

## **Grunderwerbssteuer**

Die Grunderwerbssteuer fällt nahezu bei jedem Grunderwerb an, sei es, dass ein bebautes oder ein unbebautes Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht übertragen wird. Das gleiche gilt für Rechtsgeschäfte, die nicht auf die Übertragung von Grundstücken, sondern auf die Übertragung von Anteilen an grundbesitzenden Kapital- oder Personengesellschaften gerichtet sind.

Der Notar hat in jedem Fall derartige Übertragungen unmittelbar nach der Beurkundung dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt setzt die Steuer fest und erteilt nach Zahlung die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Erst wenn diese vorliegt, kann der Grundbesitz im Grundbuch umgeschrieben werden.

Die Grunderwerbssteuer beträgt in NRW mittlerweile 6,5 % und liegt damit weit über dem Bundesdurchschnitt. Maßgebend für die Berechnung der Grunderwerbssteuer ist die vertraglich geschuldete Gegenleistung, also i. d. R. der Kaufpreis. Sofern im Kaufpreis mitverkaufte bewegliche Gegenstände wie z. B. eine Einbauküche oder der Mineralölvorrat oder bei einer Eigentumswohnung die mitverkaufte Instandhaltungsrücklage enthalten ist, sollte dieser Kaufpreisanteil gesondert ausgewiesen werden, damit er nicht der Grunderwerbssteuer unterfällt.

Lediglich wenige Übertragungen sind von der Grunderwerbssteuerpflicht befreit, so z. B.

- Übertragungen, bei denen die Gegenleistung (also i. d.R. der Kaufpreis) weniger als 2.500,00 € beträgt,
- unentgeltliche Geschäfte, also Schenkungen, bei denen aber u. U. Schenkungssteuer anfällt,
- Geschäfte zwischen geradlinig verwandten Personen (Eltern – Kind) unter Einbeziehung deren Ehegatten (Schwiegersohn - Schwiegereltern),
- Erbauseinandersetzungen,
- Übertragungen unter Ehegatten, auch nach der Scheidung, sofern sie im Zusammenhang mit der Vermögensauseinandersetzung stehen, gleiches gilt für eingetragene Lebenspartner.

Nicht steuerbefreit sind dagegen Überträge zwischen Geschwistern oder nicht verheirateten Paaren.