

# So drücken Sie die Grunderwerbsteuer



Foto: Meinert

Nicht nur beim Flächenkauf schlägt die Grunderwerbsteuer zu – die wichtigsten Tipps, wie Sie Ihre Steuerlast senken.

**Kaufen Sie Grund und Boden, kommen Sie in den meisten Fällen um die Grunderwerbsteuer nicht herum.**

**F**red Müller (Name erfunden) ist verwundert, als er Post von seinem Finanzamt bekommt. Vor Kurzem hatte er mit einem Nachbarn eine GbR gegründet, der eine seiner Flächen in die neue Gesellschaft eingebracht hatte. Dafür soll die Gesellschaft nun Grunderwerbsteuer zahlen. Diese falle doch nur an, wenn er ein Grundstück kauft, dachte Müller.

Aber so einfach ist es nicht – Fälle wie diesen gibt es in der Praxis immer wieder. Oft ist unklar, wann Sie mit der

Steuer rechnen müssen und wie hoch diese ausfällt. Wir haben die wichtigsten acht Punkte für Sie zusammengefasst.

## 1. Wann Grunderwerbsteuer anfällt

Kaufen Sie ein Grundstück, egal, ob ein Baugrundstück oder Ackerland, kommen Sie um die Grunderwerbsteuer in der Regel nicht herum. Hierzu ein Beispiel: Landwirt Meier aus Schleswig-Holstein möchte die Ackerfläche

seines Nachbarn kaufen. Der Kaufpreis beträgt 100000 €. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis. Dieser ist mit dem im jeweiligen Bundesland geltenden Steuersatz zu multiplizieren.

Je nach Bundesland beträgt der Steuersatz zwischen 3,5 und 6,5% des Grundstückspreises (Tabelle rechts). In Schleswig-Holstein gilt ein Satz von 6,5%. Es fallen also neben dem Kaufpreis 6500 € Steuern an. Die Steuer entsteht sogar unabhängig davon, ob

der Kaufpreis bereits gezahlt ist oder nicht. Immerhin: Die Grunderwerbsteuer zählt zu den sogenannten Anschaffungsnebenkosten.

**Vorsicht bei Gesellschaften:** Die Grunderwerbsteuer fällt aber nicht nur beim Grundstückskauf an. Auch wenn Sie ein Grundstück in das Gesamtvermögen einer Personengesellschaft einbringen, müssen Sie an die Steuer denken. Beispiel: Landwirt Müller gründet mit seinem Nachbarn eine GbR. Er will ein Grundstück im Wert von 50000 €, das sich bisher in seinem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen befindet, in die Personengesellschaft überführen. Dazu bringt er die Fläche aus seinem landwirtschaftlichen Einzelunternehmen in das Gesamtvermögen der Personengesellschaft ein. So ein Fall kommt in der Praxis beispielsweise vor, wenn Nachbarn eine Gesellschaft gründen und auf einem Grundstück gemeinsam ein Gebäude (z. B. einen Stall) errichten wollen.

Im Beispiel ist Müller zu 30% an der gemeinsamen Gesellschaft beteiligt. Daher unterliegt der Vorgang zu 70% der Grunderwerbsteuer. Das heißt, in Höhe des Anteils, zu dem der Einbringende (Müller) an der Personengesellschaft beteiligt ist, fällt die Grunderwerbsteuer nicht an. Im Bundesland der Gesellschaft gilt ein Steuersatz von 6,5%, daher fallen 2275 € Grunderwerbsteuer an ( $50000 \text{ €} \times 70\% = 35000 \text{ €} \times 6,5\% = 2275 \text{ €}$ ). Diese Kosten muss die Gesellschaft als Anschaffungskosten aktivieren.

**Nachbehaltensfrist bedenken!** Aber Vorsicht: Es gilt eine sogenannte „Nachbehaltensfrist“ – die Anteilsverhältnisse des Veräußerers dürfen sich fünf Jahre lang nicht verändern. Ansonsten muss die Gesellschaft die Grunderwerbsteuer noch nachträglich zahlen. Beispiel: Müller verlässt die Gesellschaft bereits drei Jahre nach der Gründung. Er überträgt seinen Anteil vollständig auf seinen Nachbarn. Die Fläche soll der Nachbar behalten, Müller erhält dafür eine Abfindung.

