

Hauskauf: Grunderwerbsteuer fällt nicht für Zubehör an

Im Zuge eines Immobilienkaufs ist es an der Tagesordnung, dass außer dem Grundstück und dem Gebäude auch Zubehör und Ausstattung mit erworben werden. Hierbei stellt sich die Frage, inwieweit der Gesamtkaufpreis der Grunderwerbsteuer unterliegt. Immerhin beträgt die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent des Kaufpreises. Durch die ständige Erhöhung dieses Steuersatzes hat sich die Grunderwerbsteuer im Laufe der Zeit zu einem erheblichen Posten entwickelt, der in die Anschaffungskosten einzuplanen ist. Deshalb sollte man als Erwerber wissen, dass bei gleichzeitigem Erwerb von Zubehör nicht immer der gesamte Kaufpreis der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Genstand der Besteuerung bei der Grunderwerbsteuer sind Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Zum Grundstück gehören sämt-

liche Bestandteile, somit auch die Gebäude und die Gebäudebestandteile, wie beispielsweise Heizungsanlagen, fest eingebaute Bad- und Sanitäreinrichtungen, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Heizung sowie die Dacheindeckung.

Werden zusammen mit einem Grundstück weitere körperliche Gegenstände oder Rechte gegen Entgelt erworben, die nicht unter den Grundstücksbegriff fallen, ist der Kaufpreis für diesen Erwerb regelmäßig nicht zur Gegenleistung zu rechnen, weil insoweit keine Leistung für den Erwerb eines Grundstücks vorliegt.

Dafür ist die Feststellung unumgänglich, welche Gegenstände nach den Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer zusammen mit dem Grundstück veräußert werden. Eine Auflistung dieser Gegenstände unter Angabe des darauf entfallenden Kaufpreises bereits im notariellen

Kaufvertrag ist zur Beweisvorsorge dringend anzuraten. Eine spätere Aufteilung eines einheitlichen Gesamtkaufpreises ist zwar noch grundsätzlich möglich, jedoch hinsichtlich des Nachweises oder der Glaubhaftmachung schwierig.

Zu den körperlichen Gegenständen, welche nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen, zählen in den meisten Fällen das Mobilium wie Einbauküchen, Heizkamine, Markisen oder sonstige Einrichtungsgegenstände und Möbel. In Bezug auf diese Gegenstände ist die Rechtslage eindeutig. Der Kaufpreis dafür unter-

liegt nicht der Grunderwerbsteuer. Bei Vorrichtungen zur Gewinnung von regenerativen Energien wird die Beurteilung schon deutlich schwieriger. Thermische Solaranlagen dienen der Wärmeenergiegewinnung durch Sonnenlicht. Diese werden zur Erwärmung von Wasser für den sanitären Bereich oder wie eine Heizungsanlage zur Raumheizung eingesetzt. Es handelt sich regelmäßig, wie bei der Heizung auch, um Gebäudebestandteile und somit unterliegen die Kaufpreise hierfür der Grunderwerbsteuer.

Photovoltaikanlagen erzeugen Strom durch Sonnenenergie. Dienen diese ausschließlich der Versorgung des Eigenbedarfs, gehören sie zur Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage. Dienen die Anlagen zur Einspeisung in das öffentliche Netz, unterhält der Grundstückseigentümer einen Gewerbebetrieb. Derartige Photovoltaikanlagen sind, sofern sie nicht

gleichzeitig als Ersatz für Dach- oder Fassadenflächen dienen, als Betriebsvorrichtungen nicht in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Derzeit anhängig ist ein Verfahren beim Bundesfinanzhof (Az. II R 49/17) zu der Frage, ob bei Erwerb einer Eigentumswohnung die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer um das übernommene Guthaben aus einer Instandhaltungsrücklage zu mindern ist. Das Finanzgericht Köln hat mit Urteil vom 17.10.2017 (Az. 5 K 2297/16) entschieden, dass der Kaufpreis der Immobilie nicht zu mindern und Grunderwerbsteuer auf den gesamten Kaufpreis zu erheben ist. Nun haben die obersten Finanzrichter in München das letzte Wort. In vergleichbaren Fällen sollten Sie deshalb Einspruch einlegen und Ruhen des Verfahrens beantragen.

.....
wirtschaft@medienhausaaachen.de

**EGBERT
DAHLEY**
Steuerberater

