

# Grunderwerbsteuer - Tipps

## I. Allgemeines

Die Steuer nach dem Kauf eines Grundstücks – Grunderwerbsteuer – beträgt ab dem 01.01.2014 in Berlin 6 % und seit 1.1.2011 in Brandenburg 5 % vom Kaufpreis. Als Kaufpreis gilt jede Gegenleistung des Käufers, die er für das Grundstück erbringt (z.B.: teilweise Übernahme von Darlehen). Abzugrenzen ist die Grunderwerbsteuer von der **Grundsteuer**: Letztere ist die laufende Steuer, die für das Eigentum für das Grundstück anfällt, erstere die Steuer, die für den Eigentumserwerb entsteht. Gesichert wird die Zahlung der Grunderwerbsteuer durch folgende Regularien: Der Grundstückskaufvertrag muss vom Notar unverzüglich nach Beurkundung dem Grunderwerbsteuerfinanzamt mit allen enthaltenen Bedingungen und mit allen Änderungen übersandt werden. Das Grunderwerbsteuerfinanzamt erstellt dann einen Grunderwerbsteuerbescheid, der die Steuer ausweist. Zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer, erhält der Notar die so genannte „**Unbedenklichkeitsbescheinigung**“. Erst mit dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung kann der Notar die Eigentumsumschreibung des Grundstücks im Grundbuch bewirken. In der Praxis bedeutet dies, dass ohne Zahlung der Grunderwerbsteuer die Eigentumsumschreibung zugunsten des Käufers nicht erfolgen kann.

Üblicherweise vereinbaren die Parteien, dass der Käufer im Innenverhältnis die Grunderwerbsteuer zahlt, es ist aber auch jede andere Vereinbarung möglich. Zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer nicht, ist im Außenverhältnis gegenüber dem Finanzamt auch der **Verkäufer** zur Zahlung der Grunderwerbsteuer verpflichtet. Viele Notarverträge erhalten diesen Risikohinweis, wobei darauf hinzuweisen ist, dass an dieser Rechtslage durch Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer nichts geändert werden kann, da eine solche Vereinbarung zu Lasten des Fiskus ginge. Es wird allerdings selten den Fall geben, dass ein Verkäufer wirklich letztlich für die Grunderwerbsteuer haftet: Der Käufer wird aus eigenem Interesse (die Eigentumsumschreibung bleibt sonst unvollzogen) die Grunderwerbsteuer zahlen. Ein Käufer, der die Grunderwerbsteuer nicht zahlt, belegt üblicherweise auch den Kaufpreis nicht, so dass der Vertrag dann vom Verkäufer rückabgewickelt wird. Bei Rückabwicklung des Vertrages wird dann aber wieder der Grunderwerbsteuerbescheid aufgehoben, so dass auch die Haftung des Verkäufers entfällt.

## II. Steuersparende Fallkonstellationen

### 1. Ausnahmetatbestände

**Grundsätzlich** werden alle Erwerbsvorgänge bei Grundstücken mit einer Grunderwerbsteuer belegt. Diese Nebenkosten des Rechtserwerbs sind erheblich und machen insbesondere mehr aus als die Gebühren des Notars und des Grundbuchamts zusammen. Erfasst werden alle Erwerbsvorgänge unabhängig von der Rechtsqualität des Grundstücks, also der Verkauf von bebauten/unbebauten Grundstücken, der Verkauf von Eigentumswohnungen, Gewerbegrundstücken, Teilflächen etc. Auch der Erwerb eines Erbbaurechts und der Erwerb in der Zwangsversteigerung unterfallen der Grunderwerbsteuer.

**Ausnahmsweise grunderwerbsteuerfrei** sind folgende Vorgänge:

- Freigrenze von 2.500 €(kein Freibetrag)
- Aufhebung oder Rücktritt des Vertrages innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung
- Schenkung eines Grundstücks (hier dann aber Schenkungssteuer)
- Erbschaft (hier dann aber Erbschaftsteuer)
- Teilung des Nachlasses unter mehreren Miterben
- Übertragung auf den Ehegatten
- Übertragung auf Verwandte in gerader Linie und deren Ehegatten
- Erwerbsvorgänge zwischen eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnern

### 2. Aufteilung des Kaufpreises

Beim Verkauf eines Grundstücks sind üblicherweise auch „Zubehörgegenstände“ oder sonstige bewegliche Sachen mitverkauft, wie bestimmte Möbel, das restliche Heizöl im Tank, Gartengeräte, Spielgeräte auf dem Spielplatz etc. Soweit solche Gegenstände rechtlich als „**Zubehör**“ definiert werden können, unterliegen sie nicht der Grunderwerbsteuer. Es liegt daher nahe, einen Teil des Kaufpreises auszuweisen für „Zubehör“ mit der Wirkung, dass dann Grunderwerbsteuer auf diesen Teil nicht anfällt.

