

Leseprobe „Tricks der Bauunternehmer“

Copyright 2008 ©, JaRi Productions,
Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Buch darf - auch auszugsweise - nicht ohne die schriftliche Zustimmung des Autors kopiert werden. Sie haben KEINE Wiederverkaufsrechte für dieses eBook. Weitergabe an Dritte wird mit härtesten Mitteln strafrechtlich verfolgt! Wir recherchieren täglich nach Urheberrechtsverletzungen im Internet und auf ebay. Verstöße werden sofort abgemahnt und Schadensersatz wird eingeklagt. Dieses eBook ist personalisiert und lässt sich auf den Kunden zurückführen, wenn es vervielfältigt wird!

Haftungsausschluss: Die Inhalte dieser Publikation wurden sorgfältig recherchiert, aber dennoch haftet der Autor nicht für die Folge von Irrtümern, mit denen der folgende Text behaftet sein könnte.

Der „Steuertrick“

Jetzt wird's gefährlich. Steuer bedeutet Finanzamt und Finanzamt bedeutet Stress.

Ok, nicht für Sie, da Sie ja alles ordnungsgemäß angeben.

Aber es soll Fälle in der Baubranche gegeben haben, da bekamen aufrichtige Häuslebauer einen unliebsamen Brief von dieser beliebten Behörde. Ich bezeichne diese Briefe immer als die berüchtigten Wölfe im Schafspelz, meist grau, klein, schlicht - aber wehe sie werden geöffnet.

Meist hatte man es sich schon gemütlich gemacht, der Rasen im Außenbereich war schon angegangen und der nette Bauunternehmer hatte schon lange seine Abschlussrechnung gestellt.

Was war passiert? Nun ganz einfach:

Wenn Sie ein Grundstück kaufen, bezahlen Sie 3,5% Grunderwerbsteuer auf den Kaufpreis. Bei 10.000,- € sind das, sehr gut, 350,- €. Alles bestens, wenn die Grundstückseigentümerin Oma Erna ist, die mit unserem Bauunternehmer Herrn Schlaumeier noch nie vorher anderweitige Geschäfte getätigt hat.

Hier ist der Begriff „wirtschaftliche Verflechtung“ bzw. „einheitlicher

Leistungsgegenstand“ von entscheidender Bedeutung. Es handelt sich hier um einen nicht genau definierten Bereich, der jeweils im Einzelfall betrachtet werden muss.

Sollte also der Bauunternehmer bereits Geschäfte mit dem Grundstückseigentümer gemacht haben oder anderweitig „nahe stehen“, dann ist in jedem Fall auch der Bauvertrag notariell zu beurkunden. Genauso spielen hierbei der zeitliche Ablauf von Grundstücks- und Hausvertrag sowie darin enthaltene Bedingungen eine große Rolle.

Vereinfacht gesagt ist es von entscheidender Bedeutung, ob Sie als Vertragspartner nur die Gesamtleistung (also Grundstücks - und Hausvertrag) gemeinsam annehmen oder diese ablehnen können. Auch wenn Grundstückseigentümer und Bauunternehmer unterschiedliche Personen sind kann also ein „ einheitlicher Vertragsgegenstand“ vorliegen, wenn diese Ihr Verhalten erkennbar aufeinander abgestimmt haben.

Grundsätzlich bedarf der Erwerb vom Bauträger, der sowohl den Grundstückskauf, als auch eine Bauverpflichtung enthält, der notariellen Beurkundung. Manche Anbieter haben versucht, eine Trennung insoweit herbeizuführen, als der Verkauf und die Gebäudeherstellung von unterschiedlichen Firmen angeboten wurde, die gesellschaftsrechtlich allerdings häufig eng miteinander verknüpft waren.

Die Rechtsprechung hat in diesen Fällen den Grundsatz aufgestellt, dass auch dann, wenn die Baufirma mit dem Verkäufer des Grundstücks nicht identisch ist, jedoch eine enge rechtliche Abhängigkeit besteht, der Bauvertrag der notariellen Beurkundung bedarf.

