geteilt werden kann. Im entschiedenen Fall hatte der Bauherr das Gebäude und Grundstück zwar aus einer Hand erworben, allerdings war die Bauausführung teilweise noch nicht konkret geplant und vergeben. Das dem Bauherrn vom Verkäufer vorgelegte Angebot wies lediglich Schätzwerte und Stammfirmen aus, ohne dass allerdings beim Abschluss des Kaufvertrages konkrete Aufträge erteilt worden waren.

Nach Auffassung des FG fehlten damit die wesentlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung der noch nicht beauftragten Baukosten in das einheitliche Vertragswerk und für die Berücksichtigung bei der Grunderwerbsteuer.