### Beispiel:

BEISPIEL

V verkauft nach dem Tod seiner Frau sein Einfamilienhaus, weil er nach Australien auswandern will. Der reine Grundstückskaufpreis nebst Gebäude beträgt 300.000 €. Da er sich von sämtlichen Einrichtungsgegenständen trennen will, wird für das Zubehör des

## BEISPIEL

Hauses ein zusätzlicher Kaufpreis von 50.000,00 € vereinbart. Der Gesamtkaufpreis, der beurkundet wird, beträgt 350.000,00 €. In jedem Fall ist dem V zu raten, den Kaufpreis aufzuteilen in einen solchen für Grundstück und Gebäude (300.000 €) und in einen Teil für die Einrichtungsgegenstände (50.000 €). Im Ergebnis hat der Käufer Grunderwerbsteuer dann nur auf den Kaufpreis für Gebäude und Grundstück zu zahlen, also 6% auf 300.000 €. Er spart 6% Grunderwerbsteuer auf 50.000 €, also 3.000,00 €

Keine Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer hat die weitere Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden auf der einen Seite und in Gebäudeanteil auf der anderen Seite.

## Beispiel:

## BEISPIEL

Gesamtkaufpreis 350.000 €. Davon für Grund und Boden 80.000 €, für Gebäude 220.000 € und für Zubehör 20.000 €. Da das Gebäude mit dem Grundstück stets fest verbunden ist, unterliegt sein Kaufpreis wie der Kaufpreis für Grund und Boden der Grunderwerbsteuer. Die Aufteilung des Kaufpreises in Grund und Boden auf der einen Seite und Gebäude auf der anderen Seite wird aber bedeutsam für die Abschreibung. Da ein Grundstück keiner Abnutzung unterliegt, ist die Abschreibung auf den Kaufpreis nur auf den Gebäudeteil möglich. Der Käufer wird also daran interessiert sein, den Gebäudeteil möglichst hoch anzusetzen und den Grundstücksteil möglichst niedrig. Zu bemerken ist allerdings, dass das Finanzamt an keinerlei Aufteilung zwischen den Parteien gebunden ist, sondern die zutreffende Aufteilung des Kaufpreises selbst nachprüfen und ermitteln kann.

## 1. Problem: Was muss beurkundet werden?

Der Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Wird diese Form nicht eingehalten, ist er formnichtig und diese Formnichtigkeit wird erst geheilt, wenn die Eigentumsumschreibung vollzogen ist. Mitbeurkundet werden müssen alle Abreden, die zwischen den Parteien von Bedeutung sind. Vereinbaren die Parteien also, dass Zubehör zum Grundstück gesondert bezahlt werden soll, wird im Regelfall die notarielle Beurkundung auch dieser Abrede erforderlich sein. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn das Zubehör nicht mit dem Grundstückskaufvertrag „steht und fällt“ und ein Kaufvertrag auch abgeschlossen worden wäre, wenn das Grundstück nicht verkauft worden wäre. Wird daher der Vertrag über den Verkauf des Zubehörs privatschriftlich abgeschlossen, leidet der Grundstückskaufvertrag unter einem **Formmangel** und ist nichtig bis zur Eigentumsumschreibung. Dies kann erhebliche Konsequenzen haben, wenn entwe-

der den Verkäufer oder den Käufer nach Abschluss des Kaufvertrages, aber vor Eigentumsumschreibung der Kauf „reut“ und Gründe für eine Rückabwicklung gesucht werden.

In der Praxis ist daher zu raten, jedwede Nebenabreden zum Grundstückskaufvertrag – auch den Verkauf von Zubehör – **mitzubeurkunden**.

## 2. Problem: Was ist „Zubehör“?

Als Faustregel kann man sich merken, dass solche Gegenstände, die in das Gebäude eingebaut und mit diesem fest verbunden sind, niemals „Zubehör“ sein können. Besonders deutlich wird dies für die **Einbauküche**, die regelmäßig mitverkauft wird: Handelt es sich um Küchenteile, die auf diesen Raum und damit auf dieses Gebäude eingepasst sind und nicht ausgebaut werden können, ohne dass die Teile im wesentlichen verloren sind, ist die Einbauküche mit dem Gebäude fest verbunden und kann daher nicht Zubehör sein. Handelt es sich um **Küchenmöbel**, die nicht speziell auf diese Räume ausgerichtet sind oder die ohne weiteres getrennt werden und in einem anderen Gebäude wiederverwendet werden können, ist die Zubehöreigenschaft gegeben mit der Wirkung, dass deren Verkauf grunderwerbsteuerfrei ist.

