

ZfIR 2010, A 5

Vorsicht bei Bauträgerverträgen Immobilienerwerb und Mehrwertsteuererhöhung

Die Erhöhung der Umsatzsteuer für Güter und Dienstleistungen zum 1.1.2007 von 16 auf 19% ist beschlossene Sache. Knapp 20 Milliarden € soll die Gesetzesänderung bereits 2007 in die klapprige Staatskasse spülen. In den Folgejahren hofft der Bundesfinanzminister sogar auf rund 23 Milliarden € extra pro Jahr. Viele Bürgerinnen und Bürger überlegen daher, größere Anschaffungen noch im Jahr 2006 vorzunehmen, um den günstigeren Steuersatz zu nutzen.

Für die meisten Fälle des Immobilienkaufs ist jedoch keine übertriebene Eile geboten. Denn hier verlangt das Finanzamt Grunderwerbsteuer. Und Vorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Der „normale“ Erwerb einer Wohnung, eines Hauses oder eines Bauplatzes unterliegt daher nicht der Umsatzsteuer und ist somit auch nicht von der dreiprozentigen Erhöhung betroffen. Anders nur, wenn der Käufer Unternehmer ist und das Objekt für sein Unternehmen erwirbt. Hier kann der Verkäufer auf die Befreiung von der Umsatzsteuer – im Notarvertrag – verzichten, so dass auch die Umsatzsteuererhöhung beachtet werden muss. Und wie bei jedem Immobilienkauf sind auch die Nebenkosten zu bedenken: Die hier anfallenden Notarkosten und Maklerprovisionen unterliegen der Umsatzsteuer und damit auch der Erhöhung. Ferner sind beim Kauf eines vom Bauträger noch zu errichtenden Objekts einige Besonderheiten zu beachten. Zwar ist auch dieser Erwerb grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Allerdings spielt die Umsatzsteuer – und damit auch die Umsatzsteuererhöhung – für den Bauträger eine Rolle für die Leistungen, die er selbst umsatzsteuerpflichtig erwirbt (z. B. Einkauf von Baumaterialien und Werkleistungen von Subunternehmern). Diese Leistungen verteuern sich ab 1.1.2007 um 3 %. Das Risiko einer Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes trägt im Grundsatz der Bauträger. Daher besteht grundsätzlich kein Anspruch auf nachträgliche Anhebung bereits vereinbarter Festpreise, etwa durch Erhöhung der danach fälligen Abschlagszahlungen. Die bevorstehende Steuererhöhung kann bei der Gestaltung eines Bauträgervertrages entsprechend berücksichtigt werden.

(Quelle: Presseverbund der Notarkammern Bayern/RhNotK/HH/Koblenz/Pfalz vom 26.6.2010)