Da sich nun innerhalb von fünf Jahren der Gesellschaftsanteil des Landwirts verändert hat, fällt für die Fläche Grunderwerbsteuer an. Müllers Nachbar muss nun noch 30% der Grunderwerbsteuer nachzahlen, die er vorher „einsparen“ konnte. Das sind immerhin 975 € ( $50000 \text{ €} \times 30\% = 15000 \text{ €} \times 6,5\% = 975 \text{ €}$ ). Hätte Müller seinen Anteil erst nach sechs Jahren übertragen, müsste sein Kollege keine Grunderwerbsteuer zahlen.

**Die Steuer vermeiden:** Die Steuer können die Gesellschafter aber von Beginn an vermeiden. Und zwar wenn Müller seine Fläche nicht in das Gesamtvermögen der Gesellschaft, sondern in das Sonderbetriebsvermögen überführt – dann muss er keine Steuern zahlen. Denn dann verbleibt die Fläche in seinem Vermögen und es findet kein Rechtsträgerwechsel statt. Daher fällt auch keine Grunderwerbsteuer an.

Überführt der Landwirt die Fläche nicht in das Gesamtvermögen, hat das im Übrigen nur Nachteile, wenn die Gesellschaft auf diesem Grundstück z. B. einen Stall bauen möchte. Da sich die Fläche nach wie vor im Eigentum von Müller befindet, baut die Gesellschaft auf fremdem Grund und Boden. Welche Dinge Sie in diesem Fall beachten müssen, lesen Sie in top agrar 3/2017, Seite 50.

## 2. Das gehört zum Grundstück

Wenn Sie eine Fläche kaufen, berechnet das zuständige Finanzamt die Grunderwerbsteuer anhand des Kaufpreises des Grundstücks. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören neben dem Grund und Boden beispielsweise auch die mit dem Boden fest verbundenen Sachen. Das bedeutet: Kaufen Sie ein Haus mit dem dazugehörigen Grundstück, ist der Gesamtpreis Grundlage für die Grunderwerbsteuer und nicht nur der Kaufpreis für das Grundstück. Kaufen Sie hingegen ein unbebautes Grundstück, auf dem Sie erst später selbst ein Haus bauen, fällt die Grunderwerbsteuer nur für das unbebaute Grundstück an.

Um die Grunderwerbsteuer kommen Sie außerdem nicht herum, wenn Sie ein Erbpachtgrundstück erwerben. Gleiches gilt, wenn z. B. Ihr Nachbar auf einem Ihrer Grundstücke eine Halle oder ähnliches – also ein Gebäude auf fremden Grund und Boden – gebaut hat und Sie diese Halle nach Ablauf der Pacht übernehmen. Auch in diesem Fall müssen Sie Grunderwerbsteuer zahlen.



Unser Experte

**Stefan Heins, wetreu LBB Betriebs- und Beratungsgesellschaft, Kiel**

## Aktuelle Sätze der Grunderwerbsteuer

Bundesland	Steuersatz
Baden-Württemberg	5,0%
Bayern	3,5%
Berlin	6,0%
Brandenburg	6,5%
Bremen	5,0%
Hamburg	4,5%
Hessen	6,0%
Mecklenburg-Vorpommern	5,0%
Niedersachsen	5,0%
Nordrhein-Westfalen	6,5%
Rheinland-Pfalz	5,0%
Saarland	6,5%
Sachsen	3,5%
Sachsen-Anhalt	5,0%
Schleswig-Holstein	6,5%
Thüringen	6,5%

top agrar

**Die Grunderwerbsteuer liegt – je nach Bundesland – zwischen 3,5 und 6,5%.**

Als Grundlage gilt der Wert, zu dem Sie die Halle übernehmen (top agrar 3/2017, Seite 50).

Bestandteile eines Grundstücks sind im Übrigen auch Erzeugnisse. Aber nur, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Dazu zählen z. B. die aufstehende Ernte, Bäume und Sträucher, der Wald oder Weinreben. Samen gehören ab der Aussaat, Pflanzen (wie z. B. Bäume) ab dem Zeitpunkt, an dem sie eingepflanzt sind zum Grundstück. Zäune, z. B. für längere Zeit errichtete Weidezäune, sind Bestandteile des Grundstücks, sobald sie eingegraben sind.