Ein besonderer Tipp ergibt sich bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung: Ist auf die Wohnung eine Instandhaltungsrücklage angespart, wird diese regelmäßig auf den Erwerber mitübertragen. Die Instandhaltungsrücklage ist also Teil des Kaufpreises, als solche aber grunderwerbsteuerfrei.

Nach diesen Grundsätzen wurde die Zubehöreigenschaft **bejaht** (d.h. Grunderwerbsteuerfreiheit):

- Baumaterialien auf dem Grundstück (z.B. Restfliesen für Bad und Küche)
- Möbel im Haus
- Gartenmöbel
- Lampen, wenn sie nicht mit den Gebäudeteilen fest verbunden sind
- Spielgeräte auf dem Kinderspielplatz
- Statue im Garten
- Badmöbel
- Küchenmöbel
- Heizvorräte (Holz, Kohle, Öl)
- Instandhaltungsrücklage

Die Zubehöreigenschaft wurde **verneint** (mit der Folge, dass Grunderwerbsteuer anfällt):

- Bauunterlagen
- Linoleumbodenbelag
- Lampen, wenn sie mit dem Gebäude fest verbunden sind (wie z.B. Außenlampen, integrierte Deckenstrahler etc.)
- Fertiggarage, auch wenn sie ohne Fundament gesetzt wurde

- Gewächshaus
- Zentralheizung
- Wärmepumpe
- Pool aus Fertigteilen
- Waschtisch, Badewanne und Dusche (weil fest eingebaut)
- Markise
- Antenne, Satellitenanlage

### 3. Problem: Wie überprüft Finanzamt?

Zunächst ist festzuhalten, dass das Finanzamt weder an die Aufteilung des Kaufpreises gebunden ist, noch ohne weiteres das im Kaufpreis erwähnte „Zubehör“ akzeptieren muss. Das Finanzamt kann also nach dem Kaufvertrag eine Spezifizierung des mitverkauften Zubehörs verlangen. In der Praxis wird in der Regel aber nicht weiter überprüft, wenn die Angaben im Kaufvertrag glaubhaft erscheinen und der Wert des Zubehörs **unter 10%** des Kaufpreises ausmacht.

### 4. Problem: Welche Risiken gibt es für den Verkäufer?

Wird ein Preisabschlag für ein „mitverkauftes Zubehör“ vereinbart, ohne dieses Zubehör konkret etwa in einer Anlage im Kaufvertrag aufzuführen, entstehen für den Verkäufer regelmäßig keine Risiken. Wird eine vollständige Liste erstellt unter Benennung der einzelnen Zubehörteile, kann dies für den Verkäufer aber bedeuten, dass er für das Vorhandensein dieser Zubehörteile bei Übergabe des Grundstücks haftet.

### 5. Problem: Welche Risiken gibt es für den Makler?

Der Maklervertrag bezieht sich üblicherweise lediglich auf Grundstück und Gebäude. Der Käufer, zu dessen Gunsten der beurkundete Kaufpreis aufgeteilt wurde in Grund und Boden und Gebäude auf der einen Seite und Zubehör auf der anderen Seite, könnte auf den Gedanken kommen, für den Zubehörteil keine Provision zahlen zu wollen. Es könnte auch möglich sein, dass der Kaufpreis hinsichtlich Grundstück und Gebäude dann erheblich vom ursprünglich im Exposé genannten Kaufpreis abweicht und mangels wirtschaftlicher Identität die Provision insgesamt entfällt. Entscheidungen hierzu gibt es nicht und das Risiko für den Makler ist unter normalen Bedingungen nicht sehr groß. Wer die Provision sichern will, müsste aber wie folgt vorgehen:

- Im Exposé müsste die Maklerklausel erstreckt werden auf Zubehör (z.B.: „Die Courtage wird auch geschuldet für mitverkauftes Zubehör“)
- Die Maklerklausel sollte in Fällen der Aufteilung des Kaufpreises als absoluter Betrag ausgewiesen sein. Da die Maklerklausel die Provision auf einen zweiten Rechtsgrund stellt und im gleichen Kaufvertrag die Aufteilung des Kaufpreises erfolgt, müssten hiermit jedwede Schwierigkeiten vermieden sein.

