

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 21. Mai 2015 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht/Gesetzgebung

- > BFH bestätigt erneut Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Zusammenhang von Grundstücksverkauf und Bauleistung
- > Einheitswertfeststellungen sind aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken vorläufig festzusetzen

Steuerrecht/Gesetzgebung

- > BFH bestätigt erneut Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer bei Zusammenhang von Grundstücksverkauf und Bauleistung

Von **Meike Beuermann**, Rödl & Partner Hamburg

Nachdem die Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren regelmäßig in einzelnen Bundesländer erhöht wurde (zuletzt zum 1. Januar 2015 in Nordrhein-Westfalen und im Saarland auf 6,5 Prozent), spielt die Ermittlung und der Umfang der Bemessungsgrundlage der Grunderwerb-

steuer folglich eine immer wichtigere Rolle.

Die ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) besagt grundsätzlich, dass die Kosten für die Errichtung eines Gebäudes dem Grundstückskaufpreis hinzuzuziehen sind, wenn sich aus weiteren Vereinbarungen ergibt, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhält. Dazu wurde definiert, dass diese Vereinbarungen in einem rechtlichen oder zu mindestens objektiv sachlichen Zusammenhang stehen müssen.

Der BFH hatte hierzu erneut in einem Fall zu entscheiden, bei dem der Umfang der in die Bemessungsgrundlage einzubeziehenden Kosten strittig war. Das mit Datum vom 20. Mai 2015 veröffentlichte Urteil vom 3. März 2015 (Az. II R 9/14) bezieht sich auf den Verkauf eines unbebauten Grundstücks, bei dem der Grundstücksverkäufer sich zusätzlich zur Errichtung eines Rohbaus verpflichtet hatte. Die Erwerberin (=Klägerin) ließ alle weiteren Arbeiten für den Ausbau bis zur Bezugsfertigstellung einschließlich der Außenanlagen durch einen weiteren (dritten) Unternehmer erbringen. Laut Kaufvertrag war vereinbart, dass die Erwerberin dies in eigener Regie, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen sollte. Der Baubeginn wurde durch den Verkäufer auf den 23. April 2007 bestimmt und dem Bauamt ordnungsgemäß angezeigt. Als Bauleiter wurde „Z“ benannt.

Das Finanzamt setzte daraufhin die Grunderwerbsteuer in Höhe von 18.369 Euro auf Grund des im Kaufvertrag vom 2. Februar 2007 vereinbarten (Gesamt-)Kaufpreises in Höhe von 524.850 Euro fest und erließ den Bescheid (mit Datum vom 1. März 2007) unter Vorbehalt der Nachprüfung. Im April 2009 erfuhr das Finanzamt auf Nachfrage, dass die weiteren Aufträge zur Fertigstellung vergeben waren und ließ sich diese Unterlagen zuschicken - so auch den dazugehörigen Baubetreuervertrag vom 6. August 2007, der vom Ehemann der Klägerin mit dem dem Bauleitungsbüro „Z“ geschlossen worden war.

Aufgrund der Personenidentität zwischen dem Bauleiter „Z“ und dem Bauleitungsbüro des „Z“ vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass das wirtschaftlich gewollte Ergebnis des Erwerbs von vornherein das bezugsfertige Haus gewesen sei und setzte mit Datum vom 8. März 2010 die Grunderwerbsteuer auf nunmehr 24.669 Euro fest.

Nach einem erfolglosen Einspruchsverfahren und der Klage vor dem Finanzgericht entschied nun der BFH, dass für die Hinzurechnung der Kosten des späteren Ausbaus zu überprüfen sei, ob die später beauftragten Unternehmen bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags mit dem Grundstückskäufer personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng verbunden waren, aufgrund von Abreden zusammenarbeiteten oder durch abgestimmtes Verhalten ein Zusammenhang für das laut Finanzamt wirtschaftlich gewollte Ergebnis des bezugsfertigen Hauses erkennbar sei.