## 3. Das zählt nicht zum Grundstück

Es gibt aber auch Dinge, die nicht zum Grundstück gehören. So zum Beispiel eine Drainage: Angenommen, im Kaufvertrag ist festgelegt, dass eine bestimmte Summe des Kaufpreises auf die vorhandene Drainage entfällt. Achten Sie dann darauf, dass, wenn Sie die Grunderwerbsteuer kalkulieren, die Kosten für die Drainage vom Gesamtpreis abziehen. Nicht zu den Grundstücken zählen außerdem:

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören, sowie Zubehör (z. B. Futtersilos);
- Gegenstände oder Pflanzen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, z. B. Pflanzen und Blumen in Handelsgärtnereien und Baumschulen;

- leicht herausnehmbare Stangen, z.B. Bohnen- oder Hopfenstangen, Himbeerstangen und Weinbergpfähle;
- Gewächshäuser, die Gartenbaubetrieben der Pflanzenaufzucht dienen;
- Hühnerställe in Fertigbauweise;
- Stützen, Spann-, Halte- und Erziehungsvorrichtung im Weinbau;
- Rübenlieferungsrechte, die an den Betrieb gebunden sind (Betriebslieferungsrechte). Im Übrigen: Beim Kauf so einer Fläche müssen Sie mit dem Verkäufer ausdrücklich vereinbaren, dass er Ihnen auch das Betriebslieferungsrecht überträgt. Ohne eine solche Vereinbarung verbleibt das Recht beim Verkäufer. Im Kaufvertrag sollten Sie dann den Kaufpreis in den Preis für die Fläche und die Lieferrechte aufteilen.
- Wenn Sie ein Grundstück inklusive Haus mit Einbauküche kaufen, dürfen Sie den Preis der Küche vom Kaufpreis abziehen.

**Tipp:** Stellen Sie es also geschickt an und setzen Sie im Kaufvertrag die Kosten für die Dinge, die nicht zum Grund und Boden gehören, wie z.B. Dränagen recht hoch an, den Preis für die reine Grundstücksfläche hingegen etwas niedriger – dann können Sie die Grunderwerbsteuer zumindest etwas senken.

### 4. Wer zahlen muss

In der Regel müssen diejenigen Personen, die auch an dem Verkauf bzw. Kauf beteiligt sind, die Grunderwerbsteuer zahlen – also Käufer und Verkäufer gleichermaßen. Das Finanzamt wendet sich jedoch zunächst an denjenigen, der sich im Kaufvertrag verpflichtet hat, die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Meistens ist das der Erwerber. Zahlt der Käufer die Steuer allerdings nicht, zieht das Finanzamt den Verkäufer zur Grunderwerbsteuer heran. Daran ändert auch die vertragliche Vereinbarung nichts, die besagt, dass der Erwerber für die Grunderwerbsteuer aufkommt.

### 5. Was Sie unternehmen müssen

In der Regel läuft es so ab: Sie wollen eine Fläche kaufen und lassen den Kaufvertrag von einem Notar beurkunden. Der Notar muss der zuständigen Grunderwerbsteuerstelle dann zwei Dokumente zuschicken: Den Kaufvertrag und eine sogenannte „Veräußerungsanzeige“. Das ist eine Anzeige, für die es einen bestimmten Vordruck gibt. Diese muss Ihr Notar spätestens zwei Wochen nach der Beurkundung des Kaufvertrages verschicken. Die Anzeigepflicht gilt auch, wenn keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Die Veräußerungsanzeige besteht – je nach Bundesland – aus mehreren Blät-



Foto: Heil

Das Finanzamt berechnet anhand des Grundstückspreises im Kaufvertrag die Höhe der Grunderwerbsteuer. Der Vertrag bestimmt außerdem, wer die Steuer zahlen soll.

tern. Ein Teil davon ist die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“. Die schickt der Notar an das für Sie zuständige Finanzamt. Das Finanzamt füllt diese Bescheinigung erst aus, wenn Sie die Grunderwerbsteuer gezahlt haben und leitet sie ans Grundbuchamt weiter.