### 6. Problem: „Eigentor“ bei fremdvermieteten Objekten

Die vorgenannten Hinweise, Zubehör aus dem Kaufpreis herauszurechnen mit der Folge, dass dann die Grunderwerbsteuer gemindert wird, gilt uneingeschränkt nur für eigengenutzte Immobilien. Dort kann vom Erwerber keine Afa geltend gemacht werden. Anders ist dies bei fremdvermieteten Immobilien (Miethaus, vermietete Eigentumswohnung etc.): dort kann der Gebäudeanteil mit 2% pro Jahr bzw. 2,5% pro Jahr (je nach Herstellungsdatum des Gebäudes) abgeschrieben werden. Wenn aber rechnerisch der Gebäudeanteil noch reduziert wird durch ausgewiesenes Zubehör, entfällt dieses Zubehör für die Bemessungsgrundlage der Afa. Der Vorteil der geringeren Grunderwerbsteuer kehrt sich dann in den Nachteil um, dass langfristig höhere Afa-Beträge hätten gezogen werden können.

#### Beispiel:

BEISPIEL

Wird in Höhe von 10.000 € grunderwerbsteuerfreies Zubehör aus dem Kaufpreis des Gebäudes herausgerechnet, spart dies 600 € bei 6 % Grunderwerbsteuer. Bei 2,5% Afa könnten allerdings 250 € jährlich abgeschrieben werden und dies 40 Jahre lang bzw. bis zur Beendigung der Haltezeit. Der Steuervorteil der Abschreibung ist dementsprechend größer als der Steuervorteil der vermiedenen Grunderwerbsteuer, so dass man in diesen Fällen dazu raten müsste, kein grunderwerbsteuerfreies Zubehör auszuweisen.

### 7. Problem: Schwierigkeiten mit der Finanzierung

In manchen Fällen entstehen Schwierigkeiten mit finanzierenden Bank, wenn der Kaufpreis untergliedert und „Zubehör“ (z. B. Küchenmöbel) mit einem gesonderten Kaufpreis ausgewiesen wird. Hierdurch kann der Beleihungswert des Grundstücks und des Gebäudes sinken. Manchmal wird auch ganz einfach argumentiert, man finanziere den Kauf einer Eigentumswohnung, aber nicht Kauf einer Küche. Wird Zubehör in größerem Umfang grunderwerbsteuerfrei ausgewiesen, empfiehlt es sich also, zuvor mit der finanzierenden Bank zu sprechen. Überzeugend müsste eigentlich das Argument sein, dass das Kaufobjekt immer gleich bleibt und damit auch die Haftungsgrundlage für die Bank.

#### 3. Unterverbriefung

Es soll Fälle geben, in denen der beurkundete Kaufpreis nicht der Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer entspricht, sondern dieser Kaufpreis in Wahrheit höher ist („Unterverbriefung“). Einer der Gründe für eine solche Vorgehensweise ist das Ersparen von Grunderwerbsteuer:

Da der Notar natürlich nur den bei ihm beurkundeten Kaufpreis dem Grunderwerbsteuerfinanzamt mitteilen kann, wird der Grunderwerbsteuerbescheid sich auch nur auf diesen Kaufpreis beziehen. Der restliche Betrag bleibt für den Käufer Grunderwerbsteuerfrei.

Der Verkäufer rechnet sich in solchen Fallkonstellationen aus, dass der ohne Verbriefung erhaltene Kaufpreisteil steuerlich nicht erscheint. Motivation des Verkäufers kann auch sein, dass er auf einen „offiziell“ möglichst niedrigen Kaufpreis angewiesen ist, z.B. in den Fällen, in denen sonst ein Spekulationsgewinn droht (Vor Kauf des Grundstücks innerhalb von 10 Jahren nach Ankauf zu einem höheren Kaufpreis).

Der Käufer rechnet sich Vorteile zu den Nebenkosten des Erwerbs aus, weil diese sich natürlich nur orientieren können an dem beurkundeten Kaufpreis. Betroffen sind neben der hier interessierenden Grunderwerbsteuer auch die Notargebühren, die Kosten beim Grundbuchamt und evtl. die Maklercourtage.

Von einer solchen Vorgehensweise kann nur dringend abgeraten werden aus folgenden Gründen:

Der zwischen den Parteien beurkundete Kaufvertrag ist formnichtig („das Gewollte ist nicht beurkundet, das Beurkundete ist nicht gewollt“). Die Nichtigkeit wird erst dann geheilt, wenn Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer vollzogen wird. Gerade unmittelbar nach dem Kaufvertrag tritt aber manchmal „Kaufreue“ der einen oder anderen Partei ein, die es dann leicht hat, unter Berufung auf die Formnichtigkeit eine Rückabwicklung des Vertrages zu erreichen.