Diese Rechtsprechung entwickelte sich dahingehend weiter, dass sowohl der Grundstückskaufvertrag als auch der Bauvertrag notariell beurkundet werden müssten, wenn eine Abhängigkeit zwischen Kauf und Bau dergestalt besteht, dass tatsächlich eine unabdingbare Verknüpfung besteht, das heißt eine Vereinbarung mit der Wirksamkeit und Durchführung der anderen steht und fällt.

Das Ergebnis dieser Entscheidungen ist für Sie bedeutsam:

Sobald beide Verträge, Grundstücks - und Hauskauf, als „wirtschaftliche Einheit“ zu betrachten sind, haben Sie die Grunderwerbssteuer auf den gesamten Kaufpreis zu zahlen!

Der Notar ist nicht verpflichtet, diesen Umstand zu prüfen. Er weist sie lediglich darauf hin und übernimmt Ihre Angaben. Das böse Erwachen kommt dann eventuell Jahre später, wenn ein findiger Finanzämter Nachforschungen anstellt.

Gerade in kleineren Städten oder bei großen Wohnsiedlungen sind Bauunternehmer und ursprünglicher Grundstückseigentümer miteinander bekannt und haben auch schon das ein oder andere Geschäft miteinander getätigt - und seien Sie sicher: über kurz oder lang weiß das auch Ihr Finanzamt.

Ich kann Ihnen in diesem Zusammenhang nur wärmstens die Seiten des Rechtsanwaltskanzlei Heinicke zu diesem Thema empfehlen (siehe Linksammlung).

Mein Tipp:

Folgende Indizien weisen auf einen engen sachlichen Zusammenhang zwischen Grundstücks - und Hausvertrag hin und führen unter Umständen dazu, dass die Grunderwerbssteuer auf die Gesamtsumme zu entrichten ist:

1.

Hausvertrag wurde vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages geschlossen und Verkäufer und Bauunternehmer sind identisch

2.

bei „zeitgleichem“ Abschluss beider Verträge (z.B. aufeinander folgende notarielle Urkunden) oder , wenn Verkäufer und Bauunternehmer zwar verschiedene Personen, aber miteinander „wirtschaftlich, personell oder gesellschaftsrechtlich“ eng verbunden sind

3.

bei Vorliegen eines „faktischen Zwangs“ – wenn im Grundstückskaufvertrag ausgeschlossen ist, dass Sie Ihr Bauobjekt durch einen selbst gewählten Bauunternehmer errichten lassen können

4.

bei „vorheriger Absprache“. Diese ist im Einzelfall schwer nachzuweisen. Sie kann z.B. vorliegen, wenn der Bauunternehmer zugleich Gemeinderatsmitglied ist und dem Bauern Herrn Strohmann anbietet sein Ackerland als wertvolles Bauland auszuweisen, wenn dieser im Gegenzug nur an Personen verkauft, die mit ihm einen Bauvertrag abschliessen. Offensichtlich wird ein solches Vorgehen aber dann, wenn sämtliche Häuser in solch einem Baugebiet durch denselben Bauunternehmer errichtet werden.

5.

und schliesslich die „Hinnahme eines von der Veräußererseite vorbereiteten Geschehensablaufes“. Wenn also der Grundstücksverkäufer Sie zwar nicht schriftlich bindet mit ihm einen Hausvertrag abzuschliessen, aber Ihnen fast zeitgleich einen konkret auf die vorliegenden Grundstücksverhältnisse bezogenen Hausvertrag vorliegt heisst es: Aufgepasst!

Sprechen Sie Ihren Bauunternehmer oder Ihren Grundstücksverkäufer gezielt auf diese Umstände an, falls Sie eine solche „Zusammenarbeit“ vermuten.

Lassen Sie sich in diesem Zusammenhang unbedingt von einem Fachmann beraten bzw. sprechen Sie mit Ihrem Notar über diese Problematik um später finanzielle Schäden zu vermeiden.