Damit wird die bisherige Rechtsprechung des BFH wiederholt bestätigt, die einen Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und Bau eines Hauses sieht, wenn ein Käufer spätestens beim

Abschluss des Grundstückskaufvertrags einen Dritten oder sogar einen vom Grundstücksverkäufer vorgeschlagenen Dritten beauftragt.

Da das Finanzgericht Düsseldorf bei seinem Urteil vom 24. April 2013 (Az. K 3536/12 GE) diesen (zeitlichen) Zusammenhang nicht ausreichend überprüft hatte, hob der BFH das bisherige Urteil auf und verwies zur erneuten Entscheidung an das Finanzamt Düsseldorf zurück.

Auch wenn mit der Grundstückskäuferin (=Klägerin und Ehefrau) und dem Auftraggeber des Ausbaus (=Ehemann) zwei verschiedene Personen für die Fertigstellung des Hauses auftraten, ist dies für die Entscheidungsfindung nicht so relevant wie die Tatsache, dass auf Seiten des Verkäufers und Bauleiters Personenidentität herrschte. Für den vorliegenden Fall hat das Finanzgericht Düsseldorf darüber hinaus zu klären, inwieweit der vom BFH genannte zeitliche Zusammenhang beim Kauf hergestellt werden kann.

> Einheitswertfeststellungen sind aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken vorläufig festzusetzen

Von Meike Beuermann, Rödl & Partner Hamburg

Die auf jeglichen Grundbesitz zu zahlende Grundsteuer ist unter Zuhilfenahme des sogenannten Einheitswerts zu ermitteln. Die Bestimmung des Einheitswerts ist durch das Bundesverfassungsgericht zu überprüfen (Az. 2 BvR 287/11), die letzte Feststellung der Einheitswerte datiert für die alten Bundesländer vom 1. Januar 1964 und für die neuen Bundesländer sogar vom 1. Januar 1935, weshalb verfassungsrechtliche Bedenken bestehen.

Nachdem der Bundesfinanzhof (BFH) die für die Grundsteuer zugrunde liegende Einheitsbewertung spätestens ab 1. Januar 2009 für verfassungswidrig hält und mit Beschluss vom 22. Oktober 2014 (Az. II R 16/13) hierfür das Bundesverfassungsgericht erneut angerufen hat, haben die obersten Finanzbehörden mit Datum vom 18. Mai 2015 reagiert und erstellen Einheitswertbescheide ab sofort mit einem Vorläufigkeitsvermerk.

Folgender Vermerk ist bei Bescheiden zu Einheitswertfeststellungen ab sofort aufzunehmen: „Die Feststellung des Einheitswerts ist gemäß § 165 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 AO vorläufig hinsichtlich der Frage, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des inländischen Grundbesitzes verfassungsgemäß sind. (...) Sollte aufgrund einer diesbezüglichen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts diese Messbetragsfestsetzung aufzuheben oder zu ändern sein, wird die Aufhebung oder Änderung der Festsetzung des

Grundsteuermessbetrags von Amtes wegen vorgenommen; ein Einspruch ist daher insoweit nicht erforderlich.“

Auch wenn die Festsetzung vorläufig erfolgt, dürfen Einheitswertbescheide und in Folge dessen auch Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide erlassen und die sich daraus ergebende Steuer eingefordert werden.

Kontakt für weitere Informationen



Meike Beuermann

Diplom-Kauffrau (FH)
Steuerberaterin

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 540

E-Mail: meike.beuermann@roedl.de

Breit aufstellen

„Steuern, Finanzen, Recht – unsere Mandanten haben das Vertrauen zu uns, dass wir Ihre Angelegenheiten mit breit aufgestellten Kompetenzen verfolgen.“

Rödl & Partner

„Jeder Menschenturm beginnt mit einer breit aufgestellten Basis, damit die Castellars an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellars und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellars und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellars de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 21. Mai 2015

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-
gesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | www.roedl.de
fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Martin Führlein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: Stephanie Kurz
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.