Ein weiteres Risiko liegt in der Zahlungsmodalität hinsichtlich des zu zahlenden Restbetrages: Wird dieser vor dem Notariat vom Käufer gezahlt, so geht er das Risiko ein, dass der Verkäufer danach mit ihm keinen Vertrag mehr schließt. Wird zunächst beurkundet, geht der Verkäufer das Risiko ein, dass der Käufer sich auf den beurkundeten Betrag beruft und nicht bereit ist, den mündlich vereinbarten Betrag nachzuzahlen.

Schließlich soll nicht unerwähnt bleiben, dass eine solche Vorgehensweise von Seiten des Käufers Steuerhinterziehung hinsichtlich der Grunderwerbsteuer darstellt, während der Verkäufer hierzu Beihilfe leistet.

#### 4. Gesellschaftsrechtliche Konstruktionen

Im Grundbuch eingetragene Eigentümer können auch mehrere natürliche Personen sein verbunden in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Beispiel: Die Gesellschafter A, B und C sind im Grundbuch eines Mehrparteienobjekts als Eigentümer eingetragen „Gesellschaft bürgerlichen Rechts A, B und C“. Aus dem

Gesellschaftsvertrag ergibt sich, dass der Geschäftsanteil des A 50%, der des B 35% und der des C 15% beträgt.

Werden nun Geschäftsanteile übertragen und damit Gesellschafter „ausgewechselt“, unterliegt dieser Vorgang grundsätzlich nicht der Grunderwerbsteuer, weil nicht das Grundstück übertragen wird, sondern lediglich Geschäftsanteile. Nicht zu verkennen ist allerdings, dass bei vollständiger oder nahezu vollständiger Auswechslung der Gesellschafter wirtschaftlich praktisch das Grundstück übergeht, vor allen Dingen in den Fällen, in denen die Gesellschaft das Grundstück als einzigen Vermögensgegenstand hält: hier fällt dann Grunderwerbsteuer an. Denkbar ist auch, dass zwei Gesellschafter ihre Anteile vollständig auf einen Gesellschafter übertragen, der dann Alleineigentümer der Immobilien wird. Auch dies soll nach dem Grunderwerbsteuergesetz steuerbar sein.

Zu unterscheiden sind danach folgende Fälle:

##### 1. Fall: Anteilsvereinigung

Überträgt beispielsweise C seinen Geschäftsanteil von 15% auf A und der B seinen Geschäftsanteil von 35% auf A, ist dieser zu 100% Alleineigentümer der Immobilie. Eine Grunderwerbsteuerpflichtige Anteilsvereinigung wird in diesen Fällen angenommen, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es werden mindestens 95% der Anteile in einer Person vereinigt
- Die Vereinigung geschieht innerhalb von 5 Jahren

Dies bedeutet konkret, dass einer der Gesellschafter einen Anteil von über 5% mehr als 5 Jahre halten muss und ihn erst dann übertragen kann. Nur in diesem Fall wäre der gesamte Vorgang Grunderwerbsteuerfrei.

##### 2. Fall: Anteilsveräußerung

Wenn beispielsweise der C seinen Anteil von 15% auf E und B und A ihre Anteile von 35% bzw. 50% auf D übertragen, wird die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus D (85%) und E (15%) Eigentümer des Grundstücks. In diesem Fall wird ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang angenommen.

Allgemein fällt Grunderwerbsteuer bei einer Anteilsübertragung an, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Mindestens 95% der Gesellschafter werden ausgewechselt
- Innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren

Auch hier ist Grunderwerbsteuerfreiheit nur dann gegeben, wenn ein verbleibender Gesellschafter mehr als 5% hält und mit der Übertragung der restlichen mehr als 5% länger als 5 Jahre wartet.

### III. Steuerfallen

Es gibt auch im Grunderwerbsteuerrecht einige Konstruktionen, bei denen man nicht mit dem Anfall der Steuer rechnet und die insoweit eine Steuerfalle darstellen. Beispielfähig seien die folgenden drei Problemkreise genannt:

#### 1. Falle: Zusätzliche Übernahme von Leistungen durch den Käufer

Der Grunderwerbsteuer unterliegen sämtliche Leistungen, die der Käufer erbringen muss. Wenn also der Käufer beispielsweise einen Barkaufpreis zahlt und zusätzlich Darlehen und Grundpfandrechte des Verkäufers übernimmt, wird die Grunderwerbsteuer natürlich nach dem wirtschaftlichen Gesamtwert der Leistung des Käufers berechnet.

Diese Berechnung gilt aber auch dann, wenn der Käufer beispielsweise zusätzliche Erschließungskosten übernimmt, die an sich der Verkäufer zu tragen hätte, oder die Kosten einer Sonderumlage, die ebenfalls grundsätzlich nach dem Wohnungseigentumsrecht der Verkäufer zu tragen hätte.

