

Das zweistufige Erschließungsmodell im aktuellen Steuerrecht

Dr.-Ing. Heinz Rütz

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Blankenheim

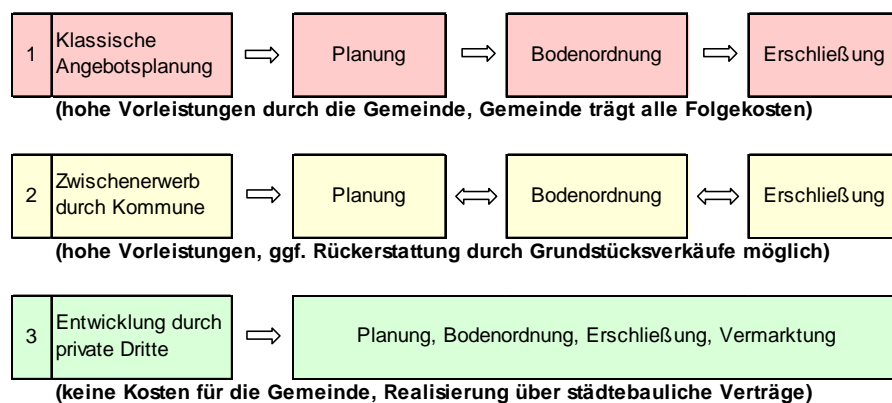
92. DVW-Fortbildungsseminar
am 02.11.2009 in Hannover

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Organisationsmodelle der Baulandentwicklung

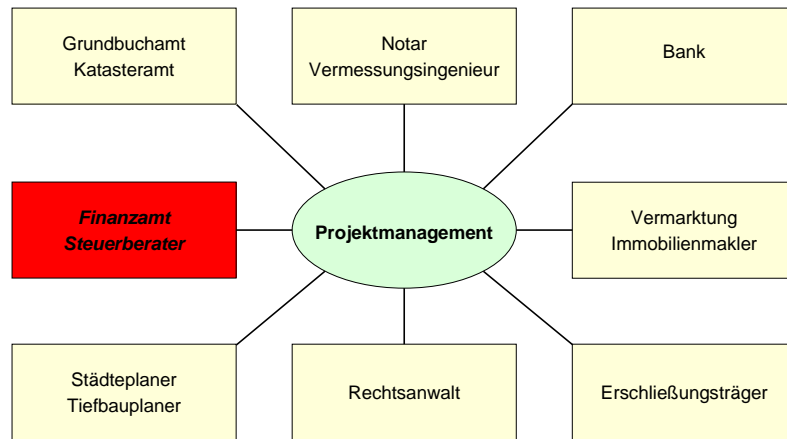


Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Schnittstellen der privaten Baulandentwicklung



Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Verträge der privaten Baulandentwicklung

1. Städtebauliche Verträge der privaten Baulandentwicklung
 - a. Kostenübernahmevertrag für die Bauleitplanung
 - b. Erschließungsvertrag
 - c. Folgekostenvertrag
2. Umlegungsvertrag
=> privatrechtlicher Vertrag der Eigentümer untereinander
(Grunderwerbsteuer!) -> 80. DVW Seminar v. 10.11.2008 in Fulda

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Anforderungen an die städtebaulichen Verträge und den Umlegungsvertrag

1. **Rechtmäßigkeit (§ 134 BGB i.v.m. § 59 VwVfG)**
2. **Zweckmäßigkeit**
3. **Wirtschaftlichkeit**
d.h. auch steueroptimiert

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

1. Prüfung

§ 15 EStG – Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind Einkünfte aus gewerblichen Unternehmen (§ 15 Abs. 1).

Eine **selbstständige nachhaltige Betätigung**, die mit der **Absicht, Gewinn zu erzielen**, unternommen wird und sich als **Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr** darstellt, ist **Gewerbebetrieb**, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als andere selbstständige Arbeit anzusehen ist (§ 15 Abs. 2).

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

2. Prüfung – Voraussetzung kein Gewerbebetrieb

§ 23 EStG Private Veräußerungsgeschäfte

Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2) sind Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z.B. Erbbaurecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (§ 23 Abs. 1).

