

## **Grunderwerbsteuer beim Immobilienkauf**

### **Wir beabsichtigen, eine Immobilie zu kaufen. Wie hoch ist hierbei die Grunderwerbsteuer?**

Im letzten Jahr ist die Gesetzgebungskompetenz für die Grunderwerbsteuer auf die Länder übergegangen. Als erstes Bundesland hat davon Berlin Gebrauch gemacht und den Grunderwerbsteuersatz seit 1.1.2007 von 3,5% auf 4,5% erhöht. Nicht auszuschließen ist, dass angesichts klammer Finanzhaushalte weitere Bundesländer folgen.

Die Grunderwerbsteuer wird prozentual aus dem Kaufpreis für eine Immobilie erhoben, wie er sich aus dem notariellen Kaufvertrag ergibt. Manche Verträge sind von der Grunderwerbsteuer ausgenommen. Dies gilt etwa für Kaufverträge mit dem Ehegatten und mit Kindern und Enkeln sowie für Erbauseinandersetzungen und Vermögensauseinandersetzungen nach einer Ehescheidung.

Darüber hinaus fällt die Grunderwerbsteuer nur für den Erwerb der Immobilie selbst an. Abreden über mitverkaufte bewegliche Gegenstände, wie beispielsweise Gartenmöbel oder das Heizöl im Öltank, sind dagegen nicht grunderwerbsteuerrelevant. Hier mindert der Kaufpreis für diese Gegenstände die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Die über die mitverkauften Gegenstände getroffenen Vereinbarungen – insbesondere die hierzu ausgewiesenen Kaufpreise – müssen zur Klarstellung gegenüber dem Finanzamt in den notariellen Immobilienkaufvertrag aufgenommen werden.

An dieser Stelle ist vor dem vermeintlichen Steuersparmodell zu warnen, beim Grundstückskauf mit anschließend geplanter Bebauung nur den Kaufvertrag über den Bauplatz vom Notar beurkunden zu lassen und den Werkvertrag mit dem Bauunternehmer in einem separaten privatschriftlichen Vertrag niederzulegen. Kaufvertrag und Bauvertrag sind bei dieser Konstellation häufig rechtlich untrennbar miteinander verknüpft. Dies führt dazu, dass die Finanzämter die Grunderwerbsteuer aus dem Kaufpreis für Grund und Boden und dem Werklohn für das noch zu errichtende Gebäude berechnen müssen. Abgesehen von etwaigen strafrechtlichen Konsequenzen (Steuerhinterziehung) führen solche Gestaltungen in aller Regel zur Gesamtnichtigkeit sowohl des Kaufvertrages als auch des Bauvertrages.

*Dr. Matthias Wagner, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen*  
[www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de)