In diesen Fällen ist zu beachten, dass der Käufer auf diese zusätzlich übernommenen Verpflichtungen ebenfalls Grunderwerbsteuer zu zahlen hat.

Ein besonderes Problem ergibt sich hinsichtlich der Maklerprovision: nimmt der Notar zur Sicherung des Maklers eine Maklerklausel in den Grundstückskaufvertrag auf und zwar in Form des „echten Vertrages zu Gunsten Dritter“, so sieht die Klausel in etwa wie folgt aus:

*„Verkäufer und Käufer vereinbaren, dass der Käufer an die Maklerfirma XY-Immobilien eine Maklerprovision in Höhe von ... zu zahlen hat. Aus dieser Vereinbarung erwirbt der Makler einen direkten Anspruch gegenüber dem Käufer, echter Vertrag zu Gunsten Dritter gemäß § 328 BGB.“*

Das Finanzamt argumentiert in diesen Fällen, hier liege ja dann offenbar eine zusätzliche Gegenleistung des Käufers vor. Die Klausel sehe nach der juristischen Konstruktion so aus, als ob der Verkäufer an sich die Provision ursprünglich geschuldet habe und der Käufer diese Provision für den Verkäufer nun übernehme.

In Berlin und Brandenburg kann diesem Problem dadurch begegnet werden, dass folgender Zusatz gewählt wird, der gegenüber dem Finanzamt eine eindeutige Stellungnahme darstellt:

*„Verkäufer und Käufer stellen klar, dass der Käufer keine Provisionsverpflichtung des Verkäufers übernimmt.“*

Bei Abfassung der Maklerklausel in dieser Form gibt es keine Beanstandung des Finanzamtes und der Käufer muss dementsprechend keine Grunderwerbsteuer auf die Maklerprovision zahlen.

#### 2. Falle: Zwischenerwerbe

Bei jeder Form eines wirtschaftlichen Zwischenerwerbs fällt doppelte Grunderwerbsteuer an. Dies gilt auch dann, wenn ein Käuferbenennungsvertrag vereinbart wird, der Käufer des notariellen Kaufvertrages also das Recht hat, einen Dritten als Käufer zu benennen und diesen in den Kaufvertrag eintreten zu lassen. Jedenfalls dann, wenn der „Zwischenkäufer“ einen wirtschaftlichen Vorteil von dieser Regelung hat (z. B.: der Enderwerber zahlt ein Entgelt an den Zwischenkäufer), fällt doppelte Grunderwerbsteuer an. Es gibt keine Vertragskonstruktion, die dies vermeiden kann.

Kein Problem stellt es allerdings dar, wenn ein Vorkaufrecht ausgeübt wird und der erste Vertrag dementsprechend nicht durchgeführt werden kann: der erste Vertrag wird in diesen Fällen grunderwerbsteuerfrei, Grunderwerbsteuer fällt nur zu Lasten des zweiten Vertrages, also im Regelfall zu Lasten des Vorkaufsberechtigten, an.

#### 3. Falle: Trennung von Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag

Bei einem Vertragsgefüge, bei dem der Verkäufer nicht nur ein Grundstück überlassen soll, sondern auch verpflichtet ist, dieses Grundstück mit einem Gebäude zu bebauen (Bauträgervertrag), wird immer wieder versucht, die Verträge zu trennen: es wird ein Grundstückskaufvertrag abgeschlossen mit einem relativ niedrigen Kaufpreis und zeitgleich ein Werkvertrag zwischen dem Verkäufer und Erwerber in privatschriftlicher Form. In diesen Fällen nimmt die Finanzverwaltung einen engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und dem Bauvertrag an, soweit hier ein einvernehmliches Zusammenwirken vorliegt. Dementsprechend sind Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag grunderwerbsteuerpflichtig. In den letzten Jahren geht das Finanzamt in solchen Fällen rigoros vor und verfolgt die Beteiligten gegebenenfalls auch über eine Steuerstraftat (Hinterziehung von Grunderwerbsteuer) und die Beteiligten (das kann auch der Makler sein) mit einem Strafverfahren wegen Beihilfe hierzu. Dementsprechend ist von solchen Konstruktionen dringend zu warnen, zumal ein weiteres Problem besteht: es ist zwischen Verkäufer und Käufer nicht alles beurkundet worden, was sie vereinbart haben und dementsprechend sind der Grundstückskaufvertrag und der Werkvertrag formnichtig.

