

Bauherrenmodellen

Notarkammer warnt vor Lockangeboten mancher Bauträger

Manche Bauträger locken mit der Ersparnis von Vertragsnebenkosten, wenn Grundstück und Haus in zwei getrennten Verträgen erworben werden. So sollen Grunderwerbsteuer und Notarkosten reduziert werden. Doch das sogenannte verdeckte Bauherrenmodell kann den Bauherren am Ende teuer zu stehen kommen, wie die Hamburgische Notarkammer warnt.

Bei dem sogenannten verdeckten Bauherrenmodell wird der gewünschte Erwerb eines schlüsselfertigen Wohnobjekts in zwei separate Verträge aufgesplittet: Einen notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag, in dem der Bauherr das zu bebauende Grundstück erwirbt, und einen privatschriftlichen Bau- bzw. Werkvertrag mit dem Verkäufer oder einem Bauunternehmer aus dem „Lager“ des Verkäufers. Geworben wird dabei mit dem Argument, Bauherren könnten so Grunderwerbsteuer und Notarkosten sparen.

Die Makler- und Bauträgerverordnung ist damit außer Kraft gesetzt

„Wird der Grundstückskaufvertrag unzulässigerweise vom Bauvertrag getrennt, dann ist die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) nicht anwendbar“, sagt Hayo Schapp, Geschäftsführer der Hamburgischen Notarkammer. Diese sehe Schutzmechanismen für den Käufer vor, insbesondere für den Fall, dass der Bauträger insolvent werde. So dürfe dieser Zahlungen vom Käufer erst entgegennehmen, wenn der Erwerb eines lastenfreien Grundstücks für den Käufer gesichert sei und die Baugenehmigung vorliege. Auch dann hat der Erwerber den Kaufpreis nur in Raten nach Baufortschritt zu zahlen oder wenn er durch eine Bankbürgschaft abgesichert ist. Es bestehe zudem ein hohes Risiko, dass die Aufspaltung der Verträge zur Unwirksamkeit sowohl des Grundstückskauf- als auch des Bauvertrages führe. Denn entscheidend ist per Gesetz nur, dass der Käufer das Grundstück

ohne den Bauvertrag nicht gekauft hätte. Daher droht die Unwirksamkeit sogar dann, wenn Grundstücksverkäufer und Bauunternehmer unterschiedliche Personen sind und zwischen ihnen keinerlei Verbindung besteht.

In Wirklichkeit spart der Bauherr bei einer Aufspaltung keine Steuern

Wird der Bauvertrag vom Grundstückskaufvertrag getrennt, verliert der Verbraucher darüber hinaus den Schutz der notariellen Beurkundung. „Denn der Notar ist gesetzlich verpflichtet, für eine ausgewogene Vertragsgestaltung beider Parteien zu sorgen. Das gilt insbesondere dann, wenn Teile der Bauleistung – wie häufig – mit Vorkasse bezahlt werden sollen“, sagt Schapp. Bei einer Trennung der Verträge fehle es meist an den notwendigen Regelungen über deren Verhältnis zueinander, wenn es zu Vertragsstörungen kommt. Schließlich will der Käufer das Grundstück nur erwerben, um darauf das gewünschte Haus zu errichten. Stellt sich dann heraus, dass z. B. die Baugenehmigung nicht erteilt wird oder der Bauunternehmer mittlerweile insolvent ist, sind die Aufwendungen für den Bau oft für immer verloren, und der Erwerber bleibt unter Umständen auf einem wertlosen Grundstück sitzen.

Auch spare das Bauherrenmodell nicht Steuern. „Bei der Aufspaltung der Verträge zahlt der Käufer auf die Bauleistung 19 Prozent Umsatzsteuer zusätzlich zur Grunderwerbsteuer auf den Grundstückskaufpreis. Bei einem einheitlichen Vertrag zahlt er hingegen nur die jeweils in einem Bundesland geltende Grunderwerbssteuer auf den Gesamtkaufpreis. In Hamburg sind das zum Beispiel derzeit 4,5 Prozent“, sagt Schapp. Ist die Trennung von Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag dennoch unumgänglich, so sollte ein Notar konsultiert werden, damit dieser zumindest beide Verträge kontrollieren und beurkunden kann. (HA)