Als Anschaffung gilt auch die Überführung eines Wirtschaftsguts in das Privatvermögen des Steuerpflichtigen durch Entnahme oder Betriebsaufgabe (§ 23 Abs. 2 Nr. 2).

Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Abs. 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits. (§ 23 Abs. 2 Nr. 3).

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Gewerblicher Grundstückshandel bei Land- und Forstwirten

in der aktuellen Rechtsprechung

1. Kein Gewerbebetrieb

Land- und forstwirtschaftliches Hilfsgeschäft
Verkauf von Anlagevermögen
Rücklagebildung nach § 6b EStG möglich

2. Einordnung als Gewerbebetrieb

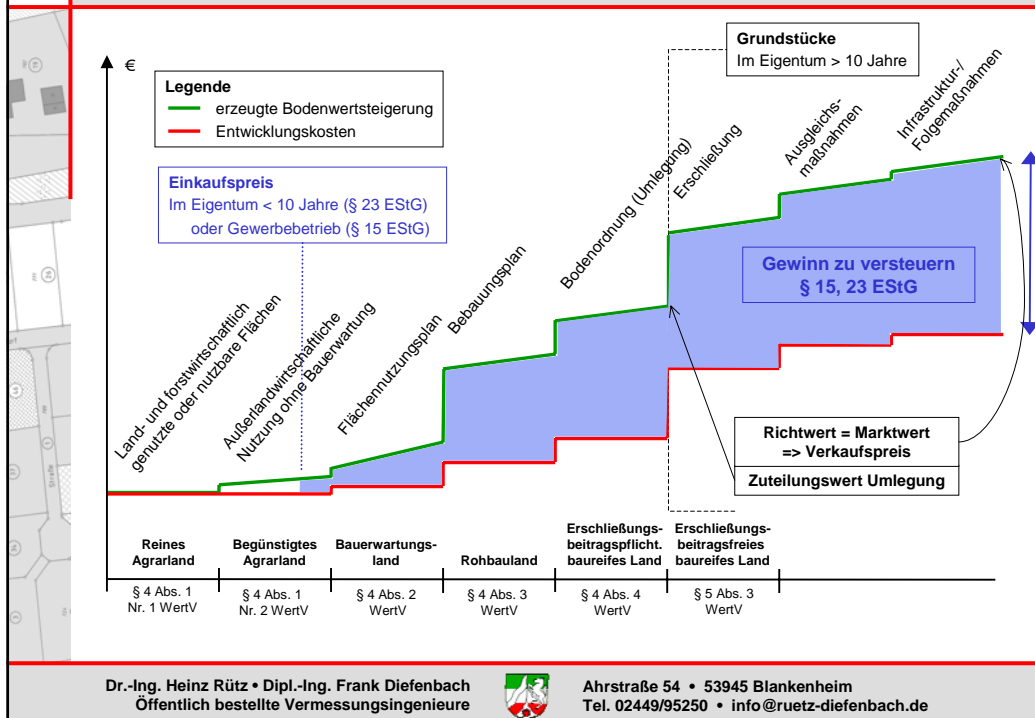
Verkauf von Umlaufvermögen
keine Rücklagenbildung nach § 6b EStG möglich
zusätzlich Gewerbesteuer

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Entwicklungskosten, Wertsteigerung u. Steuern § 15, 23 EStG



Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Unschädlich (es bleibt landwirtschaftliches Hilfsgeschäft)

Baulandentwicklung z. B.

- Mitwirkung im Rahmen der Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Anregung, die Erschließung in Teilabschnitten vorzunehmen
- Einfache Bauvoranfrage, ohne jeglichen zusätzlichen Aufwand
- Übernahme der Planungskosten

Erschließung z. B.

- Lediglich Übernahme der Erschließungskosten
- Ermöglichung der Erschließung durch einen Erschließungsträger, der in eigener Initiative und mit eigenem Risiko tätig wird.
- Vertragliche Vorfinanzierung der Erschließungskosten
- Bereitstellung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen
- Sicherung durch Bankbürgschaften

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Schädlich

Baulandentwicklung z. B.

- Beantragung eines Bebauungsplanes und deren Finanzierung
- Anlage von Straßen- und Abwasserkanälen
- Verlegung von Versorgungsleitungen
- Stellung einer Bauvoranfrage für eine gezielte Baumaßnahme

Erschließung z. B.

