

Grunderwerbsteuer

So drücken Immobilienkäufer die Nebenkosten

Dienstag, 16.08.2011, 06:07 · von FOCUS-MONEY-Redakteurin Martina Simon



Immer mehr Bundesländer erhöhen die Steuer beim Erwerb von Eigenheimen. Doch die lästige Zwangsabgabe lässt sich umgehen – zumindest teilweise. Wie Anleger ihre Belastung minimieren.

Das Eigenheim gilt als beliebteste Form der Altersvorsorge der Deutschen. Das haben auch die Finanzminister der Länder erkannt und erhöhen die Grunderwerbsteuer nach und nach, um ihre Haushaltslöcher zu stopfen. Die Steuer wird auf den Kaufpreis fällig und zählt stets zu den Nebenkosten beim Erwerb von Haus und Wohnung.

Kaufpreis	280 000	280 000
	-14 000 Einbauküche	
	-3500 Markise	
	-12 000 Instandhaltungsrücklage	
Bemessungsgrundlage	250 500	280 000
Grunderwerbsteuer	8768*/12 525**	9800*/14 000**
Ersparnis	1032*/1475**	
<i>Beträge in Euro</i>	<i>*3,5%; **5,0 %</i>	<i>Quelle: FOCUS MONEY</i>

Umfrage Planet Home Immobilie schlägt Gold

Als Faustformel gilt: Bis zu zehn Prozent des Kaufpreises müssen Immobilienkäufer zusätzlich an Nebenkosten berappen: Vier bis sechs Prozent bekommt der Makler, bis zu einhalb Prozent gehen an den Notar und das Grundbuchamt. Der Fiskus hält mit bis zu fünf Prozent die Hand auf. Für die Steuerberechnung ist der Gesamtkaufpreis der Immobilie maßgeblich, also Haus und Grundstück. Clevere Erwerber nutzen Sparpotenziale:

1. Schnell handeln: Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben angekündigt, den Grunderwerbsteuersatz von derzeit 3,5 Prozent auf 5,0 Prozent anzuheben. Wer schon jetzt eine Immobilie im Auge hat, die er in einem der Bundesländer mit Steuererhöhung kaufen will, sollte versuchen, den notariellen Kaufvertrag vor den

Erhöhungsterminen unter Dach und Fach zu bringen. Der Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrags ist für die Steuerberechnung maßgebend. Wichtig: Der Kauf sollte aber nicht nur erfolgen, um Steuern zu sparen.

2. Zubehör raus: Nur untrennbar mit dem Gebäude verbundene Einrichtungsgegenstände unterliegen der Grunderwerbsteuer. Was problemlos entfernt und anderswo wieder eingebaut werden kann, bleibt vom Fiskus verschont (Beispiele: Einbauküche, Markise, Lampen).

Wichtig: Die Finanzbeamten achten auf das Verhältnis von Immobilienwert und verkauften Extras. Übersteigt deren Wert 15 Prozent des Gesamtpreises (maximal 50 000 Euro), werden Beamte hellhörig. Käufer sollten Rechnungen und andere Belege über die Herstellungskosten beifügen.

3. Instandhaltungsrücklage nutzen: Lösen Käufer einer gebrauchten Immobilie Ansparungen ab, die der Wohnungsverkäufer bereits in der Eigentümergemeinschaft gebildet hat, fällt darauf keine Grunderwerbsteuer an. Käufer können diese Instandhaltungsrücklage aus dem Gesamtkaufpreis herausrechnen. Wichtig: Dies muss separat im Kaufvertrag aufgeführt werden. Das lohnt sich besonders für Käufer, die eine Immobilie selbst nutzen möchten. Vermieter müssen aber aufpassen: Die Instandhaltungsrücklage reduziert das Abschreibungsvolumen. Folge: Die Instandhaltungsrücklage kann nicht bei den Werbungskosten abgesetzt werden. Abgeschrieben wird nur der reine Gebäudewert.

4. Steueranteil abschreiben Wer eine Eigentumswohnung nach dem Kauf vermietet, kann einen Teil des unfreiwilligen Obolus über die Gebäudeabschreibung wieder zurückholen. Im Rahmen der Anschaffungskosten ist der Steueranteil bei der Abschreibung abziehbar.

5. Separate Verträge: Wer für Grundstückskauf und Hausbau zwei separate Verträge abschließt, kann das Gebäude dem Steuerzugriff entziehen. Wichtig: Voraussetzung ist allerdings, dass zwischen beiden Verträgen kein zeitlicher und sachlicher Zusammenhang besteht. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs gilt der Vorteil auch dann, wenn der Grundstücksverkäufer noch zusätzliche Leistungen übernimmt, wie etwa die Lieferung von Baumaterialien oder die Bereitstellung von Planungsunterlagen (BFH, Az. II R 12/03). Ist der Verkäufer laut Vertrag auch zur Aufstellung und Montage der Bausatzteile auf dem Grundstück verpflichtet, gehen die Finanzämter regelmäßig vom Kauf eines bebauten Grundstücks aus und kassieren Grunderwerbsteuer auf den Gesamtkaufpreis. Wer Haus und Grundstück vom Bauträger erwirbt, zahlt die Steuern ebenfalls auf den gesamten Kaufpreis.

6. Freigrenze kennen: Grundstücke und Grundstücksrechte bleiben in bestimmten Fällen steuerfrei, etwa wenn die Gegenleistung für die Übertragung nicht mehr als 2500 Euro beträgt.

Checkliste

► **Freigrenze** (Bagatellfälle): Grunderwerbsteuer fällt nicht an, wenn der Erweber als Gegenleistung nicht mehr als 2500 Euro zahlt.

► **Schenkung/Erbe:** Der Erwerb ist steuerfrei, wenn die Immobilie geschenkt oder vererbt wird. Gleiches gilt bei „Verkauf“ eines Dauerwohnrechts.

► **Ehegatten:** Übertragen Ehegatten untereinander, bekommt der Fiskus nichts. Dies gilt auch bei Erwerb im Rahmen der Vermögensteilung nach einer Scheidung.

► **Familienbande:** Übernehmen Verwandte (nur gerade Linie) ein Objekt, fällt keine Steuer an.

7. 2-Jahres-Frist beachten: Wird ein steuerpflichtiges Grundstücksgeschäft innerhalb von zwei Jahren wieder rückgängig gemacht, können Erwerber beantragen, dass die Steuer erst gar nicht festgesetzt wird oder der bereits erlassene Steuerbescheid wieder aufgehoben und das Geld zurückgezahlt wird.