Anlage 1

Erschließungsmaßnahmen durch Bauherren für Gemeinden (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG)

BMF-Schreiben IV A 2 - S 7100 - 58/77 vom 7.6.1977

Gemeinden ermöglichen den Bauherren (z. B. Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungsunternehmen usw.) die große Bauvorhaben durchführen wollen, eine frühzeitige bauliche Nutzung ihrer Grundstücke, indem sie sich mit bestimmten Erschließungsmaßnahmen durch die Bauherren selbst einverstanden erklären. In sogen. Erschließungsverträgen verpflichten sich die Bauherren gegenüber den Gemeinden u. a. innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Erschließungsanlagen für ihre Grundstücke zu erstellen. Sie verpflichten sich weiter, die in ihrem Eigentum stehenden und für die öffentlichen Aufschließungsarbeiten benötigten Grundstücksflächen kosten-, lasten- und schuldenfrei an die Gemeinden zu übereignen. Ausgenommen von der Eigentumsübertragung ist die Straßenfläche. Die Bauherren stimmen der Widmung dieses Straßenstücks für den öffentlichen Verkehr zu. Nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsmaßnahmen werden die Erschließungsanlagen den Gemeinden „unentgeltlich“ und zu alleinigem Eigentums- und Verfügungsrecht übertragen.

Alle mit den Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang stehenden Verträge der Bauherren mit den ausführenden Bauunternehmen werden im Namen und für Rechnung der jeweiligen Bauherren ausgeschrieben und abgeschlossen. Die Gemeinden können aber während der Bauzeit die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen laufend überprüfen. Bei Beanstandungen sind die Bauherren verpflichtet unverzüglich die Beseitigung der Mängel zu veranlassen.

Die Kostentragung für die Erschließungsanlagen ist unterschiedlich.

1. In einem Fall werden die Gesamtkosten auf die beteiligten Bauherren entsprechend der Größe ihrer Grundstücke umgelegt. Die Gemeinde trägt, soweit sie selbst Bauherr ist, ihren entsprechenden Anteil. Außerdem hat sie gemäß § 129 BBauG 10 v. H. der umlagefähigen Kosten zu tragen. Soweit die Beteiligten für die Erschließungsanlagen Grundstücke bereitstellen, wird deren

Wert als Vorausleistung des betreffenden Bauherren auf seinen Kostenanteil angerechnet. Erschließungsbeiträge nach § 127 BBauG erhebt die Gemeinde nicht mehr, ohne dass hierzu im Vertrag etwas ausgesagt wäre.

2. In einem anderen Fall trägt der Bauherr die Gesamtkosten, die zehnprozentige Beteiligung lt. § 129 BBauG ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde verzichtet ausdrücklich auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne von § 127 BBauG. Sie verlangt nur einen Unkostenbeitrag zu den allgemeinen Kosten der öffentlichen Abwasseranlage in Höhe von 20 v. H. der nach der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung errechneten Gesamtkosten.

Hierzu ist gefragt

a) ob die Bauherren durch die Errichtung und Übertragung der Erschließungsanlagen steuerbare und steuerpflichtige Leistungen erbringen,
b) welchen Umsätzen der Bauherren die auf die Erschließungsarbeiten entfallenden Vorsteuern zuzurechnen sind.

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterung mit den obersten Finanzbehörden der Länder wird zu den aufgeworfenen Fragen wie folgt Stellung genommen:

a) Soweit Anlagen im Sinne des § 127 BBauG von den Bauherren auf die Gemeinden übertragen werden, ist diese Übertragung nicht steuerbar, weil die Gemeinden keine Gegenleistung erbringen.
b) Der Bau der Erschließungsanlagen steht in enger wirtschaftlicher Verbindung mit den Gebäuden und Anlagen die von den Bauherren auf den betreffenden Grundstücken errichtet werden. Die Abziehbarkeit der auf die Erschließungsanlagen entfallenden Vorsteuern beurteilt sich daher nach der umsatzsteuerlichen Behandlung der Umsätze, die die Bauherren unter Verwendung dieser Gebäude oder Anlagen ausführen. Das gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen im Eigentum des Bauherren verbleiben oder unentgeltlich auf die Gemeinden übertragen werden.