Wenn der Landwirt sich eines Erschließungsträgers bedient,
d.h. Aufträge erteilt und die Initiative von ihm ausgeht.

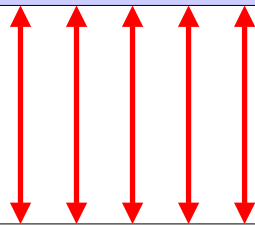
Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Erschließungsmodell I

Gemeinde erschließt und regelt vertraglich die Kostenübernahme mit den Eigentümern



Eigentümer übernehmen Kosten entsprechend des Erschließungsvertrages

rechtliche Würdigung:

Verstoß gegen § 134 BGB
i.v.m. § 59 Abs. 1 VwVfG
und § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB

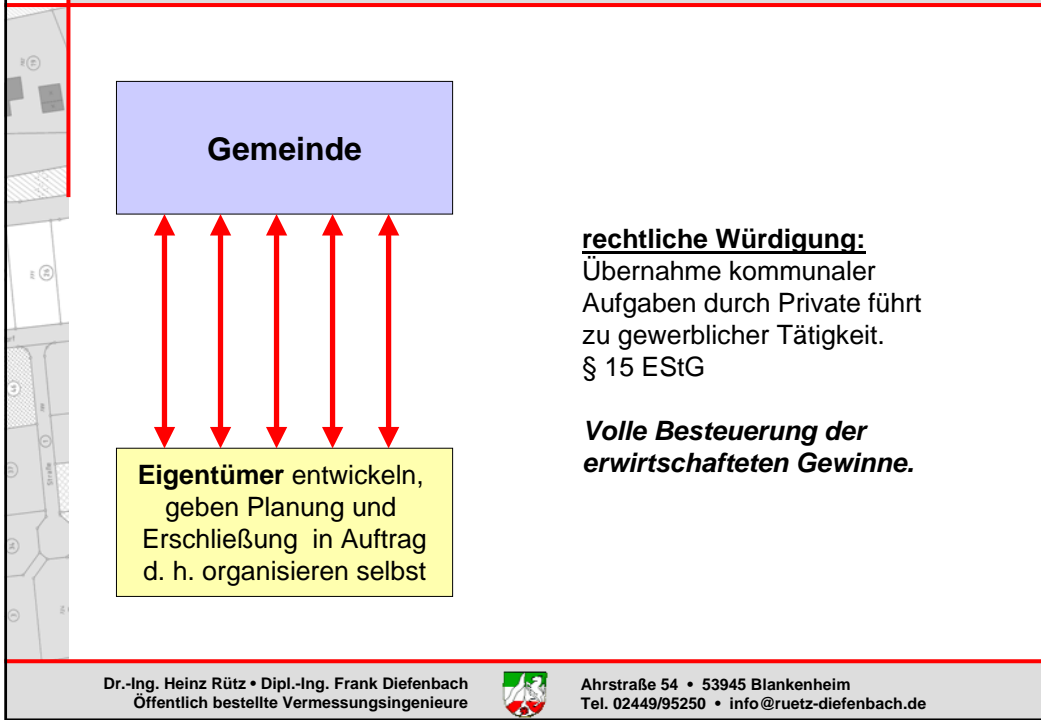
**Vertrag wegen
Rechtswidrigkeit nichtig**