Durch die Spaltung der Erwerbsvereinbarung in einen Grundstückskaufvertrag und in einen Werkvertrag kann dementsprechend die Grunderwerbsteuer nicht verringert werden. Selbst dann, wenn unterschiedliche Personen handeln, also beispielsweise der Grundstücksverkäufer mit dem Werkunternehmer nicht personenidentisch ist,

wird im Regelfall ein einheitlicher Leistungsgegenstand angenommen.

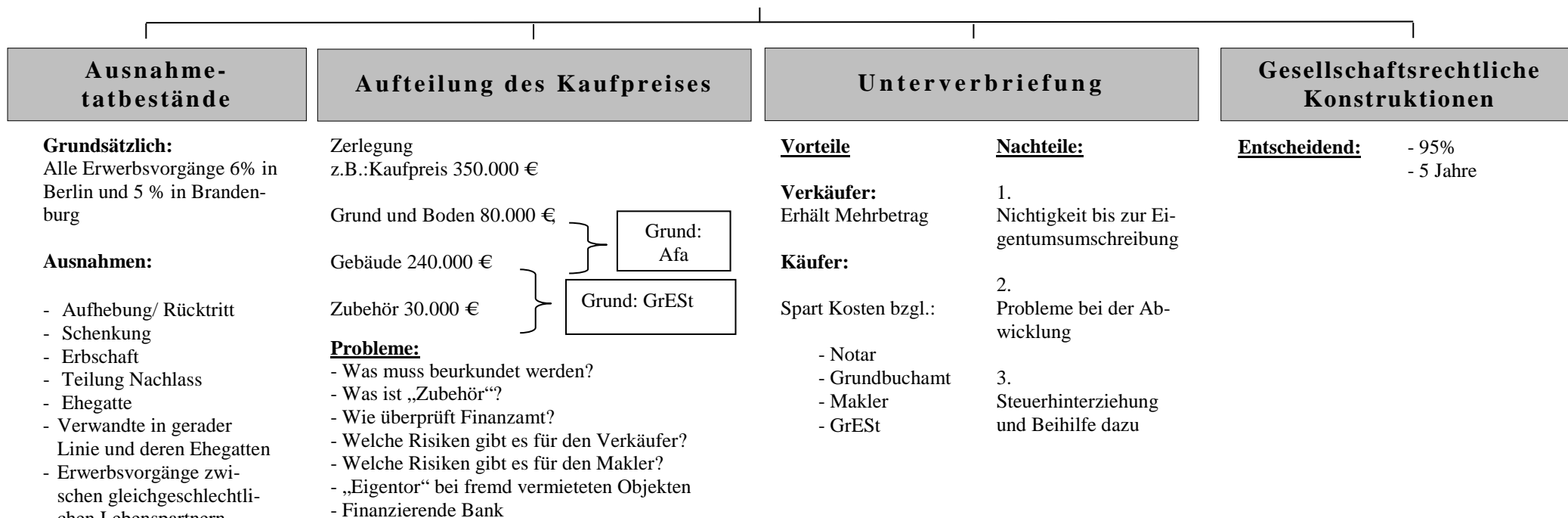
Die gleichen Grundsätze gelten auch dann, wenn ein vom Verkäufer noch zu modernisierender Altbau veräußert wird. Auch in diesen Fällen ist dringend davon abzuraten, den Erwerbsvorgang aufzuspalten in einen zu beurkundenden Kaufvertrag über die Eigentumswohnung und in einen privatschriftlichen Vertrag über die Werkleistung. Es bestehen die oben genannten Probleme.

