Einheitlicher Erwerbsgegenstand im Grunderwerbsteuerrecht

In den beiden sachverhaltsidentischen Besprechungsfällen[1] wurde ein Grundstück gekauft und es musste entsprechend den Vorgaben der Verkäuferin V vor Abschluss des Kaufvertrages einen Bauvorschlag erstellt werden, der den Anforderungen eines Gestaltungshandbuchs der V entsprach. Die Käufer hatten sich im Kaufvertrag verpflichtet, ein bestimmtes Gebäude innerhalb bestimmter Zeit fertigzustellen. Eine Verpflichtung, ein bestimmtes Unternehmen mit der Errichtung des Gebäudes zu beauftragen, bestand hingegen nicht. Die Käufer schlossen nach Abschluss des Kaufvertrages mit der von ihnen gewählten Baufirma einen Bauerrichtungsvertrag, der von der Baufirma bereits vor dem Kauf des Grundstücks durch die Kläger ausgefertigt und unterschrieben worden war.

Nach gefestigter Rechtsprechung des BFH ist in Fällen, in denen ein Bauherr ein unbebautes Grundstück vom Veräußerer kauft und den Bauerrichtungsvertrag mit einer oder mehreren anderen Personen schließt, der für die grunderwerbsteuerrechtliche Beurteilung maßgebliche Gegenstand des Erwerbsvorgangs das Grundstück in bebautem Zustand, wenn ein objektiv sachlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und den weiteren, die zukünftige Bebauung des Grundstücks betreffenden Verträgen mit den Dritten vorliegt (einheitlicher Erwerbsgegenstand)[2]. Entscheidend ist insoweit, dass (auch) der den Grundstücksübereignungsanspruch begründende Vertrag in ein Vertragsgeflecht miteinbezogen ist, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet ist, dem Erwerber als einheitlichen Erwerbsgegenstand das Grundstück in bebautem Zustand zu verschaffen. Dies ist regelmäßig anzunehmen, wenn die auf der Veräußererseite auftretenden Personen entweder personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng verbunden sind oder aufgrund von (nicht notwendigerweise vertraglichen) Abreden auf den Abschluss sowohl des Grundstückskaufvertrags als auch der Verträge, die der Bebauung des Grundstücks dienen, hinwirken[3]. Ein beim Abschluss des Kaufvertrags unbebautes Grundstück kann nur dann in bebautem Zustand Gegenstand des Erwerbsvorgangs sein, wenn der Veräußerer oder ein zur Veräußererseite gehörender Dritter zivilrechtlich zur Gebäudeerrichtung verpflichtet ist[4].

---

1 BFH, Urteile v. 6.7.2016 II R 4/15, BFH/NV 2016 S. 1584 und II R 5/15, BFH/NV 2016 S. 1640.
2 Vgl. BFH, Urteil v. 27.10.1999 II R 17/99, BStBl 2000 II S. 34.
3 BFH, Urteil v. 26.2.2014 II R 54/12, BFH/NV 2014 S. 1403.
4 BFH, Urteile v. 27.11.2013 II R 56/12, BStBl 2014 II S. 534 und v. 3.3.2015 II R 9/14, BStBl 2015 II S. 660 m. w. N.

Im Besprechungsfall hat der BFH diese Rechtsprechung dahingehend konkretisiert, dass die Verpflichtung des Erwerbers, das im Zeitpunkt des Erwerbs noch unbebaute Grundstück alsbald nach den gestalterischen Vorgaben der Veräußererseite zu bebauen, für sich allein nicht ausreicht, um anzunehmen, dass der Erwerber das Grundstück im bebauten Zustand erwirbt. Hinzukommen muss, dass das vom Erwerber mit der Bebauung beauftragte Bauunternehmen in diesem Zeitpunkt zur Veräußererseite gehört.

Praxishinweis
Der BFH hat erneut darauf hingewiesen, dass dem Finanzamt hierfür die Feststellungslast (objektive Beweislast) obliegt.

Anhaltspunkte für Abreden der Veräußererseite können z. B. sein:

- Ein gemeinsamer Vermarktungsprospekt oder ein gemeinsamer Internetauftritt des Grundstücksveräußerers und des Bauunternehmens oder
- die konkrete Benennung von Bauunternehmen durch den Veräußerer gegenüber dem Erwerber, die bereits Interesse an der Bebauung des zu veräußernden Grundstücks bzw. bei einem größeren Baugebiet der zu veräußernden Grundstücke bekundet haben und/oder den baurechtlichen Vorschriften entsprechende Haustypen für das Grundstück anbieten können.

Das FG hatte keine Feststellungen dazu getroffen, ob die Baufirma beim Abschluss des Grundstückskaufvertrages zur Veräußererseite gehörte. Dies hat es nun im zweiten Rechtsgang nachzuholen.

Praxishinweis
Der Verfahrensausgang in solchen Fällen wird letztlich vom Ergebnis der Beweisaufnahme (Vernehmung des Bauunternehmers und des Verkäufers als Zeugen) zum Vorliegen einer Abrede zwischen Veräußerer und Bauunternehmen abhängen. Sofern die Mitwirkung des Veräußerers bei der Auswahl des Bauunternehmens nicht über allgemeine Hinweise hinausgeht, wird ein Zusammenwirken im Regelfall für das Finanzamt schwer nachzuweisen sein.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de