

Grunderwerbssteuer

Merkblatt

Die Grunderwerbssteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer. Ihr unterliegen Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, soweit sie darauf gerichtet sind, das Eigentum am Grundstück oder eine eigentümerähnliche Position zu erlangen.

Ihr unterliegen insbesondere Kaufverträge zur Übereignung eines Grundstücks, aber auch das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren u.a.

Den Grundstücken stehen Erbbaurechte und Gebäude auf fremden Boden gleich – damit auch Gartenlauben auf Pachtland (§§ 1.1, 2.2.2).

Rechtsgrundlage ist das Grunderwerbssteuergesetz GrEStG i.d.F. vom 26. Febr. 1997 (BGBl. 1 S. 418).

Steuerschuldner sind die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen, z.B. der Gartenlauben-erwerber und der –veräußerer; meist wird die Zahllast aber auf nur einen – den Erwerber – übertragen.

Befreit von der Steuer ist u.a. der Erwerb durch den Ehegatten oder durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind: Kinder einschl. Stiefkinder, Enkelkinder (§ 4.6).

Befreit von der Steuer ist auch der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks bzw. einer geringwertigen Gartenlaube, wobei die Freigrenze 2500,- EUR beträgt (§ 3.1).

Da Miteigentümeranteile jeweils selbst als Grundstück gelten, ist der Erwerb jedes Bruchteils für sich zu beurteilen.

Beispiel:

Erwerben 2 Personen gemeinsam – Ehepaar oder Lebensgemeinschaft – die Gartenlaube (dokumentiert durch Kaufvertrag und Kleingartenpachtvertrag) kann die Freigrenze 2mal beansprucht werden.

Anzeigepflichtig beim zuständigen Finanzamt sind innerhalb von 2 Wochen nach dem Eigentumsübergang sowohl der Käufer als auch der Verkäufer (§ 19) – und zwar auch dann, wenn der Vorgang von der Besteuerung befreit ist.

Für den Kleingärtnerverein und den Kreisverband hat die Übertragung von Gartenlauben vom abgebenden auf den neuen Kleingärtner keine unmittelbaren steuerrechtlichen Folgen. Es besteht für Verein und Verband auch keine Informationspflicht an das Finanzamt. (Die Vereinsvorstände sollten aber über Grunderwerbssteuer und Grundsteuer B informiert sein, um gegenüber ihren Mitgliedern auskunftsbereit zu sein).

Das Finanzamt setzt die Grunderwerbssteuer durch schriftlichen Steuerbescheid fest. Der Steuersatz beträgt 3,5 % des Kaufpreises.

(Wenn die Grunderwerbssteuer gezahlt ist, erteilt das Finanzamt eine sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“, ohne die der Erwerber des Grundstücks nicht in das Grundbuch eingetragen werden darf – das entfällt bei Pachtgärten).

Auch eine Entlastung des abgebenden Pächters von einer zu zahlenden Grundsteuer B bei großen Gartenlauben erfolgt erst, wenn der Kaufvertrag dem zuständigen Finanzamt vorgelegt wurde (Grundsteuergesetz GrStG § 9).

Die Grunderwerbssteuer kann bis zu 4 Jahre rückwirkend festgesetzt werden.

In der Praxis ergeben sich oft Probleme dadurch, dass der Kaufpreis des pflanzlichen Aufwuchses und aller Baulichkeiten unter der im Schätzprotokoll ausgewiesenen Gesamtsumme liegt und dadurch, dass der Kaufpreis für die Gartenlaube im Kaufvertrag nicht gesondert ausgewiesen ist.

Deshalb ist dem Finanzamt neben dem Kaufvertrag auch das Schätzprotokoll vorzulegen.

Rechenbeispiel:

Schätzprotokoll mit einer Gesamtsumme **von 7.000 EUR** teilt das Finanzamt wie folgt auf:

1. für Bepflanzung, Einfriedung, Wege, nicht überdachter Freisitz, Rankgerüste, Frühbeet, Kleingewächshaus, Kompostbox, Regenwasserbehälter, Abwassersammelbehälter
= 2.000 EUR

2. für Laube
mit Keller, Wärmedämmung, Trennwänden, Wand- und Bodenfliesen, Innenverkleidung, E-Installation mit Brennstellen, Steckdosen u. E-Boiler, Sanitäreinrichtung, mit der Laube fest verbundene Anbauten, auch der überdachte Freisitz
= 5.000 EUR

Laut Kaufvertrag **wurde ein Pries von 4.200 EUR vereinbart, d.h. 60% des Schätzwertes!**
Daraus folgt der Kaufpreis der Laube (60% des Schätzwertes) **beträgt 3.000 EUR.**

Darauf entfallen **3,5% = 105 EUR zu zahlende Grunderwerbssteuer**
(natürlich sind die Zahlen in der Praxis nicht so rund, das Finanzamt rechnet mit 2 Stellen hinter dem Komma)!

Hätten beide Ehepartner Kaufvertrag und Pachtvertrag unterschrieben, wären keine Steuern angefallen – selbst nicht, wenn die volle Schätzsumme von 7.000 EUR, davon 5.000 EUR für die Laube, bezahlt wäre (2 mal Freigrenze).