

Steuertipp September 2018

Kaufpreisaufteilung zur Reduzierung von Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland bis zu 6,5 % des Kaufpreises einer Immobilie. Werden mit einem Gebäude gebrauchte bewegliche Gegenstände erworben, fallen für diese Gegenstände keine Grunderwerbsteuer an, sofern die Gegenstände werthaltig sind und der anteilige Kaufpreis plausibel definiert ist.

Ein Ehepaar hatte im Streitfall (FG Köln 8.11.17, 5K 2938/16) ein Gebäude zu einem Kaufpreis in Höhe von insgesamt 392.500,00 € erworben. Im notariellen Kaufvertrag wurden die Anschaffungskosten für die Einbauküche und die Markisen in Höhe von insgesamt 9.500,00 € gesondert ausgewiesen. In der Veranlagung der Grunderwerbsteuer haben die Eheleute diese Kosten nicht berücksichtigt, da zur Bemessungsgrundlage nur die untrennbar mit dem Haus verbundenen Gegenstände zählen. Nicht besteuert werden Einbauten, wie die Einbauküche oder Markisen. Das Finanzamt forderte auch auf die Einrichtungen die Grunderwerbsteuer, da das Finanzamt die Bewertung 9.500,00 € für diese als zu hoch erachtete.

Bei Einreichung der Klage entschied das Finanzgericht Köln für die Steuerpflichtigen. Sofern die Kaufpreisaufteilung angemessen ist, unterliegen die Einbauten nicht der Besteuerung. Das Finanzamt war verpflichtet, die Unangemessenheit der Aufteilung nachzuweisen und konnte dies nicht. Auch abgeschriebene Gegenstände können einen Marktwert haben, sodass eine Kaufpreisaufteilung sinnvoll ist. Zu den aufzuteilenden Gegenständen gehören insbesondere Einbauschränke, Kaminöfen, Gartenpavillon, Sauna, Teppiche und Öl im Heizöltank.

Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.