

UMGANG MIT DER GRUNDERWERBSTEUER

Nun wird es auch in Hessen richtig teuer – Grunderwerbsteuer steigt auf 6 %

| Der Hessische Landtag hat am 15.7.14 in 2. Lesung das Gesetz zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Hessen zum 1.8.14 – und nicht wie geplant zum Jahreswechsel – beschlossen. Der Steuersatz wird sich damit von bisher 5 % auf künftig 6 % erhöhen. Neben der ureigentlichen Belastung hat die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auch Auswirkungen auf die mögliche Finanzierung. Alle Kaufnebenkosten sollten durch Eigenkapital gedeckt sein. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer macht somit eine höhere Eigenkapitalquote erforderlich. |

1. Steuersätze und Bemessungsgrundlage

Die Grunderwerbsteuer ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich.

■ Grunderwerbsteuersätze je Bundesland

Baden-Württemberg	5,0 %	seit 5.11.11
Bayern	3,5 %	seit 1998
Berlin	6,0 %	seit 1.1.14
Brandenburg	5,0 %	seit 1.1.11
Bremen	5,0 %	seit 1.1.14
Hamburg	4,5 %	seit 1.1.09
Hessen	6,0 %	ab 1.8.14
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %	seit 1.7.12
Niedersachsen	5,0 %	seit 1.1.14
Nordrhein-Westfalen	5,0 %	seit 1.10.11
Rheinland-Pfalz	5,0 %	seit 1.3.12
Saarland	5,5 %	seit 1.1.13
Sachsen	3,5 %	seit 1998
Sachsen-Anhalt	5,0 %	seit 1.3.12
Schleswig-Holstein	6,5 %	seit 1.1.14
Thüringen	5,0 %	seit 7.4.11

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich der Wert der Gegenleistung (§ 8 GrEStG). Unter den Begriff Gegenleistungen (§ 9 GrEStG) fällt alles, was der Grundstückskäufer aufwendet, um das Grundstück zu erhalten.

PRAXISHINWEIS | Die auf diesen Erwerb entfallende Grunderwerbsteuer sowie die Notariatskosten sind jedoch nicht zur Gegenleistung zu zählen.

Jedes Bundesland hat seinen eigenen Steuersatz

Alles was der Käufer aufwendet, um das Grundstück zu erwerben

Die Gegenleistung besteht in den meisten Fällen aus dem auf das Grundstück entfallenden Kaufpreis. Zur Gegenleistung werden aber auch gerechnet:

- übernommene Verbindlichkeiten,
- dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen z.B. Wohn- und Nutzungsrechte,
- übernommene Grundstücksbelastungen z.B. Nießbrauch, Reallasten wie Altenteil,
- der kapitalisierte Erbbauzins und
- unter gewissen Voraussetzungen auch Gebäudeerrichtungskosten.

PRAXISHINWEIS | Erwerben Sie eine Immobilie und vereinbaren mit dem Verkäufer, dass Sie einen Teil des Kaufpreises in Pflegeleistungen erbringen, erhöht sich für Sie dadurch die Grunderwerbsteuer. Die OFD Niedersachsen ist der Auffassung, dass die unentgeltliche Pflege im Bedarfsfall eine Grunderwerbsteuerpflichtige Gegenleistung darstellt (OFD Niedersachsen 21.2.14, S 4521 – 128 – St 262, Abruf-Nr. 140884).

Auf miterworbenes Inventar bzw. auf Rücklagen entfallende Kaufpreisteile unterliegen ebenfalls der Grunderwerbsteuer. Bei der Ermittlung des Wertes der Gegenleistung sind bewertungsrechtliche Grundsätze anzuwenden. Hierunter fallen z.B. die Berücksichtigung von wiederkehrenden Leistungen oder gestundeten Kaufpreisteilen mit ihrem Kapitalwert. Aufschiebend bedingt vereinbarte Gegenleistungen sind nachträglich (bei Bedingungseintritt) der Steuer zu unterwerfen.

