

Radio Primaton

## 12. Interview: Hausbau

- 1.) Hallo Herr Geis, heute haben Sie interessante Steuerinformationen für alle mitgebracht, die ein Haus bauen wollen!

Ja, es ist kaum zu glauben, aber es kann steuerlich einen großen Unterschied machen, ob ein Häuslebauer sich ein unbebautes Grundstück kauft und dann unabhängig davon andere Unternehmer beauftragt, hierauf ein Haus zu errichten oder ob er gleich den Verkäufer des Grundstücks mit dem Bau des Hauses beauftragt. Im zweiten Fall spricht das Finanzamt von einem sog. „einheitlichen Vertragswerk“.

- 2.) Und wo liegt nun der Unterschied?

Kauft jemand ein Grundstück, so bezahlt er auf den Kaufpreis immer auch 3,5% Grunderwerbsteuer, also bei einem Grundstück für 50.000 € einen Betrag von 1.750 €. Das Finanzamt verlangt jedoch auf die Baukosten des Hauses ebenfalls 3,5% Grunderwerbsteuer, wenn der Bauherr einen Vertrag über Grundstück *und* Gebäude mit demselben Vertragspartner abgeschlossen hat. Kostet das Haus also z.B. 300.000 €, so werden darauf zusätzlich 10.500 € Grunderwerbsteuer fällig. Das ist deswegen ärgerlich, weil ja die Baukosten für das Haus ohnehin schon mit der Mehrwertsteuer belastet sind, es also zu einer Doppelbelastung kommt. Das kann die Kalkulation des einen oder anderen Bauprojekts ziemlich durcheinanderbringen!

- 3.) Da haben Sie Recht! Und wie kann diese böse Überraschung vermieden werden?

Letztlich kann man der Doppelbesteuerung nur entgehen, wenn man als Bauherr das Grundstück von einem Vertragspartner erwirbt und das Gebäude von einem komplett anderen Unternehmer errichten lässt. Die Errichtung eines Gebäudes durch sog. Bauträger wäre damit also höher mit Grunderwerbsteuer belastet als der Kauf des Grundstücks und die separate Beauftragung eines Generalunternehmers. Aber Vorsicht: Verkäufer des Grundstücks und Bauunternehmer dürfen nicht "zusammenwirken", also gemeinsam auftreten. Die Rechtsprechung ist an dieser Stelle relativ einzelfallbezogen. Daher empfiehlt es sich für jeden Bauherrn, sich vor Vertragsunterschrift über die steuerlichen Folgen beraten zu lassen.

Ein sehr interessantes Thema für alle Häuslebauer, das enormes Steuersparpotential birgt!  
Vielen Dank Herr Geis für Ihre interessanten Informationen und bis zum nächsten Freitag.