

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 08.10.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Sparen beim Grundstückskauf

Steuern: Abgaben fallen bei den wesentlichen Bestandteilen an

Grundsätzlich werden beim Kauf eines Grundstückes mit Gebäude 3,5 % Grunderwerbsteuer fällig. Zum Grundstück gehören grundsätzlich alle wesentlichen Bestandteile im Sinne der §§ 93 und 94 BGB. Nicht zum Grundstück gehört dagegen das Zubehör im Sinne des § 97 BGB.

Um Grunderwerbsteuer sparen zu können, muss man wissen, was zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehört. Laut § 94 gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes, die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen sowie die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen. Eingefügt sind alle Sachen, ohne die das Gebäude nach der Verkehrsanschauung nicht fertig ist; auf eine feste Verbindung kommt es aber nicht an.

Das Finanzgericht Köln musste sich kürzlich mit den Fragen beschäftigen, wann wesentliche Bestandteile vorliegen und in welchen Fällen dieses nicht der Fall ist und somit dann auch keine Grunderwerbsteuer fällig wird.

Markise kein wesentlicher Bestandteil

Nach Auffassung des Finanzgerichts stellt eine Markise keinen wesentlichen Grundstücksbestandteil dar. Weil Markisen jederzeit wieder abgebaut werden können, sind sie nicht nach dem Gesetz als eingefügt anzusehen. Denn Markisen, die lediglich mit Schrauben und Dübeln an den Außenmauern angebracht sind, können jederzeit entfernt und an einem anderen Haus wieder angebracht werden.

Keine Grunderwerbsteuer für Serienanfertigungen

Einbaumöbel werden nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich als wesentliche Bestandteile angesehen, soweit diese speziell auf das Gebäude abgestimmt wurden. Soweit Einbaumöbel aber Serienanfertigungen sind und jederzeit wieder an anderer Stelle aufgebaut werden können, sind sie nicht als eingefügt anzusehen. Das hat zur Auswirkung, dass hierfür grundsätzlich keine Grunderwerbsteuer zu zahlen ist. Gleiches gilt z. B. für mitgekaufte Möbel, Lampen, Gartengeräte, Teppiche, Gardinen und Heizöl.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Damit im Nachhinein keine Diskussionen mit dem Finanzamt entstehen, ist zu empfehlen, dass nicht ein einheitlicher Kaufpreis für das gesamte Haus im Kaufvertrag angegeben wird, sondern die Preise für Markise, Gartengeräte usw. getrennt mit einem entsprechenden Kaufpreis aufgeführt sind. Dann wird es leichter sein, dem Finanzamt zu erklären, dass nur für Grundstück und Gebäude die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % zu zahlen ist.

Stand 10/ 2004

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner