



Inventarliste

Angaben			
Inventarliste von			
Objekt			

Allgemeine Daten			
Position	Standort/Bereich	Modell	Bemerkung
1	Küche		
2	Bad		
3	Wohnzimmer		
4	Keller		
5	Garage		
6	Schlafzimmer		
7	Eingangsbereich		
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

Datum, Ort	
Unterschrift	



Wie Sie bei der Grunderwerbsteuer sparen

Wer ein Haus oder eine Wohnung kauft, muss nicht nur den Preis für die Immobilie zahlen. Auch die Grunderwerbsteuer ist bei der Finanzplanung wichtig. Denn je nach Wert der Immobilie kann diese gerne schon mal in den fünfstelligen Bereich gehen. Mit ein paar Tricks können Käufer hier jedoch sparen.

Wann fällt Grunderwerbsteuer an?

Die Grunderwerbsteuer ist eine einmalige Zahlung beim Hauskauf, die an die Kommunen geht. Der Steuersatz ist je nach Bundesland unterschiedlich. Wer die Steuer nicht zahlt, kann nicht als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden. Es gibt nur wenige Ausnahmen, in denen Käufer nach dem Grunderwerbsteuergesetz von dieser Steuer befreit sind, zum Beispiel, wenn die Immobilie von einem Verwandten ersten Grades erworben wird oder wenn es sich um ein unbebautes Grundstück mit einem Wert unter 2.500 Euro handelt. Auch bei der Vererbung einer Immobilie kann der Eigentumswechsel ohne Grunderwerbsteuer erfolgen. In allen anderen Fällen müssen Käufer zahlen.

Steuer sparen beim Neubau

Wer selbst baut und keine Bestandsimmobilie kauft, hat die besten Sparchancen. Denn dann können Grundstück und Immobilie getrennt erworben werden. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nur auf den Grundstückskaufvertrag die Grunderwerbsteuer anfällt. Verschiedentlich hat die Finanzverwaltung aber auch den Bauvertrag der Grunderwerbsteuer unterworfen. Das ist am Ende eine Entscheidung des Einzelfalls. Ein zeitlicher Abstand (mindestens ein halbes Jahr) zwischen den einzelnen Vertragsabschlüssen und zwei unterschiedliche Vertragspartner können sich förderlich auswirken. Gehören Grundstücksmakler und Bauunternehmer zur selben Unternehmensgruppe, kann es

sein, dass das Finanzamt nicht von zwei unterschiedlichen Verträgen ausgeht und die Grunderwerbsteuer auf Grundstück und Bau erhebt.

Mobile Bestandteile müssen nicht versteuert werden

Wenn Sie ein Haus direkt im Komplettpaket mit Einbauküche, Gartenhaus und Whirlpool kaufen, freuen Sie sich sicherlich über die gute Ausstattung. Allerdings können Sie auch hier Grunderwerbsteuer sparen, wenn die Kosten im Kaufvertrag vom Notar getrennt aufgelistet werden. Denn zur Immobilie zählt nur das, was auch wirklich immobil ist. Dementsprechend müssen Sie auch nur hierfür Grunderwerbsteuer zahlen. Zwei Dinge sind zu beachten, wenn das

Finanzamt die Grunderwerbsteuer nicht auf diese Bestandteile erheben soll:

1. Bleiben Sie bei der Schätzung des Wertes des Inventars realistisch. Machen mobile Gegenstände einen großen Teil des Immobilienwertes aus, wird das Finanzamt die Aufteilung des Kaufpreises möglicherweise nicht anerkennen.
2. Auch die Beleihungsgrenze Ihrer finanzierenden Bank kann eine Hürde darstellen. Für diese stellt die Immobilie eine Sicherheit für die Finanzierung dar. Besteht ein Großteil des aktuellen Wertes aus Inventar, das mit der Zeit an Wert verliert, könnten Sie Ihre Finanzierung gefährden.

Praxis-Beispiel: In einem notariellen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus zum Kaufpreis von 290.000,- EUR hat ein Notar zur Aufteilung des Kaufpreises geschrieben: „Von dem Kaufpreis entfallen 12.500,- EUR auf das erworbene Inventar (verbleibende Möbel im Objekt, Lampen, Gartenhaus,

Herd, Kühlschrank und weitere Gartengeräte).“

Wohnungskäufer sparen durch die Instandhaltungsrücklage

Ähnlich kann es sich bei der Instandhaltungsrücklage verhalten. Wer eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus kauft, übernimmt die vorhandene Instandhaltungsrücklage, die von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft treuhänderisch verwahrt wird. Diese Rücklage wird für Reparaturen an der Immobilie genutzt. Sie ist damit nicht Teil des Immobilienwertes, weshalb auch hierfür keine Grunderwerbsteuer fällig wird, wenn diese wie das mobile als Extraposten im Kaufvertrag aufgeführt wird.

Steuer absetzen für Selbstständige und Freiberufler

Wer seine Wohnimmobilie auch als Arbeitsort nutzt, kann einen Teil der Grun-

derwerbsteuer als Betriebsausgabe von der Steuer absetzen. Dafür müssen privater Wohnbereich und Arbeitsort jedoch klar getrennt sein. Im Kaufvertrag sollte deshalb schon angegeben werden, welcher Teil des Preises für die privat genutzten und welcher für die gewerblich genutzten Räumlichkeiten anfällt. Auch wenn Sie Ihre Immobilie vermieten, können Sie die Grunderwerbsteuer als Anschaffungskosten über den Nutzungszeitraum des Gebäudes von der Steuer absetzen. Hier entstehen teilweise komplexe steuerliche Sachverhalte, bei denen es sich empfiehlt den Rat eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

Sie wollen eine Immobilie kaufen? Nutzen Sie unsere Immobiliensuche. Wir finden das passende Objekt für Sie!

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.