2. Tipps und Tricks rund um die Grunderwerbsteuer

2.1 Vermeiden Sie ein einheitliches Vertragswerk

Wenn Sie ein bloßes Grundstück kaufen, um später darauf zu bauen, dann können Sie die Grunderwerbsteuer auf den Grundstücksanteil beschränken. Sie sparen also die Grunderwerbsteuer, die andernfalls auf die Baukosten des Hauses fällig gewesen wären. Voraussetzung ist allerdings, dass Grundstückshändler und Baufirma nicht miteinander verbunden sind. Der Erwerber kann dies jedoch oft nicht sicher prüfen. Er tappt dann in die Steuerfalle „einheitliches Vertragswerk“. Das Finanzamt geht in diesem Fall davon aus, dass die beiden Firmen personell oder inhaltlich irgendwie miteinander verflochten sind. Es fasst deshalb den Kaufvertrag und den Bauvertrag zusammen und veranschlagt die Grunderwerbsteuer auf den Gesamtpreis.

2.2 Grunderwerbsteuer von der Steuer absetzen

Werden mit der erworbenen Immobilie künftig steuerpflichtige Einkünfte erzielt, dann zählt die Grunderwerbsteuer zu den Anschaffungskosten. Das bedeutet:

- Nutzen Sie die erworbene Immobilie für Ihr Unternehmen oder als Freiberufler? Dann machen Sie die Grunderwerbsteuer als Betriebsausgabe geltend.
- Vermieten Sie das Haus oder die Wohnung? So setzen Sie die Grunderwerbsteuer bei Ihren Vermieteeinkünften als Werbungskosten ab.

Gegenleistung
in Form von
Pflegeleistungen

Baufirma und Grund-
stückshändler
dürfen nicht
identisch sein

- Wohnen Sie selbst in dem Haus, aber vermieten einen Teil der Räume oder betreiben Ihr Unternehmen darin? Dann machen Sie die Grunderwerbsteuer zumindest anteilig steuerlich geltend, und zwar im selben Verhältnis wie die betrieblich und privat genutzte Fläche zueinander stehen.

2.3 Gartenhaus, Sauna und Küche herausrechnen

Das Finanzamt nimmt den Begriff „Immobilie“ ganz genau. Nur was untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist, unterliegt der Grunderwerbsteuer. Das ermöglicht eine Steuerersparnis bei beweglichen Zusätzen, die sich ohne Weiteres entfernen und wieder einbauen lassen. Dazu zählen zum Beispiel Einbauküche, Sauna, Markise, Gartenhaus und Schränke (aber keine fest eingebauten Wandschränke).

Rechnen Sie die beweglichen Extras aus dem Kaufpreis, um Grunderwerbsteuer zu sparen (FG Köln, 5 K 3894/01, Urteil unter www.dejure.org). Führen Sie solche beweglichen Teile im notariellen Kaufvertrag gesondert auf oder schließen Sie dafür einen eigenen Vertrag.

PRAXISHINWEIS | Wenn die Extras 15 % oder mehr des gesamten Kaufpreises ausmachen, wird das Finanzamt misstrauisch. In diesem Fall müssen Sie Belege über den Wert von Sauna, Küche und Gartenhaus vorlegen. Je nach Kaufpreis und Eigenkapitalanteil kann es jedoch sein, dass durch das Herausrechnen der Extras eine bestimmte Beleihungsgrenze überschritten wird. Das Haus als Sicherheit wird sozusagen weniger wert. Dadurch wird die gesamte Finanzierung teurer. Die Mehrkosten für Zinsen überwiegen dann die Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer.

2.4 Welche Steuerbefreiungen gibt es?

Von der Grunderwerbsteuer sind zum Beispiel befreit

- Grundstückserwerbe mit einer Gegenleistung bis zu 2.500 EUR,
- Grundstücksschenkungen sowie der Erwerb von Todes wegen,
- Grundstückserwerbe durch Miterben im Rahmen einer Erbauseinandersetzung,
- Grundstückserwerbe unter Ehegatten oder Lebenspartnern,
- Grundstückserwerbe zum Zwecke der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung oder nach Aufhebung der Lebenspartnerschaft,
- Grundstückserwerbe unter Verwandten in gerader Linie,
- Grundstücksteilungen nach § 3 WEG und Realteilungen, soweit kein Mehrerwerb stattgefunden hat und
- bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge (§§ 5 bis 7 GrEStG).

