

Die ungeliebte Grunderwerbsteuer

Steuertipp: Möglichkeiten, um Grunderwerbsteuer etwas zu reduzieren!

Wenn Sie in Deutschland eine Immobilie erwerben, müssen Sie einmalig „Grunderwerbsteuern“ für den Kauf der Immobilie an das Finanzamt zahlen. Beispiel:

Die Ärztin Jule B. kauft in Lüneburg ein Einfamilienhaus. Laut Notarvertrag beträgt der Kaufpreis 750.000 Euro.

Für den Kauf fallen zusätzlich zum Kaufpreis **in Niedersachsen 5 Prozent Grunderwerbsteuern** an – das sind im Beispiel 37.500 Euro – ein nicht unerheblicher Betrag für die eigene Kalkulation.

Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer?

Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich hoch.

Wo ist Grunderwerbsteuer am höchsten?

Schleswig-Holstein, Brandenburg, Thüringen, Nordrhein-Westfalen, Saarland: jeweils 6,5 Prozent

Wo ist die Grunderwerbsteuer am niedrigsten?

Bayern: 3,5 Prozent
Sachsen: 3,5 Prozent

Die Grunderwerbsteuer kann für den Kauf selbstgenutzter Immobilien nicht von der Einkommensteuer abgezogen werden!

Sind Änderungen in der Grunderwerbsteuer geplant?

Ja! Die Grunderwerbsteuer stellt eine hohe Belastung für Immobilienkäufer dar. Sie müssen nicht nur den Kaufpreis stemmen, sondern auch die Kaufnebenkosten, wie die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten. Das ist gerade für junge Familien oft ein riesiges Problem.

Daher hat die neue Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag vom Ende letzten Jahres die Absicht bekundet: „Wir wollen den Ländern eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer z.B. durch einen Freibetrag ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern.“

Leider ist hiervon bisher noch nichts Konkretes entschieden worden (Stand: 8. Mai 2022)!

Fällt Grunderwerbsteuer immer an und gibt es Möglichkeiten, die Grunderwerbsteuer zu reduzieren?

Manche Erwerbe sind von der Grunderwerbsteuer befreit:

- bei Schenkungen oder Erbschaften,

- beim Grundstückserwerb durch den Ehepartner/Lebenspartner des Veräußerers,
 - beim Grundstückserwerb durch den früheren Ehegatten des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung,
 - beim Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, z.B. Eltern an Kinder.
- Wichtig:** Sie fällt aber bei Verkäufen an Brüdern/Schwestern oder Neffen und Nichten an!

Wenn schon Grunderwerbsteuer anfällt, fragen sich die Mandanten, ob sie wenigstens **vermindert werden kann**. Hier bringen folgende Punkte ggf. etwas Luft:

- mitgekaufte Einbauküchen, Einbauschränke oder z.B. Saunen sollten im Notarvertrag gesondert ausgewiesen werden. Hierdurch kann der Grunderwerbsteuerpflichtige Kaufpreis etwas vermindert werden. Der Gesamtkaufpreis ändert sich dadurch nicht. Er setzt sich nur aus zwei oder mehr Komponenten zusammen: aus dem Grunderwerbsteuerpflichtigen Kaufpreis und dem Kaufpreis für z.B. die Küche.
- Bei einem Wohnungskauf sollte die mit übernommene Instandhaltungsrücklage gesondert im Kaufvertrag ausgewiesen werden.

Wenn man ein Grundstück kauft und anschließend das Grundstück von einem Generalübernehmer schlüsselfertig bebauen lässt, sieht der Gesetzgeber das oft als ein „einheitliches Geschäft“ an. Das hat zur Folge, dass die Grunderwerbsteuer sowohl auf den Grundstückskauf als auch auf den Vertrag mit der Baufirma berechnet wird. Man sollte versuchen, solche Käufe und Verträge sachlich und zeitlich zu trennen!

Dr. Jörg Schade
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Stefan Barsch
Dipl.-Kfm., Steuerberater
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH,
Hannover



Foto: MEV