

So (er)sparen Sie sich die Grunderwerbsteuer!

Beim Erwerb von Immobilien fällt regelmäßig Grunderwerbsteuer (GrESt) an. Der Begriff Grundstück meint nicht nur unbebaute und bebaute Grundstücke sondern auch Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Grund und Boden. Soweit Grundstücke getauscht oder aus der Zwangsversteigerung erworben werden bzw. die Abtretung eines Übereignungsanspruchs aus einem Kaufvertrag erfolgt, fällt GrESt an. Der Steuersatz der GrESt kann von jedem Bundesland individuell festgelegt werden, Niedersachsen liegt mit einem Satz von 4,5 % im oberen Drittel des Bundesdurchschnitts.

Befreiung von der GrESt: Liegt ein Erwerb von Grundstücken vor, fällt nicht unwillkürlich GrESt an. Jeder Erwerbsvorgang bis zu einem Wert von 2.500 EUR ist steuerfrei. Dabei handelt es sich hier um eine Freigrenze und nicht um einen Freibetrag. Bei einem Kaufpreis von 2.550 EUR fällt in voller Höhe GrESt an. Ein Erwerb zwischen Ehegatten befreit von der Steuer, dazu zählt auch die Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung. Bei Erwerbsvorgängen zwischen Verwandten, ehelich oder unehelich, in gerader Linie durch Großeltern, Eltern, Kinder und Enkel folgt keine Besteuerung. Nicht befreit ist der Erwerb von Grundstücken durch Geschwister. Eine Doppelbesteuerung mit der Erbschaft- und Schenkungsteuer findet nicht statt.

Optimierung der Bemessungsgrundlage für die GrESt: Ist beim Erwerb von Grundstücken eine Steuerbefreiung ausgeschlossen, sollten Sie darauf achten, die Bemessungsgrundlage der GrESt so niedrig wie möglich zu halten. Gegenstände die keine Bestandteile des Gebäudes bzw. Grundstücks darstellen unterliegen nicht der GrESt. So sind z.B. Einbauküche, Markise oder Möbel die mit erworben werden nicht steuerpflichtig. Das Finanzgericht Hamburg hat allerdings in einem Urteil entschieden, dass Herd und Spüle sowie eine speziell angepasste Arbeitsplatte als Gebäudebestandteil angesehen werden. Demnach ist ein fest eingebautes Zubehör grundsätzlich nicht von der Bemessungsgrundlage abziehbar, eine separate Aufstellung lohnt. Weiterhin vermindert die Übernahme einer Instandhaltungsrücklage beim Erwerb von Immobilien die Bemessungsgrundlage für die GrESt. Auch hier sollte die Höhe der Instandhaltungsrücklage extra festgestellt und im Kaufvertrag ausgewiesen werden.

Harnald Henze
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater