

Finanztip

Checkliste Grunderwerbsteuer: Diese Ersparnisse sind drin

Du willst ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen? Oder ein Grundstück, um dort ein Eigenheim zu errichten? Dann hast Du bestimmt schon festgestellt, dass die Kaufnebenkosten nicht zu unterschätzen sind. Einen großen Teil davon macht die Grunderwerbsteuer aus. Wir haben ein paar Tipps für Dich, wie Du hierbei sparen kannst.

1. Grunderwerbsteuer komplett vermeiden

In bestimmten Konstellationen musst Du als Erwerber überhaupt keine Grunderwerbsteuer zahlen. Nämlich dann, wenn der Verkäufer eng mit Dir **verwandt** ist.

Immobilie schenken lassen

Besitzen Deine Eltern oder Großeltern eine Immobilie, die sie gerne weitergeben wollen? Hier ist eine komplett steuerfreie Übertragung in vielen Fällen möglich. Grunderwerbsteuer fällt **nicht** an. Und **Erbschaft- oder Schenkungsteuer** auch nur manchmal. Für Kinder liegt der Freibetrag innerhalb eines Zehnjahreszeitraums bei 400.000 Euro. Enkelkinder können immer noch 200.000 Euro steuerfrei erhalten.

Kauf von nahen Angehörigen

Steuerfrei ist ein Immobilienverkauf unter nahen Angehörigen, die in gerader Linie miteinander verwandt sind; also Verkäufe zwischen Eheleuten, Eltern und Kindern sowie Großeltern und Enkeln.

Kauf im Rahmen einer Scheidung

Erwirbst Du die Immobilie als Teil des Zugewinnausgleichs von Deinem Ex-Partner oder Deinen Schwiegereltern, wird ebenfalls keine Grunderwerbsteuer fällig.

Share Deal

Personen- und Kapitalgesellschaften können Share Deals nutzen, um die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Dabei kaufen sie nicht direkt eine Immobilie, sondern einen **Anteil an einem Unternehmen**, das diese Immobilie besitzt.

Seit **Juli 2021** gilt für einen Grunderwerbsteuerfreien Erwerb: Die Gesellschaft darf höchstens 89,9 Prozent (zuvor: 94,9 Prozent) am Unternehmen kaufen und muss diesen Anteil mindestens zehn Jahre (zuvor: fünf Jahre) halten. Sie darf den Anteil frühestens nach zehn Jahren (zuvor: fünf Jahre) auf 100 Prozent aufstocken.

2. Weniger Grunderwerbsteuer zahlen

Bist Du mit dem Verkäufer nicht verwandt, kommst Du um die Grunderwerbsteuer nicht herum. Aber mit dem ein oder anderen Tipp kannst Du den Betrag etwas drücken.

Investition in einem günstigen Bundesland

Die Steuersätze zwischen den Bundesländern unterscheiden sich teilweise deutlich. Bist Du beim Wohnort flexibel, kannst Du auch darauf achten, dass Du Dich für eine Immobilie in einem Bundesland entscheidest, in dem ein niedriger Steuersatz gilt. Wenn Du beispielsweise ein Grundstück im bayerischen Mellrichstadt für 200.000 Euro kaufst, müsstest Du aktuell 7.000 Euro Grunderwerbsteuer zahlen. Wenige Kilometer weiter im thüringischen Meiningen sind es beim gleichen Kaufpreis hingegen 13.000 Euro.

Dieselben Überlegungen gelten auch für Vermieter und Unternehmer, die eine Immobilie erwerben wollen.

Aufteilung im Vertrag

Im notariellen Kaufvertrag ist oft geregelt, dass Du als Käufer die Grunderwerbsteuer übernehmen musst. Aber nicht immer. Gibt es im Vertrag keine entsprechende Formulierung, müssen sich Käufer und Verkäufer die Steuer hälftig teilen.

Inventar extra ausweisen

Besitzt das gekaufte Haus schon einiges an Inventar? Dann lass dies im Kaufvertrag extra ausweisen. Es zählt dann nicht mit zur Grunderwerbsteuer. Denn die ist nur auf das fällig, was unbeweglich und untrennbar mit dem Gebäude verbunden ist. Zum Inventar zählen zum Beispiel:

- Möbel
- Einbauküche
- Markise
- Sauna
- Gartenhaus

Nicht als Inventar zählen:

- Brennöfen
- Gewächshäuser
- Mauern
- Zäune
- Hof-, Weg- und Platzbefestigungen

Mit der Ausweisung von Inventar im Kaufvertrag solltest Du es aber nicht übertreiben. **15 Prozent** vom ursprünglichen Kaufpreis für Einrichtungsgegenstände werden erfahrungsgemäß ziemlich klaglos akzeptiert. Wenn die Summe größer wird, solltest Du diese Summe allerdings ordentlich **belegen** können. Denn dann hakt das Finanzamt wahrscheinlich kritisch nach.

Getrennte Verträge für Grundstück und Haus

Wenn Du neu bauen willst, solltest Du erst das Grundstück kaufen und **später** mit dem **Hausbau** beginnen. Dann musst Du nur für den Grundstückskauf die Grunderwerbsteuer tragen. Kostet das Grundstück 100.000 Euro und das Haus darauf 250.000 Euro, sparst Du rund 70 Prozent der Steuer. Beide Verträge müssen aber zeitlich und inhaltlich getrennt sein. Zwischen den Verträgen sollte mindestens ein halbes Jahr liegen. Und Du solltest das Grundstück nicht von der Firma kaufen, die Dir das Haus baut.

Bemessungsgrundlage reduzieren

Nicht immer ist die Bemessungsgrundlage der volle Kaufpreis. Sie wird verringert, wenn das gekaufte Haus noch mit Schulden belastet ist, die Du übernimmst. Auch eine nachträgliche Kaufpreisminderung innerhalb von zwei Jahren kann sich noch steuersenkend auswirken.

Diese Ratgeber helfen weiter:

<https://www.finanztip.de/grunderwerbsteuer/>

<https://www.finanztip.de/baufinanzierung/hauskauf-checkliste/>

<https://www.finanztip.de/steuertipps-vermieter/>

<https://www.finanztip.de/erbschaftsteuer-anzeigepflichten/>

<https://www.finanztip.de/niessbrauch/>

Autoren: Timo Halbe und Udo Reuß, Stand: 23. September 2021