

Führung / Kommunikation

Vorsicht Steuerfalle: Bauleistung und Grunderwerbssteuer – Einspruch gegen Grunderwerbsteuer prüfen

Vielfach erhebt das Finanzamt die Grunderwerbsteuer nicht nur für den Immobilienerwerb, sondern auch für die Bauleistungen. Was Käufer tun sollten und wie sie von einem ausstehenden Grundsatzzurteil profitieren können. Für Neubauten müssen Erwerber immer tiefer in die Tasche greifen. Neben steigenden Immobilienpreisen und kostspieligen energetischen Auflagen drohen, insbesondere bei einem Erwerb vom Bauträger, zuweilen unerwartet hohe Steuerlasten. Die Grunderwerbsteuer kann zu einer tückischen Steuerfalle werden, warnt die Wirtschaftskanzlei WWS aus Mönchengladbach. Schnell erheben die Finanzbehörden Nachzahlungen, die viele Finanzierungsmodelle ins Wanken bringen können.



Bauleistung und Grundstückskauf sollten klar getrennt sein, damit Sie nicht in die Steuerfalle tappen;
Foto Gerd Warda

Hintergrund ist eine steuerliche Besonderheit, wonach auch Bauleistungen unter die Grunderwerbsteuerpflicht fallen können. Besteht ein Zusammenhang zwischen Grundstückskauf- und Bauvertrag, können die Finanzbehörden den kompletten Vorgang als einheitliches Vertragswerk werten. Der Fiskus erhebt die Grunderwerbsteuer dann auf den Komplettpreis und nicht nur auf den Grundstückskauf. Bei Bauleistungen von 250.000 Euro etwa werden je nach Bundesland bis zu 16.250 Euro zusätzlich fällig.

Vorsicht beim Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Bauvertrag

Bauherren und Käufer können in diesem Zusammenhang jedoch auch auf eine positive Rechtsprechung hoffen. Das Niedersächsische Finanzgericht sieht in der bisherigen Praxis der Finanzbehörden eine unrechtmäßige Doppelbesteuerung, schließlich werden die Bauleistungen sowohl der Umsatzsteuer als auch der Grunderwerbsteuer unterworfen. Nach Ansicht der Richter verstößt die Doppelbesteuerung unter anderem gegen europäisches Recht. Zurzeit ist ein Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig, das Bauherren künftig steuerlich spürbar entlasten könnte (BFH, Az. II R 22/13). „Steuerzahler sollten ihren Grunderwerbsteuerbescheid in einschlägigen Fällen auf einen Einspruch hin prüfen“, rät Dr. Ulrich Viefers, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der WWS. „Nur so können sie im Nachhinein von einem steuerzahlerfreundlichen Urteil des BFH profitieren.“ Ist ein Steuerbescheid noch nicht rechtskräftig, können Steuerzahler mit Verweis auf das laufende Verfahren mit dem Aktenzeichen Einspruch einlegen, in der Regel vier Wochen lang.

Die Gefahr, dass Finanzbehörden Grundstückskauf und Bauleistung als einheitliches Vertragswerk werten, ist groß. Denn viele Erwerber wünschen sich eine schlüsselfertige Immobilie aus einer Hand. Wann ein einheitliches Vertragswerk vorliegt, ist vom Gesetzgeber nicht eindeutig definiert. Jedoch gibt es wesentliche Indizien, die zu einer entsprechenden Annahme durch das Finanzamt führen können. Dazu zählt ein einheitliches Angebot für das Grundstück und die Baumaßnahmen von einem Anbieter. Für ein einheitliches Vertragswerk spricht auch, wenn die Verträge zwar getrennt, aber mit zwei Dienstleistern am gleichen Ort oder im gleichen Zeitraum abgeschlossen werden. Die Finanzbehörden unterstellen dann schnell Absprachen zwischen den Vertragsparteien. Kritisch ist auch, wenn der Grundstücksverkäufer den Bauantrag stellt oder die Baugenehmigung erhält. Ähnlich verhält es sich, wenn der Grundstücksverkäufer seinerseits Architekten oder Bauhandwerker beauftragt.

„Bauherren sollten Grundstückskauf und Bebauung vertraglich klar trennen“, rät WWS-Steuerberater Dr. Viefers. Käufer sollten zum einen für die Verträge immer Vertragspartner beauftragen, die nicht miteinander in einer offenkundigen Geschäftsbeziehung stehen. Zum anderen sollten sie die Verträge möglichst mit einem zeitlichen Abstand von mehreren Wochen schließen. Doch diese Vorkehrungen schützen noch nicht zwingend vor einer zusätzlichen Besteuerung. Laut einem BFH-Urteil aus 2013 kann das Finanzamt die Grunderwerbsteuer auf den Komplettpreis erheben, wenn Grundstücksverkäufer und Bauträger zusammen arbeiten, selbst wenn es für den Erwerber nicht erkennbar ist (BFH, Az. II R 3/12). Sicherheitshalber sollten Erwerber sich vom Bauträger zusichern lassen, dass keine Geschäftsbeziehung zum Grundstücksverkäufer besteht.

Ob ein Einspruch erfolgsversprechend ist, hängt wesentlich von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Oberfinanzdirektion Niedersachsen hat jüngst zum Thema „einheitliches Vertragswerk“ verschiedene Fallkonstellationen und die hierzu erfolgte Rechtsprechung zusammengestellt. „Betroffene sollten mit ihrem steuerlichen Berater unter Berücksichtigung der Sichtweise der Finanzverwaltung die Chancen auf einen Einspruch prüfen“, rät WWS-Experte Dr. Viefers. Unter Umständen können Erwerber so die steuerliche Belastung um mehrere zehntausend Euro reduzieren.

Über die WWS-Gruppe: Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungsleistungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner mbB und der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.

WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH

www.wws-gruppe.de

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

STOLPUNDFRIENDS

Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHTE | NACHHALTIGKEITSBERICHTE | IMAGEBROSCHÜREN

www.stolpundfriends.de