

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grundsteuer ist mit 4,5 % (Berlin) bzw. 3,5 % (Brandenburg) neben den Maklerkosten die größte Position bei den Nebenkosten eines Immobilienkaufvertrages. Was muss man wissen?

1

Wann fällt Grunderwerbsteuer an?

Grunderwerbsteuer fällt grundsätzlich bei jeder entgeltlichen Immobilienveräußerung an. Die Notare, die die Kaufverträge beurkunden, müssen den zuständigen Finanzämtern sofort nach Vertragsunterzeichnung Abschriften übersenden, die danach sofort die Bescheide fertigen. Auf die Fälligkeit des Kaufpreises und dessen Bezahlung kommt es nicht an. Bevor die Steuer nicht bezahlt ist, kann das Eigentum im Grundbuch nicht umgeschrieben werden. Zahlt der Käufer nicht, haftet auch der Verkäufer. Dringend abgeraten werden muss von der Ausweisung eines offiziell niedrigeren Kaufpreises und versteckten Zahlungen daneben. Dies führt zur Nichtigkeit des Kaufpreises und der Unwirksamkeit der Auflassungsvormerkung. Der Käufer geht das Risiko ein, sein gesamtes Kaufgeld zu verlieren. Eine Heilung tritt erst mit der Eigentumsumschreibung ein.

2

Steuer sparen durch Verkauf von beweglichen Gegenständen

Ein legaler Weg, Steuern zu sparen, ist es im Kaufvertrag für Mobiliar, dass mit verkauft wird, einen gesonderten Teilkaufpreis zu vereinbaren. Die Steuer fällt nämlich nur auf den Verkauf der Immobilie an und nicht auf bewegliche Gegenstände, die mitverkauft werden. Es ist deshalb zulässig, etwa Antennen, Bilder, Einbauküchen, transportable Gebäude, Heizöl, Material, Möbel und Teppiche gegen einen gesonderten Teilkaufpreis zu veräußern, der nicht der Grunderwerbsteuer unterfällt. Die Gegenstände sollten einzeln ausgewiesen beschrieben werden. und Die Bewertung der Gegenstände unterliegt der Vertragsfreiheit, kann aber vom Finanzamt auf Manipulationen überprüft werden. Zur Vermeidung späteren Streits mit unter den Vertragsparteien sollten einschränkende Sonderregeln für die Gewährleistung der mitverkauften Gegenstände in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

3

Kaufen und Bauen

Besteuert werden nicht nur der Erwerb von Grund und Boden, sondern auch mitverkaufte Bauleistungen, zu deren Ausführung sich der Verkäufer verpflichtet. Bei dem klassischen Bauträgervertrag ist daher immer der Gesamtpreis Bemessungsgrundlage für die Steuer. Doch was gilt, wenn Grundstückskauf und Bauvertrag in zwei Verträge aufgespalten oder Verkäufer und Bauunternehmer nicht identisch sind. Auch dann kann es nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) dazu kommen, dass die Vergütung für die Bauleistungen in die Bemessung der Steuer einbezogen ist. Voraussetzung ist ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang beider Verträge. Als Indizien hierfür wertet der BFH den zeitnahen Abschluss beider Verträge, die gemeinsame Bewerbung von Grundstücks- und Hauskauf sowie die wechselseitige Beteiligung von Verkäufer und Bauunternehmen.

4

Ausnahmen von der Besteuerung

Das Verschenken und Vererben von Grundstücken unterfällt nicht der Grunderwerbsteuer, sondern der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Wird zu einem herabgesetzten Kaufpreis veräußert, also teilweise geschenkt, so fällt Grunderwerbsteuer auf den herabgesetzten Kaufpreis an, Schenkungsteuer auf die Differenz zum Wert. Die entgeltliche Veräußerung im Rahmen von Erbauseinandersetzungen und Auseinandersetzungen anlässlich der Scheidung ist von der Grunderwerbsteuer befreit. Ehegatten und Verwandte in gerader Linie müssen keine Grunderwerbsteuer auf einen vereinbarten Kaufpreis zahlen.

5

Wenn der Kaufvertrag scheitert

Steuerlich ohne Bedeutung ist es zunächst, wenn es wegen des Vollzuges des Vertrages Probleme gibt, also der Käufer den Kaufpreis nicht zahlt, mindert oder gar eine Seite vom Kaufvertrag zurücktritt. Die Grunderwerbsteuer ist in diesen Fällen also zunächst voll zu zahlen. Ausnahmen können gelten, wenn der Vertrag nicht wirksam zustande gekommen ist oder wirksam angefochten wurde. Jedoch kann die Grunderwerbsteuer auf Antrag rückerstattet werden, wenn binnen zwei Jahren nach Vertragsabschluss die Minderung vollzogen oder das Rücktrittsrecht ausgeübt wird (§ 16 GrEStG).

6

Einspruch gegen die Steuerfestsetzung

Bestehen Zweifel gegen die Rechtmäßigkeit der Steuerfestsetzung, sollte Einspruch eingelegt und zugleich die Aussetzung der Vollziehung beantragt werden. Die Erhebung des Einspruchs hemmt die Zahlbarkeit der Steuerschuld aber nicht. Wird keine Aussetzung der Vollziehung gewährt, muss zunächst gezahlt oder gerichtlicher Rechtsschutz nachgesucht werden. Daneben kommt auch eine Stundung der Steuer bis zur Entscheidung über den Einspruch in Betracht. Zu beachten ist aber immer, dass vor Zahlung der Steuer keine Umschreibung des Eigentums erfolgen kann.

575

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.