2.5 Zählt der Kaufpreisanteil für eine Solar- oder Fotovoltaikanlage zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer?

Gegenstand der Besteuerung sind nach § 1 GrEStG Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Darunter sind Grundstücke i.S. des bürgerlichen Rechts zu verstehen (§ 2 Abs. 1 S. 1 GrEStG). Zum Grundstück gehören deshalb sämtliche Bestandteile (§§ 93 - 96 BGB). Gebäudebestandteile sind u.a. Heizungsanlagen, fest eingebaute Bad- und Sanitäreinrichtungen, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Heizung sowie die Dachendeckung.

Alles was ohne Weiteres entfernt werden kann, wird nicht mitgerechnet

Extras sollten nicht mehr als 15 % des Kaufpreises betragen

Gebäudebestandteile gehören zum Grundstück

2.5.1 Solaranlagen

Solaranlagen dienen der Wärmegewinnung durch Sonnenlicht. Diese Technik wird überwiegend zur Erwärmung von Wasser für den sanitären Bereich oder zur Raumheizung eingesetzt, meist zur Ergänzung der Wärmeversorgung. Heizungsanlagen sind regelmäßig Gebäudebestandteile. Der auf die Solaranlage entfallende Kaufpreisanteil gehört somit zur Gegenleistung.

2.5.2 Fotovoltaikanlagen zur Eigenversorgung

Fotovoltaikanlagen erzeugen Strom durch Sonnenenergie und sind – soweit sie nur der Stromerzeugung für den Eigenbedarf dienen – Gebäudebestandteil. Der entsprechende Kaufpreisanteil gehört zur Grunderwerbsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage.

2.5.3 Fotovoltaikanlagen im Rahmen eines Gewerbebetriebs

Zur Amortisation der hohen Anschaffungskosten dieser Anlagen wird der erzeugte Strom von den Grundstücksbesitzern jedoch meistens an einen Energie-Versorger geliefert. Soweit Fotovoltaikanlagen im Rahmen eines Gewerbebetriebs genutzt werden, handelt es sich um Betriebsvorrichtungen, die gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG ohne Rücksicht auf ihre Bestandteilseigenschaft nicht zum Grundstück gehören. Auf sie entfallende Kaufpreisanteile gehören somit nicht zur Gegenleistung.

Dachziegel-Fotovoltaikanlagen können zwar auch im Rahmen eines Gewerbebetriebs genutzt werden. Sie dienen jedoch gleichzeitig auch als Ersatz für eine ansonsten erforderliche Dacheindeckung (z.B. anstelle von Ziegel- oder Schiefereindeckung) und sind deshalb in entsprechender Auslegung des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG in das Grundvermögen einzubeziehen. Der entsprechende Kaufpreisanteil gehört somit in jedem Fall zur Gegenleistung.

2.6 Kann die Grunderwerbsteuer gestundet werden?

Der Grundstückserwerber muss sich schon bei der Kaufentscheidung auf die fristgemäße Zahlung der Grunderwerbsteuer einstellen. Eine Stundung kommt daher nur in ganz speziellen Ausnahmefällen in Betracht, z.B., wenn die Zahlungsschwierigkeiten erst nach Vertragsschluss auftraten, nicht absehbar waren und nur vorübergehender Natur sind. Die Stundung wird dann in der Regel gegen eine Sicherheitsleistung gewährt, z.B. eine Bankbürgschaft.

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Fragen und Antworten rund um die Grunderwerbsteuer beantwortet die OFD Niedersachsen unter www.ofd.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=17534&article_id=67784&psmand=110
- Rund um das Thema Solar und Fotovoltaikanlagen, Quelle: www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Haeufig_gestellte_Fragen/Grunderwerbsteuer/default.php

Solaranlage zählt zu den Gebäudebestandteilen ...

... ebenso wie die Fotovoltaikanlage

Nur in Ausnahmefällen lässt sich die Grunderwerbsteuer stunden