

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Teilung des Nachlasses:** Grundstücksübertragung auf Personengesellschaft ist hinsichtlich Miterbenquote grunderwerbsteuerfrei
- **Trotz Aufhebung des ursprünglichen Vertrags:** Keine nachträgliche Herabsetzung der Grund-erwerbsteuer

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Teilung des Nachlasses: Grundstücksübertragung auf Personengesellschaft ist hinsichtlich Miterbenquote grunderwerbsteuerfrei

Bei der Übertragung von Immobilien muss in Deutschland eine Grunderwerbsteuer zwischen 3,5 % und 6,5 % gezahlt werden - der Prozentsatz variiert je nach Bundesland. Werden Immobilien vererbt, ist der Erwerb eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durch einen Miterben zur Teilung des Nachlasses allerdings von der Grunderwerbsteuer ausgenommen. Der Erwerb eines Miterben von einer Erbengemeinschaft soll grunderwerbsteuerlich im Ergebnis genauso behandelt werden wie der (ebenfalls steuerbefreite) Immobilienerwerb durch einen Alleinerben oder Vermächtnisnehmer. Über die Steuerfreistellung soll eine Doppelbelastung mit Grunderwerb- und Erbschaftsteuer vermieden werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass die Übertragung eines Grundstücks von einer Erbengemeinschaft auf eine Personengesellschaft bei Teilung des Nachlasses nur anteilig von der Grunderwerbsteuer befreit ist - und zwar zu dem Anteil, zu dem ein Miterbe an der erwerbenden Personengesellschaft beteiligt ist. Die Steuerbefreiung ist nach dem Urteil jedoch insoweit nicht zu gewähren, als sich der Anteil des Miterben an der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks vermindert.

Hinweis: Um bei der Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft den Anfall der Grunderwerbsteuer zu vermeiden, empfiehlt es sich, frühzeitig steuerfachkundigen Rat einzuholen. In der steuerlichen Praxis lauern viele Fallstricke, die ohne fundierte steuerrechtliche Einordnung häufig nicht erkannt werden können.

Trotz Aufhebung des ursprünglichen Vertrags: Keine nachträgliche Herabsetzung der Grunderwerbsteuer

Wenn Sie ein Grundstück kaufen, fällt Grunderwerbsteuer an. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert des Grundstücks. Wird das Grundstück zusammen mit einem bereits errichteten Haus gekauft, ist es natürlich mehr wert als ohne Bebauung. Im Streitfall wurde ein Vertrag abgeschlossen, wonach ein Grundstück mit noch zu bauendem Haus vom Veräußerer erworben wurde. In diesem Fall ist der gesamte Kaufpreis, also für Grundstück und Haus, als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen. Aber was ist, wenn sich die Bemessungsgrundlage später ändert? Das Finanzgericht München (FG) musste entscheiden, ob sich dann auch die Grunderwerbsteuer ändert. Die A-GmbH war Eigentümerin eines Grundstücks. Im Februar 2019 wurde zugunsten der B-GmbH eine Baugenehmigung für den Neubau zweier Doppelhäuser auf diesem Grundstück erteilt. Die Kläger schlossen im August 2019 mit der B-GmbH einen Reservierungsvertrag. Mit Kaufvertrag vom November 2019 erwarben sie von der Veräußerin jeweils zu hälftigem Miteigentumsanteil das Grundstück zum Kaufpreis von 631.874 EUR. Im Dezember 2019 setzte das Finanzamt gegen die beiden Kläger aus einer hälftigen Bemessungsgrundlage in Höhe des Grundstückskaufpreises Grunderwerbsteuer in Höhe von jeweils 17.150 EUR fest.

Im August 2020 kündigten die Kläger gegenüber der ursprünglichen Generalunternehmerin den Bauvertrag (unter anderem wegen des angekündigten Insolvenzantrags) und forderten die Rückzahlung der bereits geleisteten Zahlungen. Kurz darauf unterzeichneten sie einen neuen Bauvertrag mit einer anderen Generalunternehmerin. Dadurch verringerten sich die Baukosten gegenüber dem ursprünglichen Vertrag. Daher stellten die Kläger einen Antrag auf Herabsetzung der Grunderwerbssteuer - ohne Erfolg.

Das FG entschied, dass eine Aufhebung des ursprünglichen Gebäudeerrichtungsvertrags keine nachträgliche Herabsetzung der Grunderwerbsteuer ermöglicht. Eine nachträgliche Aufhebung des Bauvertrags und der Neuabschluss mit einem anderen Vertragspartner könne zu keiner niedrigeren Grunderwerbsteuer führen, wenn der Erwerber aus seiner bereits bestehenden Bindung faktisch nicht entlassen worden sei. Eine Steuerherabsetzung wäre nur dann möglich, wenn die Aufhebung des Vertrags allein durch den Konkurs des ersten Vertragspartners ausgelöst worden wäre. Dies war hier jedoch nicht der Fall, da der Vertrag bereits vor einer Insolvenz gekündigt wurde.

Hinweis: Bei einem Grundstückskauf ist die Grunderwerbsteuer nicht zu unterschätzen. Sie beträgt - abhängig vom Bundesland - zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises.