



## RATGEBER ZUR GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist ein Kostenpunkt beim Kauf einer Immobilie oder eines Grundstücks und wird von vielen Käufern oft unterschätzt. Sie variiert je nach Bundesland und wird auf Basis des Kaufpreises berechnet, was die Gesamtkosten eines Immobilienkaufs erheblich beeinflussen kann. Doch wer muss diese Steuer zahlen, wie wird sie berechnet und gibt es Möglichkeiten, sie zu reduzieren? Dieser Ratgeber liefert einen Überblick zu allen wichtigen Aspekten der Grunderwerbsteuer, zeigt legale Spartipps auf und hilft dabei, häufige Fehler zu vermeiden. Mit den richtigen Informationen können Käufer besser planen und unnötige Kosten vermeiden.

### Was ist die Grunderwerbsteuer?

Die Grunderwerbsteuer ist eine einmalige Steuer, die beim Kauf einer Immobilie oder eines Grundstücks in Deutschland anfällt. Sie gehört zu den Erwerbsnebenkosten und wird auf Basis des Kaufpreises berechnet. Die Steuer ist gesetzlich geregelt und muss vor der Eintragung ins Grundbuch gezahlt werden. Für Käufer ist sie ein zentraler Kostenfaktor, der in die Planung einbezogen werden sollte.

### Wann wird die Grunderwerbsteuer fällig?

Die Steuer wird nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags fällig. Der Notar leitet die Vertragsunterlagen an das Finanzamt weiter, das den Steuerbescheid ausstellt. Käufer haben in der Regel einen Monat Zeit, die Steuer zu begleichen. Erst nach Zahlung stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die für die Grundbucheintragung erforderlich ist.

### Wer zahlt die Grunderwerbsteuer?

In der Regel zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer. Bestimmte Transaktionen, etwa Schenkungen, Erbschaften oder Verkäufe innerhalb der Familie, wie zwischen Ehepartnern oder direkten Verwandten, sind von der Steuer befreit. In solchen Fällen können jedoch andere Steuern wie Schenkungs- oder Erbschaftssteuer anfallen.

### Berechnung der Grunderwerbsteuer

Die Steuer richtet sich nach dem im Vertrag festgelegten Kaufpreis. In speziellen Fällen, etwa bei Zwangsversteigerungen,

gelten abweichende Berechnungsgrundlagen. Käufer können die Steuerlast senken, indem sie bewegliche Güter wie Einbauküchen oder Gartenhäuser im Kaufvertrag separat ausweisen, da diese nicht der Steuer unterliegen.

### Steuersätze in den Bundesländern

Die Höhe der Grunderwerbsteuer unterscheidet sich je nach Bundesland. Während der Satz in Bayern bei nur 3,5 % liegt, beträgt er in Bundesländern wie Brandenburg oder Thüringen 6,5 %. Diese Unterschiede können die Gesamtkosten erheblich beeinflussen. Käufer sollten den Standort der Immobilie in ihre Planung einbeziehen.

### Wie können Käufer die Grunderwerbsteuer sparen?

Eine Reduktion der Steuer ist möglich, indem bewegliche Güter separat ausgewiesen oder Grundstückskauf und Bauvertrag getrennt abgeschlossen werden. Auch die Wahl eines Bundeslands mit niedrigeren Steuersätzen kann Einsparungen ermöglichen. Für gewerblich genutzte Immobilien kann die Steuer als Betriebsausgabe abgesetzt werden.

### Unterschied zwischen Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

Die Grunderwerbsteuer fällt einmalig beim Kauf an, während die Grundsteuer jährlich für den Besitz einer Immobilie oder eines Grundstücks gezahlt wird. Beide Steuern haben unterschiedliche Berechnungsgrundlagen und Zwecke.

### Wie man häufige Fehler vermeidet

Viele Käufer kalkulieren die Grunderwerbsteuer nicht ausreichend in ihre Finanzierung ein, was zu Engpässen führen kann. Eine präzise Planung der Nebenkosten ist essenziell. Bewegliche Güter sollten im Vertrag korrekt ausgewiesen werden, um Nachfragen des Finanzamts zu vermeiden. Käufer sollten zudem Fristen einhalten, da verspätete Zahlungen zusätzliche Kosten verursachen können.

### Fazit zur Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist ein zentraler Bestandteil der Kaufnebenkosten. Mit guter Vorbereitung, Kenntnis der gesetzlichen Regelungen und einer durchdachten Planung lassen sich viele Fallstricke vermeiden. Käufer sollten frühzeitig prüfen, welche Ausnahmeregelungen zutreffen, und Sparpotenziale nutzen. Die Vertragsgestaltung und die Wahl des Standorts sind hierbei entscheidend, um die Steuerlast zu minimieren.

ZUM ARTIKEL