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

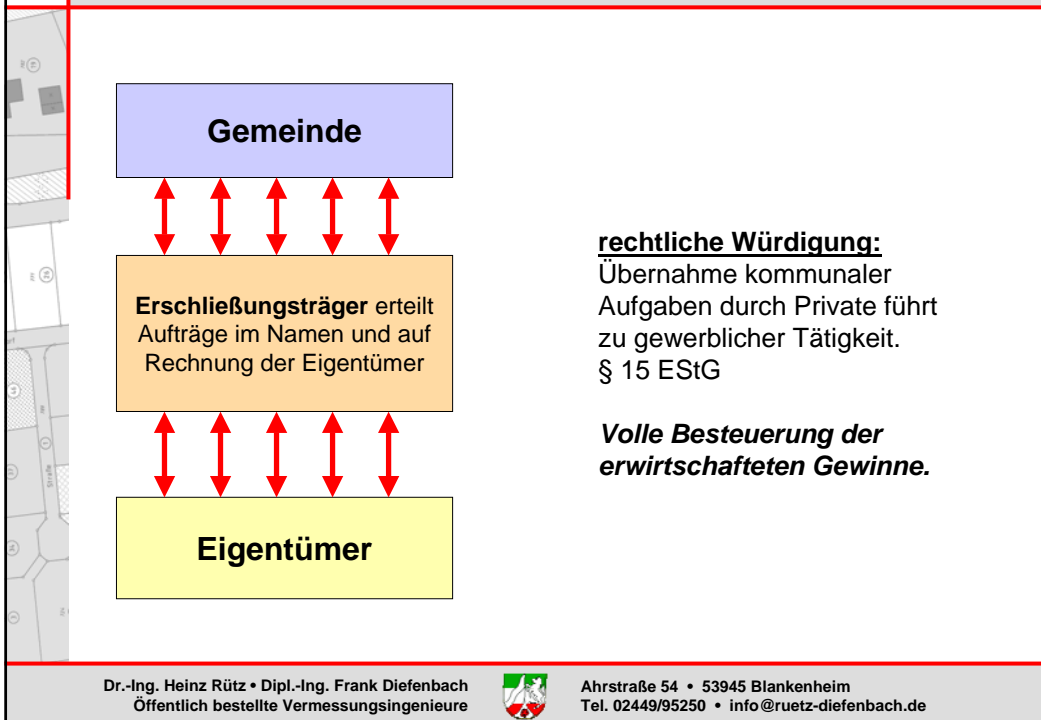


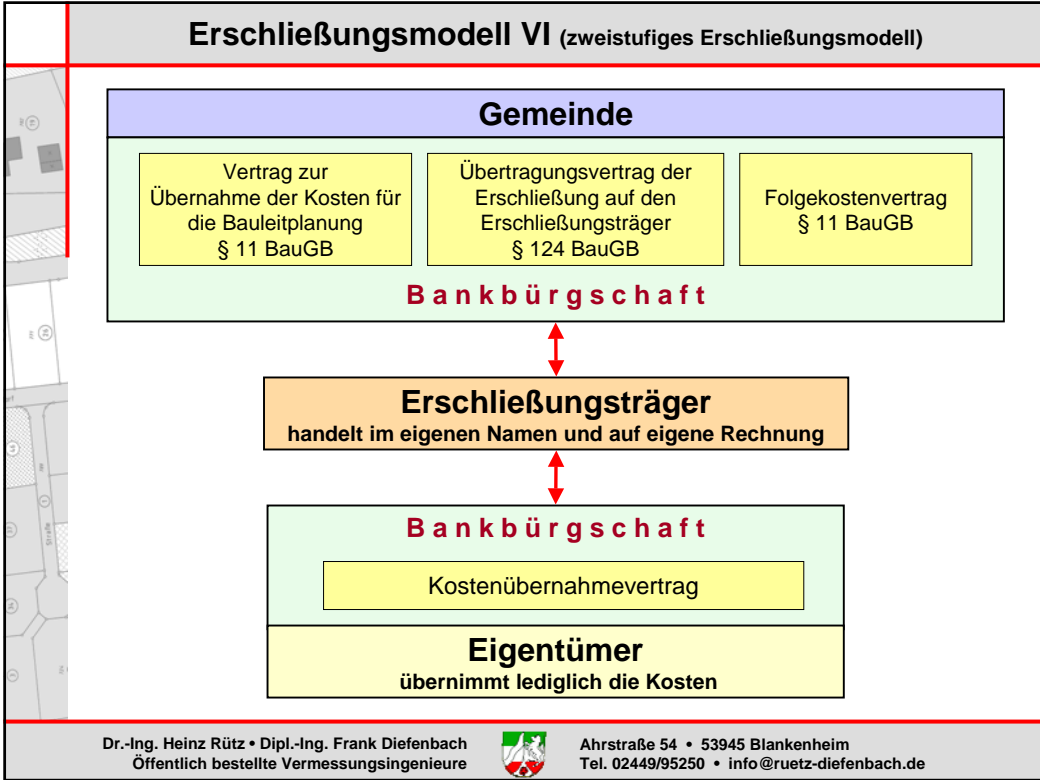
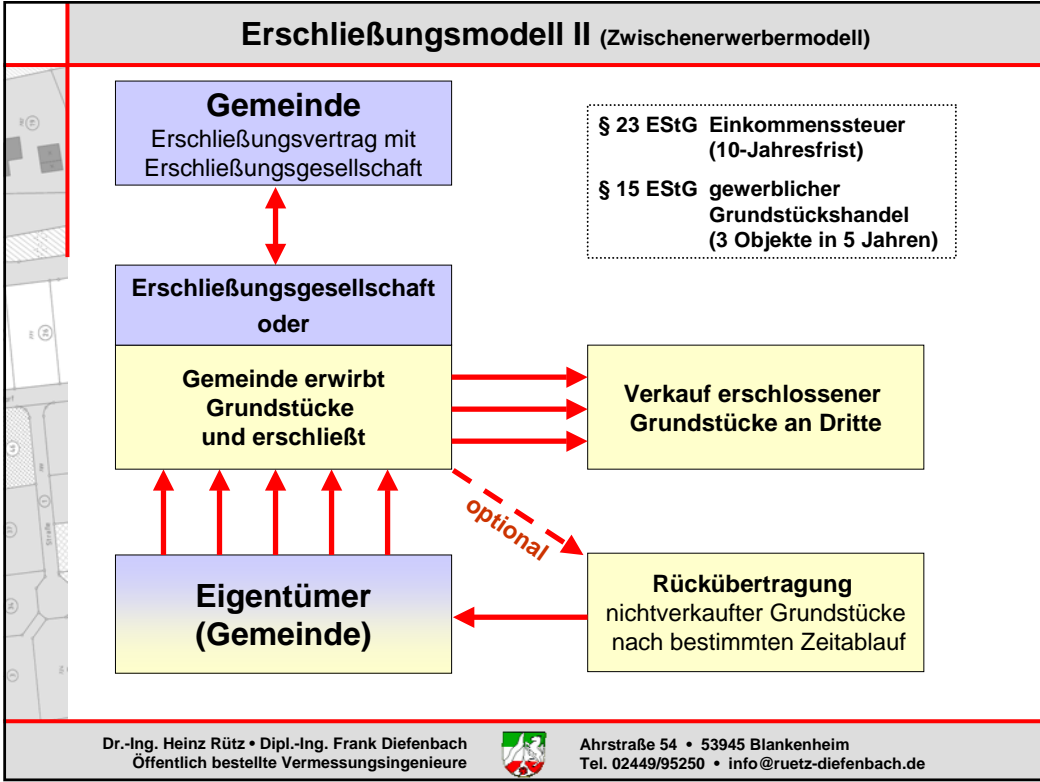
Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Erschließungsmodell III




Erschließungsmodell IV





Exkurs Realisierbarkeit und Zulässigkeit			
der privaten und amtlichen Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung			
Eigentümer	private Umlegung	amtliche Umlegung	Bemerkung
1. Mitwirkung aller Eigentümer bei privater Umlegung und Erschließung (private Umlegung muss durchführbar sein)	realisierbar	unzulässig	Voraussetzung: private Umlegung ist rechtmäßig, d.h. entspricht dem Leitbild der amtlichen Umlegung (vgl. Definition S. 6) Gemeinde wirkt mit
2.a) Wegen Steuerbelastung (z.B. §§ 15, 23 EStG, vgl. S. 55) keine Mitwirkung bei der Umlegung aber bei der Erschließung b) keine Mitwirkung der Gemeinde (weil priv. Umlegung nicht rechtmäßig) c) private Umlegung nicht durchführbar (z.B. Inhaber von Rechten sind nicht zu ermitteln oder stimmen den Umlegungsregelungen nicht zu => Vereinigung der Grundstücke nicht möglich)	nicht realisierbar	zulässig	§ 42 AO beachten! Zusätzlich Besteuerung wie bei privater Umlegung möglich

