

**Kaufpreis-§ in einem Musterkaufvertrag des Cuxhavener Notars Klaus Großmann**  
für eine Eigentumswohnung in einem Neubau (Bauträgerprojekt)  
oder sinngemäß für eine vom Verkäufer umsatzsteuerpflichtig genutzte Eigentumswohnung  
**in der Spezialversion mit einem Netto-Kaufpreis gemäß § 13b UStG**

Der Kaufpreis beträgt netto @ EUR (in Worten: @ Euro).

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er umfasst die Kosten für den Grund und Boden sowie die Kosten für die schlüsselfertige Errichtung des Kaufobjekts gemäß Bauwerkerrichtungsurkunde einschließlich aller Baunebenkosten wie Architekten- und staatlicher Gebühren, Bauleitungskosten, Genehmigungsgebühren und etwaiger Vermessungskosten. Im Kaufpreis sind auch alle Kosten enthalten, die für den Anschluss an die öffentlichen oder privaten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas) bauseits aufzuwenden sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf mit der Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) in Otterndorf (Landkreis Cuxhaven) hat in der zur Zeit gültigen Fassung seiner Bodenrichtwertkarte für Baulandflächen in @ zum Stichtag 01.01.2008 den Wert für Wohnbauflächen in dem betreffenden Bereich der Gemarkung @ mit @ EUR/m<sup>2</sup> angegeben. Bei einem Miteigentumsanteil von @/1.000 an dem @ m<sup>2</sup> großen Flurstück wäre für die Wohnung Nr. @ der auf das Grundstück entfallende Kaufpreisanteil demnach mit @ EUR nach dem amtlichen Bodenrichtwert anzugeben.

Der Verkäufer verzichtet gemäß **§ 9 Umsatzsteuergesetz** auf die Umsatzsteuerbefreiung hinsichtlich der Grundstückslieferung und optiert zur Umsatzsteuer. Der Käufer ist als Leistungsempfänger der Steuerschuldner für die Umsatzsteuer gemäß **§ 13 b Abs. 1 Nr. 3 Umsatzsteuergesetz**. Die Pflicht des Käufers zur frist- und formgerechten Anmeldung und Zahlung der gesetzlichen Umsatzsteuer bei dem für ihn zuständigen Finanzamt richtet sich allein nach den für den Käufer geltenden steuerrechtlichen Vorschriften.

Der Käufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand nur zu Umsätzen zu nutzen, die den Vorsteuerabzug auf Seiten des Verkäufers nicht gefährden, bzw. – soweit die Verhältnisse vorliegen und es erforderlich ist – gemäß **§ 9 Umsatzsteuergesetz** auf eine Steuerbefreiung der Umsätze aus dem Grundstück zu verzichten. Sofern der Käufer als Kleinunternehmer unter **§ 19 Umsatzsteuergesetz** fallen sollte, ist er verpflichtet, auf die Anwendung von **§ 19 Umsatzsteuergesetz** zu verzichten und zur Umsatzsteuer zu optieren.

Für den Fall, dass der Käufer seinen aus der Umsatzsteuroption folgenden Verpflichtungen nicht nachkommt, ist er gegenüber dem Verkäufer zum Ersatz des ihm dadurch entstandenen Schadens verpflichtet.

Dieser Kaufvertrag stellt keine Rechnung dar. Der Verkäufer wird jedoch über den vorgenannten Netto-Kaufpreis bzw. die Teilbeträge gemäß § 9 dieses Vertrages Rechnungen stellen. Wegen der Vereinbarung bezüglich **§ 13 b Abs. 1 Nr. 3 Umsatzsteuergesetz** wird der Verkäufer dem Käufer die Umsatzsteuer nicht in Rechnung stellen und diese nicht vereinnahmen.

Der Verkäufer wird beim Finanzamt @ unter der Steuernummer @ geführt. Der Käufer wird beim Finanzamt @ unter der Steuernummer @ geführt.

Der Käufer wird vom Notar im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Ausübung der Umsatzsteuroption und die sich dadurch ergebende gewerbliche Nutzung des Kaufgegenstandes gemäß **§ 9 Umsatzsteuergesetz** steuerrechtliche Konsequenzen hat. Dem Käufer wird deshalb empfohlen, sich darüber in steuerrechtlicher Hinsicht beraten zu lassen.