



Grunderwerbsteuer: Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Steuer

Grunderwerbsteuer: Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Steuer
Urteil vom 03.03.15 II R 9/14
Der II. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) hatte im Urteil vom 3. März 2015 II R 9/14 darüber zu entscheiden, welche Kosten beim Kauf eines unbebauten Grundstücks in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind, wenn sich der Grundstücksverkäufer (zusätzlich) zur Errichtung eines Rohbaus auf dem Grundstück verpflichtet, und weitere Baukosten durch Ausbauarbeiten anfallen, die aber vom Grundstückskäufer bei Dritten in Auftrag gegeben worden sind.
Nach ständiger Rechtsprechung des BFH sind beim Kauf eines Grundstücks, das beim Abschluss des Kaufvertrags tatsächlich unbebaut ist, unter bestimmten Voraussetzungen auch die Kosten für die anschließende Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen, nämlich wenn sich aus weiteren Vereinbarungen ergibt, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhält. Diese Vereinbarungen müssen mit dem Kaufvertrag in einem rechtlichen oder zumindest objektiv sachlichen Zusammenhang stehen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Käufer spätestens beim Abschluss des Kaufvertrags den Grundstücksverkäufer oder einen vom Grundstücksverkäufer vorgeschlagenen Dritten mit dem Bau beauftragt. Aber auch ein später abgeschlossener Bauvertrag kann je nach den Umständen des Einzelfalls zur Einbeziehung der Baukosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer führen.
Im Urteilsfall war nicht streitig, dass die Kosten des Rohbaus in die Bemessungsgrundlage der Steuer einzubeziehen sind. Ob dies auch für die Ausbaukosten gilt, hängt nach dem Urteil davon ab, ob die später mit dem Ausbau beauftragten Unternehmen im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags mit dem Grundstücksverkäufer personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng verbunden waren oder aufgrund von Abreden zusammenarbeiteten oder durch abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss auch der Verträge über die Ausbauarbeiten hinwirkten und die zu erbringenden Leistungen dem Erwerber unter Angabe des hierfür aufzuwendenden Entgelts bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags konkret angeboten hatten. Da das Finanzgericht (FG) dazu keine hinreichenden Feststellungen getroffen hatte, verwies der BFH die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das FG zurück.
Bundesfinanzhof
Pressestelle Tel. (089) 9231-400
Pressereferent Tel. (089) 9231-300
http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=592920 width="1" height="1"

Pressekontakt

Bundesfinanzhof

81675 München

Firmenkontakt

Bundesfinanzhof

81675 München

Wesentliche Aufgabe des Bundesfinanzhofs ist es, für die Einheitlichkeit der Rechtsanwendung auf dem Gebiet des Steuerrechts durch Auslegung der Steuergesetze und ggf. Rechtsfortbildung zu sorgen.