

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 15.06.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Sparen von Nebenkosten

Minderung der Grunderwerbsteuer beim Grundstückskauf

Die Nebenkosten machen beim Kauf eines Grundstückes einen ganz erheblichen Prozentsatz aus. In der Praxis wird oft nicht daran gedacht, dass es doch eine Reihe von Möglichkeiten gibt, die Nebenkosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer, zu mindern. Eine der Möglichkeiten ist z. B., dass der Kaufpreis in bestimmten Fällen gesplittet wird. Grunderwerbsteuer fällt nämlich nur an für das Grundstück selbst. Werden aber z. B. Einrichtungsgegenstände mit erworben wie z. B. Küchenmöbel, Schränke, Teppiche, Lampen, Gardinen usw., wie auch Betriebseinrichtungen, Heizöl, Baugenehmigungsunterlagen usw., so sollte im Kaufvertrag auch dieses entsprechend berücksichtigt werden. Hier gilt die Empfehlung, dass der Kaufpreis in dem Kaufvertrag sich nur auf das reine Grundstück bezieht. Die Bezahlung sollte dann auch gesondert für den Grundstückskauf laut Kaufvertrag erfolgen. Die übrigen Einrichtungsgegenstände etc. sollten gesondert berechnet und bezahlt werden. In einem solchen Fall kann man entsprechende Nebenkosten einsparen, wie auch insbesondere eine Minderung der Grunderwerbsteuer erreichen.

Gesonderte Abrechnung auch der Instandhaltungsrücklage

Wird beim Erwerb einer Eigentumswohnung auch ein bestimmter Anteil für die Instandhaltungsrücklage gezahlt, so gehört dieser Kaufpreis nicht zu den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung. Hier wird praktisch so etwas Ähnliches wie eine Geldforderung erworben und diese hat mit dem Grundstückseigentum als solches gar nichts zu tun. Es ist daher zweckmäßig, die im Preis für eine Eigentumswohnung enthaltene Instandhaltungsrücklage im Kaufvertrag gesondert auszuweisen, da dieser Kaufpreisanteil dann vom Finanzamt nicht zur Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen wird. Diese Rechtsauffassung ist insbesondere auch vom Bundesfinanzhof ausdrücklich bestätigt worden.

Keine Grunderwerbsteuer für Erschließungskosten

Wenn bei einem Grundstück die Erschließung ansteht, ist eine Minderung der Grunderwerbsteuer dadurch möglich, dass im Kaufvertrag nur das unerschlossene Grundstück benannt wird. Entstehen dann später Erschließungskosten, so wird für die Erschließungskosten keine Grunderwerbsteuer berechnet, dieses ist nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes selbst dann der Fall, wenn der Käufer sich im Kaufvertrag verpflichtet, die Erschließungskosten zu tragen.

Baumängel oder verspätete Fertigstellung

Wird der Kaufpreis für einen Immobilienkauf nachträglich herabgesetzt, weil z. B. Baumängel vorliegen oder weil die Fertigstellung verspätet erfolgt, so kann die Grunderwerbsteuer entsprechend herabgesetzt werden. Hierfür ist Voraussetzung, dass die Herabsetzung des Kaufpreises innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Grunderwerbsteuer stattfindet oder dass die Herabsetzung des Kaufpreises auf Grund des § 437 BGB wegen Sach- oder Rechtsmängeln vollzogen wird. Die Formerfordernisse, die in derartigen Fällen eingehalten werden müssen, sind von der Finanzverwaltung in einem Erlass des Landes Baden-Württemberg zusammengestellt worden.

Notarkosten

Die Höhe der Notarkosten ist gesetzlich konkret festgelegt. Einsparungen sind insofern nur möglich, wenn z. B. auf ein Notaranderkonto verzichtet wird oder wenn in bestimmten Fällen auch auf die Auflassungsvormerkung bzw. wenn bei der Finanzierung auf den kostspieligen Grundbuchbrief verzichtet werden kann. Hier kann aber stets nur im Einzelfall beurteilt werden, welche Einsparmöglichkeiten auch zweckmäßig sind.

(AZ.: Instandhaltungsrücklage: BStBl. 1992 II, Seite 152, Erschließungskosten: Urteil des Bundesfinanzhofes vom 15.03.2001, II R 39/99 und Urteil vom 15.03.2001, II R 51/2000 in BFH/NV 2001, S. 1297, Baumängel: Erlass Land Baden-Württemberg vom 07.08.2002 (3-S4543/9), Der Betrieb 2002, S. 2020)

Stand Juni/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner