

# Steuergestaltung bei Bauträgern: Wo echte Potenziale liegen – und teure Fehler drohen

**Bauträger bewegen sich nicht nur in einem komplexen technischen und organisatorischen Umfeld – auch steuerlich ist das Terrain anspruchsvoll. Von der Wahl der Rechtsform über die erweiterte Grundbesitzkürzung bis hin zu Reverse-Charge-Regeln und Grunderwerbsteuer: Wer falsch gestaltet, riskiert empfindliche Nachzahlungen. Wo liegen die zentralen Hebel – und wo die größten Stolperfallen? Steuerberater Jakob Jauch (ABG Steuerberatung) erklärt es im Gastbeitrag.**



Quelle: Tommy Halfter

- Kapitalgesellschaften wie die GmbH zahlen 15 Prozent Körperschaftsteuer plus Solidaritätszuschlag. Verbleiben Gewinne im Unternehmen ist das steuerlich günstiger.
- Personengesellschaften wie die KG nutzen den Gewerbesteuer-Freibetrag von 24.500 Euro und die Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer der Gesellschafter. Über das

Optionsmodell können sie sich seit 2022 wie Kapitalgesellschaften besteuern lassen; sinnvoll bei hohen persönlichen Steuersätzen.

Für größere Bauträger können zudem Holdingstrukturen oder internationale Lösungen steuerlich attraktiv sein. Sie sind jedoch komplex und sollten immer fachlich begleitet werden.

## Erweiterte Grundbesitzkürzung

Bei Immobiliengesellschaften kann die erweiterte Grundbesitzkürzung die Gewerbesteuer deutlich reduzieren oder ganz vermeiden. Nicht begünstigt ist dabei jedoch der typische Bauträgeregewinn aus der Veräußerung von Bauprojekten. Begünstigt sind dagegen Vermietungserträge, wenn die Gesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz nutzt oder verwaltet. Schädlich für eine Grundbesitzkürzung wirkt:

- Die Errichtung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien
- Die Veräußerung von Teileigentum, wenn nicht mind. 66 2/3 Prozent des Gebäudes Wohnzwecken dienen.

## Vorsicht bei Umkehr der Steuerschuldnerschaft

Bei der Umsatzsteuer fordert vor allem das Reverse-Charge-Verfahren nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes Aufmerksamkeit. Danach ist in manchem Fall nicht der ausführende Bauunternehmer, sondern der leistungsempfangende Bauträger derjenige, der die Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen hat.

Diese Regelung gilt allerdings nur, wenn der Bauträger selbst konstant Bauleistungen erbringt. Die Finanzverwaltung geht hier in der Regel von mindestens zehn Prozent Bauleistungsanteil am Gesamtumsatz aus. „Reine“

Bauträger, die lediglich Grundstücke bebauen (lassen), um sie zu verkaufen, sind nicht betroffen. Ein Urteil des Bundesfinanzhofs von 2013 und ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums haben das weiter konkretisiert. Eine Steuerschuldnerschaft besteht demnach nur dann, wenn die entsprechende Leistung für eigene Bauleistungen verwendet wird.

## Umsatzsteuerliche Organschaft

Für Bauträger ist es wirtschaftlich wichtig, die Umsatzsteuerbelastung zu senken. Denn sie können in der Regel keinen Vorsteuerabzug nutzen. Die berechnete Umsatzsteuer bleibt ein echter Kostenpunkt. Häufig arbeiten Bauträger mit einer Objektgesellschaft für das Grundstück und einer operativen Gesellschaft für die Bauausführung. Die operative Gesellschaft stellt ihre Leistungen der Objektgesellschaft dann mit Umsatzsteuer in Rechnung. Dadurch verteuern sich regelmäßig interne Kosten wie Löhne um 19 Prozent.

Eine umsatzsteuerliche Organschaft zwischen beiden Gesellschaften kann das aber verhindern: Interne Leistungen werden umsatzsteuerfrei abgerechnet und die Kosten steigen nicht unnötig an.

## Vermietung, Veräußerung, Grunderwerbsteuer und Kaufpreisaufteilung

Geht es um Vermietung oder Verkauf von Immobilien, gibt es ebenfalls steuerliche Stellschrauben. Durch kluge Gestaltung bei Investitionskosten und Abschreibungen lassen sich Belastungen senken. Wichtig ist zudem die saubere Trennung von steuerpflichtigen und steuerfreien Umsätzen. So bleibt der Vorsteuerabzug erhalten. Ein wichtiger Hebel ist die Grunderwerbsteuer – sie richtet sich nach dem Kaufpreis:

- Einheitliches Vertragswerk (Grundstück plus Bauleistung): Steuer entfällt auf den Gesamtkaufpreis
- Zunächst nur Grundstückskauf: Steuer entfällt nur auf den Grundstückspreis

Aber Achtung: Im letzten Fall fällt auf die Bauleistung Umsatzsteuer an. Je nach Höhe der Grunderwerbsteuer kann das teurer sein. Außerdem kann die Finanzverwaltung trotz getrennter Verträge von einem einheitlichen Vertragswerk ausgehen. Worst-Case: Es werden Grunderwerbsteuer auf den Gesamtpreis und Umsatzsteuer auf die Bauleistung

erhoben. Deshalb sollten Trennungsmodelle immer minutiös geprüft werden.

In der Praxis ist zudem die Kaufpreisaufteilung wichtig: Viele Käufer möchten bei Vermietungsobjekten mehr vom Kaufpreis auf das abschreibungsfähige Gebäude legen. Bei Bauträgerprojekten gilt jedoch: Die Aufteilung im Vertrag nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat oft keine oder nur begrenzte steuerliche Wirkung. Der Gebäudeanteil wird vielmehr gesondert und meist nach den Baukosten der Bauträger veranschlagt.

## Tipps zur Vertragsgestaltung

Auch durch genau gestaltete Verträge lassen sich steuerliche Risiken reduzieren. Denn: Ungenaue Klauseln in Bereichen wie Skonto oder Rückabwicklung können später Probleme nach sich ziehen. Aus Steuersicht optimierte Verträge bieten hingegen Vorteile wie:

- Frühzeitige Abwägung, ob das Bauvorhaben mit Umsatzsteuer oder Grunderwerbsteuer belastet werden soll.
- Wenn sich die Beteiligten außerhalb von MaBV-Verträgen bewegen: Mehr Planungssicherheit durch klare Festlegungen der steuerlichen Belange der jeweiligen Vertragsparteien. Ungeplante Zahlungen oder Nachforderungen werden vermieden. Klauseln zu Steuerschuld, Vorsteuerabzug und Nachversteuerungen klar regeln.
- Ausgewogene Risikoverteilung und vorausschauende Formulierung, die etwa mögliche nachträgliche Steueränderungen, wie die erwähnte Umkehr der Steuerschuldnerschaft, berücksichtigen.
- Die exakte Baubeschreibung, der Zahlungsplan und Sicherheiten sollten ebenfalls Teil der Vertragsgestaltung sein, um steuerliche Risiken in Bezug auf Vorleistungen und Baufortschritte zu steuern.
- In jedem Fall: frühzeitig Beratungsexpertise einbinden.

Über den Autor: Referent Jakob Jauch, Steuerberater am Standort Berlin der [ABG Allgemeine Beratungs- und Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft](#).

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948501/Steuergestaltung-bei-Bautraegern-Wo-echte-Potenziale-liegen---und-teure-Fehler-drohen/>