

HÄUFIG ÜBERSEHEN: DIE GRUNDERWERBSTEUER

Immobilien und Grundbesitz als sicherer Hafen –
doch was ist steuerlich bei Kauf und Verkauf zu beachten?

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und niedriger Zinsen versprechen Immobilien und Grundbesitz langfristigen Werterhalt. Ein Kostenfaktor wird beim Erwerb von Grundstücken häufig übersehen: Die Grunderwerbsteuer. Was es mit dieser Steuer auf sich hat, erfahren Sie im xtrakt-Steuertipp von Dipl.-Kaufmann Ulrich Henneberger, Steuerberater in Würzburg.

Die Bundesländer haben die Grunderwerbsteuer als neue Einnahmequelle entdeckt. Die Steuersätze wurden bereits auf bis zu 6,5 % angehoben. Bayern liegt dabei mit 3,5 % noch am unteren Ende der Skala. In unseren Nachbarbundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen werden 5 % Grunderwerbsteuer fällig.

Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?

Der Grunderwerbsteuer unterliegen insbesondere Kaufverträge über inländische Grundstücke. Aber auch sonstige Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung begründen, wie zum Beispiel der Tausch eines Grundstücks.

Unter Umständen können auch ein Unternehmenskauf, der Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften, Unternehmens-Umwandlungen oder sogenannte Anteilsvereinigungen der Grunderwerbsteuer unterliegen. Doch nicht nur Grundstücke im eigentlichen Sinne - auch Miteigentumsanteile, Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Boden - fallen unter die Grunderwerbsteuer.

Berechnung der Grunderwerbsteuer

Die Steuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung - in den meisten Fällen ist dies der Kaufpreis. Hinzu können der Wert eines Wohn- oder Nießbrauchrechts sowie sonstige vom Käufer übernommene Leistungen kommen. Zum Grundstück gehören nicht nur der Grund und Boden. Auch die darauf stehenden Gebäude sowie die wesentlichen Grundstücksbestandteile (zum Beispiel ein Personenaufzug oder die Zentralheizung) werden hinzugerechnet und unterliegen der Grunderwerbsteuer. Steuerfrei dagegen bleiben die sogenannten beweglichen Wirtschaftsgüter oder Betriebsvorrichtungen. Hierzu zählen die Einbauküche in der Wohnung oder technische Anlagen auf einem Betriebsgelände. Um Steuern zu sparen, sollten diese Werte im Kaufvertrag immer separat ausgewiesen werden.

Bei Fotovoltaikanlagen ist zu unterscheiden, ob diese ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs dienen oder ob der produzierte Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird - was derzeit noch der Regelfall ist. Zudem wird hier zwischen Aufdach-Anlagen und dachintegrierten Modulen unterschieden.

Steuer-Fälle „einheitliches Vertragswerk“

Erwirbt ein Bauherr ein unbebautes Grundstück und lässt er anschließend von einem Bauträger darauf ein Gebäude errichten, kann Grunderwerbsteuer auch aus den Baukosten entstehen. Beispiel: Das Grundstück wird vom Immobilienmakler erworben. Dieser vermittelt dann auch noch einen Vertrag mit dem Bauträger über die Bebauung. Die Grunderwerbsteuer berechnet sich dann aus dem Kaufpreis des Bodens und den Herstellungskosten des Gebäudes - obwohl dieses erst noch gebaut wird.

Steuerbefreiungen

Nicht alle der oben genannten Fälle unterliegen der Grunderwerbsteuer. Es gibt eine Reihe von Ausnahmen und Steuerbefreiungen. Steuerfrei bleiben beispielsweise der Erwerb

- durch den Ehegatten
- durch Verwandte in gerader Linie
- durch Erbfall oder Schenkung
- eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben
- durch den früheren Ehegatten oder Lebenspartner im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung

Schuldner der Grunderwerbsteuer

Vertraglich wird üblicherweise vereinbart, dass der Käufer die Steuer übernimmt. Die Bezahlung Grunderwerbsteuer ist Voraussetzung für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch. Die Begleichung der Steuer liegt also im besonderen Interesse des Erwerbers. Aber: Laut Gesetz schulden im Regelfall Erwerber und Veräußerer die Steuer als Gesamtschuldner.

Diese Informationen können eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte immer schon im Vorfeld ein steuerlicher Berater hinzugezogen werden.