# GRUNDERWERBSTEUER-TIPPS

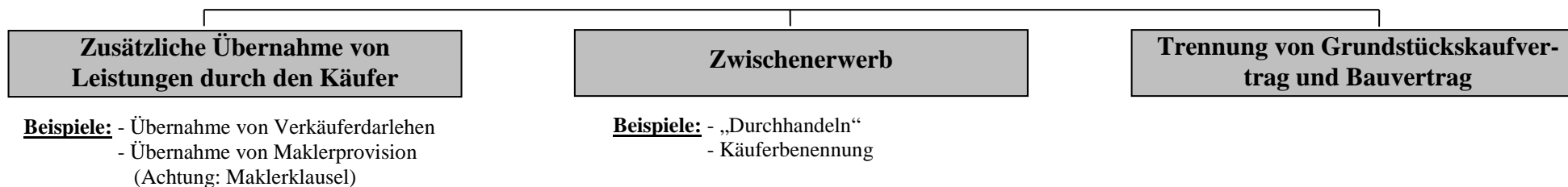
## I. Allgemeines

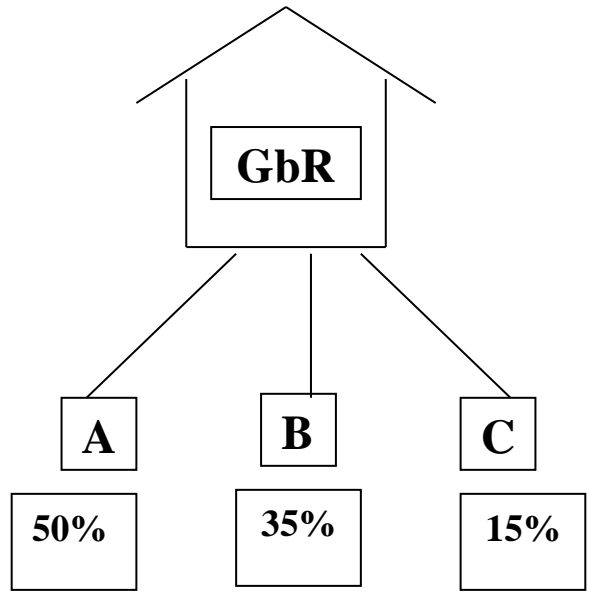
Abgrenzung zur Grundsteuer/ Verfahren (Unbedenklichkeitsbescheinigung)/ Haftung im Außenverhältnis

## II. Steuer sparende Fallkonstellationen

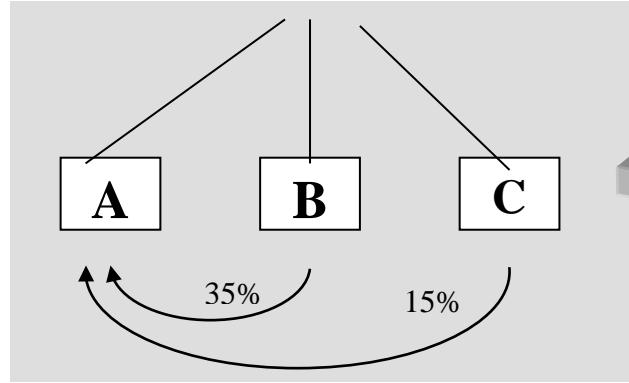


## III. Steuerfallen





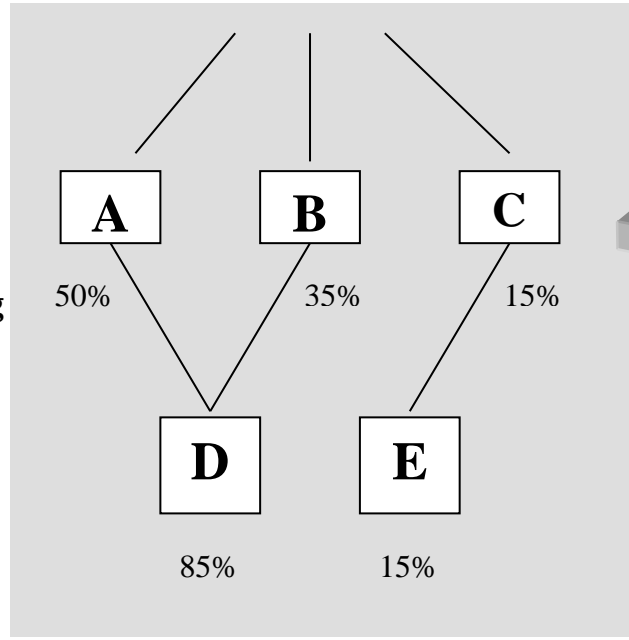
**1. Fall:  
Anteilsvereinigung**



GrESt (+), wenn:

- Mindestens 95% vereinigt
- innerhalb von 5 Jahren

**2. Fall:  
Anteilsveräußerung**



GrESt (+), wenn:

- Mindestens 95% neue Gesellschafter
- innerhalb von 5 Jahren



## 2. Fall:

Provision ist gesichert  
Drohung ist ernsthaft



## Grundsatz

Verhandeln.

## Aber:

Auf andere Verhandlungsmasse als Provision ausweichen

## Beispiel:

**Kaufpreis 400.000 € Provision 6% + Mehrwertsteuer  
= 24.000 € netto,  
Kunde will nur 4% (= 16.000 € netto) zahlen.**

- ① **Kaufpreisreduzierung?**  
Selten zu erreichen, nur bei Mängeln des Objekts
- ② **Verbesserungen der Kaufvertragsbedingungen**
  - ① **a** **Zubehör 40.000 € (Grunderwerbsteuer) 1.800 € = Ersparnis**
  - ① **b** **Belegung einen Monat später (4,5%) 1.500 € = Ersparnis**
  - ① **c** **Ohne Notar-Anderkonto abwickeln 1.334 € = Ersparnis**  
**Ca. 4.634 € = Ersparnis**