

Was passiert mit Sonderwünschen beim Immobilienkauf?

Der Grunderwerbsteuer unterliegt eine Vielzahl von Rechtsvorgängen, die sich auf die Übertragung eines Grundstücks beziehen. Dies können zum Beispiel Kaufverträge über bebauete und unbebaute Grundstücke oder auch der Grundstückserwerb über das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren sein. Auch um Grundstücke im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts handelt es sich unter anderem bei Wohnungs- und Teileigentum sowie bei grundstücksgleichen Rechten, wie zum Beispiel bei einem Erbbaurecht.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist die Gegenleistung des Erwerbers. Hier ist in erster Linie der Kaufpreis zu nennen. Aber auch andere Leistungen, die beim Kauf vertraglich vereinbart werden, wie die Übernahme von Verbindlichkeiten oder die Einräumung von Rechten für den Veräußerer (zum Beispiel ein Nießbrauchrecht), werden in die

Besteuerung einbezogen. Besonders beim Kauf eines Grundstücks, auf dem noch ein Gebäude zu erstellen ist, ist besondere Obacht geboten. Denn wenn sich aus den Vereinbarungen zwischen Verkäufer (zum Beispiel einem Bauträger) und dem Erwerber ergibt, dass der Erwerber das bei Abschluss des Kaufvertrags unbebaute Grundstück letztendlich in bebautem Zustand erhält, werden nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Gebäudeerrichtungskosten in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einbezogen. Mit der Frage, in welchem Umfang solche Leistungen einbezogen

werden müssen, beschäftigte sich das Finanzgericht Bremen in seinem Urteil vom 09.08.2021, Az. 2 K 77/21.

Der Kläger und seine Ehefrau erwarben im Februar 2018 von einem Bauträger Miteigentumsanteile an einer noch zu errichtenden Immobilie in Form von zwei Eigentumswohnungen nebst Abstellplätzen. Der Kaufvertrag sah einen Gesamtkaufpreis inklusive Erstellung des Gebäudes vor. Der Vertrag sah auch vor, dass die Erwerber unter bestimmten Umständen und Voraussetzungen Änderungswünsche in der Bauausführung äußern konnten. Selbstverständlich mussten sie dann auch die dadurch entstehenden Mehrkosten zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis zahlen.

Nach Beginn der Rohbauarbeiten, einige Monate nach Abschluss des Kaufvertrags, äußerten die Erwerber tatsächlich mit und mit einige Änderungswünsche. Hierzu machte der Bauträger jeweils

Kostenangebote und die Erwerber nahmen diese Angebote, in Summe rund 35.000 Euro, an. Im Jahr 2020 rechnete der Bauträger diese Sonderwünsche mit den Erwerbern ab. Von der Abrechnung erhielt das Finanzamt Kenntnis und setzte auch auf diese Summe Grunderwerbsteuer fest.

Einspruch erfolglos

Der hiergegen eingelegte Einspruch blieb erfolglos. Auch das daraufhin angerufene Finanzgericht bestätigte die Auffassung des Finanzamts und sah die Festsetzung der Grunderwerbsteuer dem Grunde und der Höhe nach als rechtmäßig an. Auch der Hinweis der Kläger, dass die Sonderwünsche erst Monate nach Abschluss des Kaufvertrags und somit unabhängig davon vereinbart worden seien, vermochte das Gericht nicht zu überzeugen. Ausschlaggebend war unter anderem, dass der Kaufvertrag ein bestimmtes Grund-

stück im Zustand der Bebauung zum Gegenstand hatte. Zwischen dem Kaufvertrag und den späteren Werkverträgen zur Erbringung der Sonderleistungen bestand ein rechtlicher Zusammenhang und ergab somit einen einheitlichen Erwerbsvorgang. Hinzu kam, dass alle Vereinbarungen mit ein und demselben Vertragspartner geschlossen wurden und der Kaufvertrag bereits Änderungsmöglichkeiten in der Bauausführung gegen Kostenübernahme vor Übergang des Objekts auf den Erwerber vorsah.

Gegen das Urteil wurde keine Revision zugelassen. Dagegen haben die Kläger eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesfinanzhof eingelegt, die unter dem Aktenzeichen II B 65/21 anhängig ist. Vergleichbare Streitfälle sollten aus diesem Grunde mit Verweis auf das Verfahren offengehalten werden.

EGBERT DAHLEY
Steuerberater