Die Bescheinigung bestätigt also, dass Sie steuerlich zuverlässig sind, dass der Eintrag im Grundbuch keine steuerlichen Bedenken entgegenstehen. Die Grundbuchämter dürfen den Eintrag im Grundbuch nämlich nur ändern, wenn ihnen die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

Der Eintrag im Grundbuch kann daher erst erfolgen, wenn die Grunderwerbsteuer beglichen ist. Die Steuer müssen Sie einen Monat nach Bekannt-

gabe des Steuerbescheides zahlen. Zahlen Sie zu spät, müssen Sie mit Säumniszuschlägen rechnen. Die Grunderwerbsteuer können Sie nicht stunden. Zwar könnte die Finanzbehörde Ihnen theoretisch eine längere Zahlungsfrist einräumen. Allerdings kommt das in der Praxis selten vor. Kommen Sie der Zahlungsaufforderung des Finanzamtes nicht nach, haben Sie Pech gehabt – dann stellt das Amt nicht die „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ aus. Die brauchen Sie aber, damit das Grundbuchamt die Fläche umtragen kann.

### 6. Den Kauf rückgängig machen

Angenommen, Sie haben einen Kaufvertrag über eine landwirtschaftliche Fläche abgeschlossen, ein paar Mo-

nate später stellen Sie aber fest, dass Sie das Grünland auf der Fläche nun doch nicht umbrechen dürfen – das hatte der Verkäufer verschwiegen. Sie überlegen, den Kauf nun rückgängig zu machen. Sie brauchen keine Sorge zu haben, auf der Grunderwerbsteuer bleiben Sie nicht sitzen. Auf Antrag vom Notar hebt das Finanzamt den Steuerbescheid wieder auf oder erhebt die Steuer gar nicht erst. Aber Achtung: Wollen Sie die Steuer zurückbekommen, müssen Sie den Kauf maximal zwei Jahre, nachdem Sie die Grunderwerbsteuer gezahlt haben, rückabwickeln.

### 7. Den Kaufpreis nachträglich ändern

Die Grunderwerbsteuer können Sie auch anpassen lassen, wenn Sie bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen und die Grunderwerbsteuer gezahlt haben, Sie nachträglich aber mit dem Verkäufer einen niedrigeren Preis vereinbaren. Das kommt vor, wenn Sie z.B. nachträglich Mängel an dem Grundstück oder Gebäude festgestellt haben.

Wenn dann der Kaufpreis sinkt, ist auch die Grunderwerbsteuer niedriger als ursprünglich berechnet. In diesem Fall kann das Finanzamt die Grunderwerbsteuer nachträglich anpassen. Damit das Amt die bereits festgesetzte Steuer senken kann, muss Ihr Notar einen schriftlichen Antrag beim zuständigen Finanzamt stellen und zwar innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf des Grundstücks. Die zu viel gezahlte Steuer bekommen Sie dann zurückerstattet.

### 8. Wann keine Steuer anfällt

Nicht alle Vorgänge unterliegen der Grunderwerbsteuerpflicht. Es gibt auch einige Ausnahmen. Beispielsweise, wenn der Kaufpreis maximal 2500 € beträgt. Das bedeutet, dass für einen Erwerb in Höhe von 2501 € Grunderwerbsteuer für den gesamten Betrag anfällt.

Weiterhin ist entscheidend, wem Sie das Grundstück abkaufen oder von wem Sie es gar geschenkt bekommen. Nahe Angehörige sind immer von der Grunderwerbsteuer befreit. Kaufen Sie von einem Elternteil oder Ihren Stiefeltern ein Grundstück oder bekommen es geschenkt, fällt keine Grunderwerbsteuer an. Gleiches gilt beim Kauf von Ehepartnern oder eingetragenen Lebenspartnern. Wollen Sie eine Fläche an Ihre Enkel oder Stiefenkel verschenken, fällt ebenfalls keine Steuer an.

