



Kosten sparen beim Hauskauf? - Risiken von verdeckten Bauherrenmodellen | 20. Juli 2021

In Zeiten steigender Immobilienpreise durch eine Aufspaltung von Grundstückskauf und Bauvertrag Grunderwerbsteuer und Notarkosten sparen? Klingt zunächst verlockend. Aber Vorsicht! Dies kann für Käufer ein großes Risiko bedeuten.

Was bedeutet „verdecktes Bauherrenmodell“ überhaupt?

Beim Kauf einer Neubau-Immobilie vom Bauträger erwirbt der Käufer üblicherweise das schlüsselfertige Haus und das Grundstück, auf dem das Haus errichtet wird, in einem einheitlichen Bauträgervertrag. Bei dem sogenannten verdeckten Bauherrenmodell wird dagegen der Erwerb in zwei getrennte Verträge aufgespalten: den Kaufvertrag über das Grundstück und einen separaten Werkvertrag/Bauvertrag mit dem Bauunternehmer über die schlüsselfertige Errichtung des Hauses auf dem Grundstück. Der Grundstückskaufvertrag wird wie üblich notariell beurkundet, während der Werkvertrag mitunter nur privatschriftlich von Käufer und Bauunternehmer unterzeichnet wird. Dabei gibt es häufig auch Fälle, in denen der Verkäufer und der Bauunternehmer verschiedene Personen sind, die teilweise aber eng miteinander verbunden sind.

Der hohe Preis für die scheinbare Kostenersparnis

„Verbraucher sollten bei solchen Gestaltungen vorsichtig sein, weil die Aufspaltung der Verträge mit erheblichen Risiken verbunden ist“, warnt David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. Während für Bauträgerverträge die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gilt, die den Käufer besonders schützt (zum Beispiel bei Insolvenz des Bauträgers), ist das bei aufgespaltenen Verträgen meistens nicht der Fall. Im Regelfall will der Käufer das Grundstück nur dann erwerben, wenn das von ihm beauftragte Haus auf dem Grundstück auch errichtet werden kann. Dann müssen jedoch zwingend beide Verträge notariell beurkundet werden. Geschieht dies

nicht, sind die Verträge wegen der Verletzung der Beurkundungspflicht nichtig. Das kann für den Käufer nicht nur zum Verlust beispielsweise seiner Mängelgewährleistungsrechte gegenüber dem Bauunternehmer, sondern im schlimmsten Fall zum Totalverlust der an diesen geleisteten Zahlungen führen. „Die Beurkundung beider Verträge ist daher zwingend, aber darüber hinaus stets sinnvoll, weil Notarinnen und Notare nur dann den Käufer ausreichend informieren und Vorsorge für mögliche Störfälle, wie beispielsweise das Fehlen einer Baugenehmigung oder die Insolvenz des Bauunternehmers, treffen können“, gibt Sommer zu bedenken.

Dabei spart man mit dem verdeckten Bauherrenmodell auch nur scheinbar Steuern. Die Finanzämter betrachten verdeckte Bauherrenmodelle als einheitliche Erwerbsvorgänge und erheben Grunderwerbsteuer auf die Gesamtsumme aus Kaufpreis und Werklohn. Auf die Bauleistung aus dem Werkvertrag muss der Käufer zudem die Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19% entrichten. Das ist bei einem Bauträgervertrag anders. Hier fällt nur die Grunderwerbsteuer auf den Gesamtkaufpreis an.

Notarielle Beratung kann helfen

Bei Unklarheiten sollten Käufer das Gespräch mit ihrer Notarin oder ihrem Notar suchen. Diese sind in der Lage die Situation rechtlich einzuschätzen und Käufer vor den beschriebenen Risiken zu schützen.