

MANDANTEN FRAGEN

Wann ist Grunderwerbsteuer zu zahlen?

von StB Christoph Wenhardt, Brühl

| Der Senior S, der eine Immobilie veräußern will, stellt an Sie als Rechtsanwalt die folgenden Fragen: |

FRAGE: Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?

ANTWORT: Der Grunderwerbsteuer unterliegen nach § 1 GrEStG bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Am häufigsten kommt dabei der Kaufvertrag vor. Grundstücke im Sinne des GrEStG sind solche im Sinne des bürgerlichen Rechts (§ 2 GrEStG).

FRAGE: Wie hoch ist der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer?

ANTWORT: Die Grunderwerbsteuer beträgt grundsätzlich 3,5 Prozent und ist auf volle EUR abzurunden (§ 11 GrEStG).

Da die Bundesländer nach dem Grundgesetz (Art. 105 Abs. 2a GG) die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer haben, können sie von dem Steuersatz laut dem Grunderwerbsteuergesetz abweichen. Die meisten Bundesländer haben hiervon Gebrauch gemacht. Die Grunderwerbsteuersätze der einzelnen Bundesländer sehen wie folgt aus:

■ Grunderwerbsteuersatz nach Bundesland

Bundesland	Steuersatz
Baden-Württemberg	5,0 Prozent
Bayern	3,5 Prozent
Berlin	6,0 Prozent
Brandenburg	6,5 Prozent
Bremen	5,0 Prozent
Hamburg	4,5 Prozent
Hessen	6,0 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 Prozent
Niedersachsen	5,0 Prozent
Nordrhein-Westfalen	6,5 Prozent
Rheinland-Pfalz	5,0 Prozent
Saarland	6,5 Prozent
Sachsen	3,5 Prozent
Sachsen-Anhalt	5,0 Prozent
Schleswig-Holstein	6,5 Prozent
Thüringen	6,5 Prozent

Regelungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG)

Steuersatz der Grunderwerbsteuer

Steuersätze der Bundesländer

FRAGE: Was ist Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer?

ANTWORT: Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung (§ 8 Abs. 1 GrEStG).

Was als Gegenleistung gilt, ergibt sich aus § 9 GrEStG. Dabei ist diese z. B.

- beim Kauf: der Kaufpreis,
- beim Tausch: die Tauschleistung des anderen Vertragsteils,
- bei einer Leistung an Erfüllung statt: der Wert, zu dem die Leistung an Erfüllung statt angenommen wird.

Zur Gegenleistung zählt dabei jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks in dem Zustand gewährt, in dem es Gegenstand des Erwerbsvorgangs ist (BFH 24.1.90, II R 94/87, BStBl II 1990, 590).

Zur Gegenleistung gehören aber auch:

- die Kosten, die der Erwerber für die Löschung von Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Dienstbarkeiten, Reallasten, Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten übernimmt oder
- die dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen; z. B. das kurzfristige unentgeltliche Weiterbewohnen eines veräußerten Grundstücks durch den Verkäufer (s. auch FinMin Niedersachsen 14.1.20, S 4521 – 56 – 351).

Ist keine Gegenleistung vorhanden oder kann diese nicht ermittelt werden, ist der Grundbesitzwert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, § 8 Abs. 2 GrEStG.

■ Beispiel zur Berechnung der Grunderwerbsteuer

Der Senior erwirbt ein bebautes Grundstück in Bonn, mit Kaufpreis 450.000 EUR.

Lösung

Der Kaufpreis in Höhe von 450.000 EUR stellt hier die Gegenleistung dar. Der Grunderwerbsteuersatz beträgt 6,5 Prozent (in NRW). Damit ergibt sich eine Grunderwerbsteuer von 29.250 EUR. Eine Abrundung ist nicht notwendig.

FRAGE: Wer muss die Grunderwerbsteuer zahlen?

ANTWORT: Steuerschuldner sind regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen, d. h. der Veräußerer und der Erwerber (§ 13 GrEStG). Dabei sind beide Personen Gesamtschuldner.

FRAGE: Was bedeutet Unbedenklichkeitsbescheinigung?

ANTWORT: Um die Eintragung in das Grundbuch zu erlangen, muss eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorgelegt werden, aus der hervorgeht, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen (§ 22 GrEStG).

Bemessungs-
grundlage

Gegenleistung

Grundbesitzwert

Steuerschuldner

Bescheinigung der
Unbedenklichkeit

Das Finanzamt muss die Bescheinigung erteilen, wenn die Grunderwerbsteuer entweder

- entrichtet,
- sichergestellt,
- gestundet worden ist oder
- wenn Steuerfreiheit gegeben ist.

PRAXISTIPP | Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird schriftlich ausgestellt.

FRAGE: *Hat die Grunderwerbsteuer Auswirkungen auf die Anschaffungskosten eines Grundstücks bzw. die Abschreibung?*

ANTWORT: Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Anschaffungsnebenkosten des Grundstücks. Handelt es sich um ein bebautes Grundstück, dann ist die Grunderwerbsteuer Teil der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Wird das Grundstück beispielsweise vermietet, dann führt sie entsprechend zu Werbungskosten oder Betriebsausgaben.

■ **Beispiel**

Der Senior S erwirbt am 10.1.21 ein bebautes Grundstück in Trier. Der Kaufpreis beträgt 380.000 EUR. Davon entfallen 20 Prozent auf den Grund und Boden und 80 Prozent auf das Gebäude. Die anderen Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren, Eintragung Grundbuch etc.) betragen 10.000 EUR. S will das bebaute Grundstück vermieten.

Lösung

Der Kaufpreis in Höhe von 380.000 EUR stellt hier die Gegenleistung dar. Der anzuwendende Grunderwerbsteuersatz beträgt 5 Prozent (Rheinland-Pfalz).

Die Grunderwerbsteuer beträgt 19.000 EUR. Eine Abrundung ist nicht notwendig.

Die gesamten Anschaffungsnebenkosten liegen hier bei 29.000 EUR (Grunderwerbsteuer und andere Anschaffungsnebenkosten).

Da S das Grundstück vermieten will, kann er bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) die Gebäudeabschreibung als Werbungskosten geltend machen. Hierzu muss die Bemessungsgrundlage ermittelt werden:

Anschaffungskosten (80 Prozent von 380.000 EUR)	304.000 EUR
Anschaffungsnebenkosten	+ 29.000 EUR
AfA-Bemessungsgrundlage	333.000 EUR

Der jährliche Abschreibungssatz beträgt 2 Prozent von 333.000 EUR = 6.660 EUR (§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2a EStG).

PRAXISTIPP | Müssen Säumniszuschläge zur Grunderwerbsteuer gezahlt werden, sind dies keine sofort abziehbaren Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Vielmehr gehören sie zu den Anschaffungskosten des Grundstücks (BFH 14.1.92, IX R 226/87, BFH/NV 1992, 35).

Einfluss auf Anschaffungskosten

Säumniszuschläge