

Schlüsselfertighaus wird doppelt besteuert

Für Unsicherheit unter Bauherren sorgte in der Vergangenheit immer wieder die Doppelbesteuerung bei der Grunderwerbsteuer. Allgemein galt: Keine Doppelbesteuerung! Hatte ein Bauherr auf Bauleistungen bereits Umsatzsteuer bezahlt, dann musste er auf dieselben Bauleistungen nicht noch einmal zusätzlich Grunderwerbsteuer bezahlen, erläutert der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Einzigste Ausnahme von dieser Regel war der Kauf eines schlüsselfertigen Hauses. Handelte es sich beim Kauf eines Grundstücks und dem Bau eines Hauses nämlich um einen so genannten einheitlichen Vertrag, also eine Leistung aus einer Hand, dann wurde die Grunderwerbsteuer auf den gesamten Kaufpreis fällig. Und zwar sowohl auf das Grundstück als auch auf die Baukosten – für die obendrein Umsatzsteuer bezahlt werden musste. Lag dagegen kein einheitlicher Vertrag vor, war der Bauherr von der Doppelbesteuerung befreit. Er zahlte Grunderwerbsteuer auf den Boden und Umsatzsteuer auf die Bauleistungen.

Dies hat sich jetzt geändert. Mitte Januar diesen Jahres hat der Europäische Gerichtshof entschieden (EuGH Az: C-C 156/08): Doppelte Belastung ist Rechtens. Sowohl der Kauf des Grundstücks als auch die Bauleistungen unterliegen der Steuer. Eine Leistung darf demnach mehreren Steuern unterworfen werden, solange diese Steuern nicht denselben Zweck haben. Dies ist bei Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer nicht der Fall, sie sind an verschiedene Besteuerungstatbestände geknüpft.

Für Käufer schlüsselfertiger Immobilien und Bauherren, die Grundstück und Bauleistung schlüsselfertig kaufen, heißt das in Zukunft: Besonders aufpassen! Sie müssen unter Umständen doppelt bezahlen. Und zwar auch dann, wenn sie Haus und Grundstück von zwei verschiedenen Firmen kaufen, diese Unternehmen aber wirtschaftlich miteinander in Verbindung stehen. In jedem Fall ist also genau zu prüfen, ob ein Zusammenhang zwischen Bauvertrag und Grundstückskaufvertrag besteht. Ist dies der Fall, wird der Erwerb der Immobilie doppelt besteuert. Das dürfte die Kalkulation vieler Bauherren erheblich verteuern.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de