

# Steuer: Grunderwerbsteuer ist in voller Höhe bei zusammenhängendem Grundstückskauf und Bauvertrag fällig

Der Europäische Gerichtshof hat am 27.11.2008 (Az. C-156/08) beschlossen, dass eine Doppelbelastung bei Bauleistungen mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer rechtmäßig ist. Grundlage war eine Vorlage des Finanzgerichtes Niedersachsen, das gefragt hatte, ob eine Einbeziehung der mit Umsatzsteuern belasteten Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer rechtmäßig sei. Welche Konstellation zu dieser Doppelbelastung führt beschreibt Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler.

## Grundlage des konkreten Falls

Die Kläger hatten 2004 einen Bauunternehmer X beauftragt ein Einfamilienhaus zu errichten. Das entsprechende Grundstück hatten sie kurz danach von der Grundstücksgesellschaft Y erworben, an der wiederum die Firma X beteiligt war. Diese war auch im Bauplan bezeichnet, so dass das zuständige Finanzamt davon ausging, dass die personelle Verflechtung von X und Y zu einem einheitlichen Leistungsgegenstand (Bauleistung und Veräußerung von Grund und Boden) führe. Insofern wurden die zukünftigen Bauleistungen voll in die Bemessungsgrundlage zur Grunderwerbsteuer einbezogen.

*Vorsicht personelle Verflechtung*

Die Kläger sahen hierin – da die Bauleistungen schließlich bereits mit Umsatzsteuern belastet seien – eine mit dem Gemeinschaftsrecht unvereinbare steuerliche Doppelbelastung. Aufgrund dieser möglichen Mehrfachbelastung mit Verkehrsteuern wurde der Fall durch die niedersächsischen Finanzrichter dem Europäischen Gerichtshof vorgelegt (02.04.2008, Az. 7 K 333/06).

## Nach der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes gibt es keine Hoffnung mehr auf Rückerstattung von Grunderwerbsteuern für Bauherren

Der Europäische Gerichtshof hat nunmehr entschieden, dass die Einbeziehung zukünftiger Bauleistungen in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage für unbebaute Grundstücke nicht gegen das Gemeinschaftsrecht verstößt, wenn für diese Leistungen dazu noch Umsatzsteuer anfällt.

*Nicht gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen.*

Die Richter waren der Auffassung dass derartige Konkurrenzen von steuerlichen Regelungen durchaus möglich seien und nicht gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen. Die Grunderwerbsteuer betrifft nur die Immobilien und damit nicht die „Gesamtheit“ der wirtschaftlichen Vorgänge wie etwa die Umsatzsteuer, so dass sie nebeneinander erhoben werden dürften.

## Weitere Folgen für die Praxis

Die Finanzämter gehen in ähnlich gelagerten Fällen bereits davon aus, dass ein Gesamtobjekt errichtet wird, selbst dann wenn getrennte Verträge für Grundstückserwerb und Bau des Objektes geschlossen werden. Damit kommt es auch bei dieser Steuerart zu einer Verbreiterung der Bemessungsgrundlage.

In der Praxis muss – will man die Gesamtbesteuerung des „schlüsselfertigen“ Objektes verhindern – darauf geachtet werden, dass kein Sachzusammenhang zwischen Errichtung und Grundstückserwerb besteht. So müsste beispielsweise ein Erwerber von Grund und Boden selbst eine unabhängige Baufirma suchen, die in keinem Zusammenhang mit dem Veräußerer steht.

*Darauf geachtet, dass kein Sachzusammenhang zwischen Errichtung und Grundstückserwerb besteht*

## Fazit

Die Tendenz, das Gesamtwerk der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen, wird durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofes noch untermauert. Finanzverwaltung und Rechtsprechung werden diesen Pfad weiter beschreiten. Hierin könnte unter anderem ein Grund gesehen werden, warum das Aufkommen der Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Ohne öffentliche Diskussion ist das Steueraufkommen inzwischen deutlich höher als das der umstrittenen Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Der oben stehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

*Fiedler – Steuerberater  
Wohldorfer Damm 4  
22395 Hamburg  
Telefon (040) 604 48 70  
Fax (040) 604 48 725  
info@steuerberater-fiedler.de*

## „Leerstand runter von 8 % auf 3,5 %“

*Auslöser für die positive Entwicklung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp war das von Stolp und Friends entwickelte integrierte Marketingkonzept! Das Ergebnis ist, dass der vermietbare Leerstand von 8 % in 2005 auf 3,5 % in 2008 gesunken ist, die Fluktuation deutlich zurückgeht und dass im laufenden Jahr mehr als 30 % neue Erstmieter gewonnen werden konnten als im Vorjahr. Die Zusammenarbeit mit Stolp und Friends hat sich für uns von Anfang an bezahlt gemacht.*

Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer, Aufbaugemeinschaft Espelkamp