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Realisierbarkeit und Zulässigkeit			
der privaten und amtlichen Umlegung bei der konsensualen integrierten Baulandentwicklung			
Eigentümer	private Umlegung	amtliche Umlegung	Bemerkung
3. Keine Mitwirkung anteilmäßig unbedeutender Grundstückseigentümer bei der Umlegung und der Erschließung	nicht realisierbar	zulässig	Realisierungsbedingung: Fremdanliegerregelung nach § 124 BauGB Übernahmeverpflichtung der mitwirkungsbereite Eigentümer
4. Keine Mitwirkung anteilmäßig bedeutender Grundstückseigentümer	nicht realisierbar	zulässig	gesamte private Baulandentwicklung scheitert aus wirtschaftlichen Gründen, da die mitwirkungsbereiten Eigentümer die Mehrkosten nicht übernehmen

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Zusammenfassung

Das zweistufige Erschließungsmodell ist ein geschlossenes rechtmäßiges und wirtschaftliches Erschließungsmodell, bei dem den Gemeinden keine Kosten entstehen und auch die Interessen der Eigentümer beachtet werden.

Ertragssteuerlich führt es selbst bei der Einbringung großer Parzellen nicht automatisch zum gewerblichen Grundstückshandel.

Hinsichtlich der Steuerpflicht als privates Veräußerungsgeschäft ist die Zehnjahresfrist zu beachten.

Häufig dürfte aber wegen der Besonderheit der Gewinnermittlung mangels Gewinn, eine Steuerpflicht entfallen.

-> Steuerberatung notwendig!

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de

Literaturverzeichnis

Busse, Jürgen. Aktuelle Probleme und Lösungen bei der Umsetzung städtebaulicher Verträge durch die Gemeinde. BayGTzeitung 3/2001.

Hendrichs, Andreas. Einsatz von städtebaulichen Verträgen nach §11 BauGB bei der Baulandbereitstellung – eine interdisziplinäre theoretische Analyse und Ableitung eines integrierten Handlungskonzeptes für die Praxis. 2006 (Schriftenreihe des Fachbereichs Bauingenieurwesen und Geodäsie der Technischen Universität Darmstadt, Heft 24, ISBN 2-935631-13-8).

Rütz, Heinz/Richard Geimer. Das zweistufige Erschließungsmodell der privaten Baulandentwicklung im aktuellen Steuerrecht. FuB 9/2009.

Rütz, Heinz/Frank Diefenbach. Aspekte der privaten Baulandentwicklung in Leitsätzen. FuB 2/2005.

Rütz, Heinz. Zur Kostenanalyse der privaten Umlegung als Teil der konsensualen integrierten Baulandentwicklung. Bonn 2008 (Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie und Geoinformation der Universität Bonn, Heft 12, ISSN 1864-1113), Seite 8ff..

Söffing, Günter/Matthias Söffing. Gewerblicher Grundstückshandel und private Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken. München 2006, Verlag Neue Wirtschafts-Briefe GmbH & Co. KG, Herne/Berlin 2002.

Spannowsky, Willi. Realisierung städtebaulicher Planungen und Projekte durch Verträge. Carl Heymanns Verlag 2004. S.12ff..

Bundesfinanzhof (BFH),

BFH-Urteil vom 8.9.2005, IV R 38/03, BStBl 2006 II, S. 166.

BFH-Urteil vom 8.11.2007, IV R 34/05 BStBl 2008 II, S. 231.

BFH-Urteil vom 8.11.2007, IV R 35/06, BStBl 2008 II, S.359.

Bundesministerium der Finanzen (BMF) Schreiben vom 24. Februar 2004 - IV A6 – S 2240 – 26/03, BStBl 2004 I, S. 434ff..

Bundesministerium der Finanzen (BMF) Schreiben vom 5.10.2000, BStBl I 2000, 1383.

Steuerbereinigungsgesetz (StBereinG) 1999 vom 22.12.1999, BGBl I 1999, 2601, BStBl 2000 I, 13.

Steuerentlastungsgesetz (StEntG) 1999/2000/2002 vom 24.04.1999, BStBl 1999, 304, 312.

Dr.-Ing. Heinz Rütz • Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Ahrstraße 54 • 53945 Blankenheim
Tel. 02449/95250 • info@ruetz-diefenbach.de