**Hofübernahme von den Eltern:** Übertragen die Eltern den Hof auf eines der Kinder, fällt also keine Grunderwerb-

### Schnell gelesen

- Kaufen Sie ein Grundstück, müssen Sie Grunderwerbsteuer zahlen.
- Die Grunderwerbsteuer liegt in einigen Bundesländern mittlerweile bei 6,5 %.
- Wenn Sie den Kaufvertrag geschickt gestalten, können Sie die Steuer drücken.
- Bringen Sie ein Grundstück in eine Gesellschaft ein, können Sie die Grunderwerbsteuer umgehen.
- Übertragen Ihre Eltern Ihnen Flächen, fällt keine Grunderwerbsteuer an.

steuer an. Auch dann nicht, wenn sich Ihre Eltern ein Nießbrauchrecht vorbehalten oder Sie den Hof gegen Altenteilleistungen übernehmen. Die Hofübergabe ist – trotzdem Sie Gegenleistungen erbringen, wie z.B. Wohnrecht gewähren, einen Baraltenteil zahlen, Verbindlichkeiten wie laufende Kredite übernehmen usw. – von der Grunderwerbsteuer befreit. Aber nur, wenn die Hofübergabe innerhalb der Familie zwischen Personen erfolgt, die in gerader Linie miteinander verwandt sind.

**Hofübernahme vom Onkel:** Anders sieht es hingegen aus, wenn Sie ein Grundstück von einem anderen Verwandten, wie beispielsweise Ihren Ge-

schwistern, Ihrem Onkel oder von einer Person bekommen, mit der Sie nicht verwandt sind – dann kommen Sie um die Grunderwerbsteuer in der Regel nicht herum.

Selbst, wenn Sie vom kinderlosen Onkel den Hof übertragen bekommen und sich als Ausgleich im Gegenzug zu Geld- oder Sachleistung (z.B. Altenteilleistungen) verpflichten, unterliegt der Wert dieser Geld- oder Sachleistung der Grunderwerbsteuer. Behält sich Ihr Onkel ein Nießbrauchrecht vor, gilt das Gleiche. Denken Sie also an die Grunderwerbsteuerlichen Folgen.

**Weitere Ausnahmen:** Außerdem fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn Sie:

- sich von Ihrem Ehepartner haben scheiden lassen und um das gemeinsame Vermögen aufzuteilen nach der Scheidung von ihm ein Grundstück kaufen.
- gemeinsam mit anderen Personen, beispielsweise Ihren Geschwistern, ein Grundstück erben, z.B. das einer alleinstehenden Tante und Sie Ihre Miterben ausbezahlen, damit Ihnen das Grundstück allein gehört. Das Gleiche gilt, wenn Sie das Grundstück zu gleichen Teilen untereinander aufteilen.
- Mit Steuervergünstigungen können Sie weiterhin rechnen, wenn Ihre Personengesellschaft ein Grundstück von einem seiner Gesellschafter erwirbt (siehe Beispiel unter Punkt 1). Oder anders herum, wenn ein Gesellschafter ein Grundstück kauft, das zuvor zum Gesamthandvermögen der Gesellschaft zählt.

## Weichende Erben mit Grundstücken nachabfinden

Übertragen Ihre Eltern Ihnen im Rahmen der Hofübergabe Flächen, fällt keine Grunderwerbsteuer an – egal, ob Sie als Hoferbe sämtliche Flächen erben oder als weichender Erbe nur einen Teil der Fläche.

Aufpassen sollten Sie jedoch, wenn es um Nachabfindungsansprüche geht. Oft ist es so, dass sich der Hoferbe verpflichtet, dass falls er später

die geerbten Flächen verkauft, z.B. als Baugrundstücke, den Geschwistern als weichenden Erben einen Nachabfindungsbetrag zahlen muss. Wenn Sie in diesem Fall Grundstücke (z.B. ein Baugrundstück) aus dem Hofvermögen auf Ihre Geschwister übertragen, um die Nachabfindungsansprüche abzugelten, ist der Vorgang Grunderwerbsteuerpflichtig.



Foto: Höbner

Stellen Sie nach einem Kauf Mängel an einer Fläche fest und bekommen einen Teil des Kaufpreises erstattet, passt das Finanzamt auch die Höhe der Grunderwerbsteuer an.