

Diplom-Betriebswirt

Hans-Jürgen Reibold

Vereidigter Buchprüfer

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Günther Guthier

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Oliver Eberle

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Alexander Kilian

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Andreas Guthier

Steuerberater

Michael Unrath

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Holger Walter

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht



**Sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne.**

Reibold, Guthier & Partner GbR

Weierhausstrasse 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

www.reibold-guthier.de

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstr. 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199

**Steuerberater
Vereidigte Buchprüfer**

**SPAREN SIE BEIM
ERWERB EINES
GRUNDSTÜCKS**

Hans-Jürgen Reibold
vereidigter Buchprüfer/Steuerberater
Fachberater für Unternehmensnachfolge



Fiskus erhöht die Steuern auf Grundbesitz

Neben den erheblichen lokalen Erhöhungen der Grundsteuer wurde der Grundstückserwerb in mittlerweile 14 Bundesländern durch eine kräftige Erhöhung der Grunderwerbsteuer verteuert. Nur Bayern und Sachsen begnügen sich weiterhin mit 3,5 % vom Kaufpreis, alle übrigen Bundesländer erheben eine erheblich höhere Grunderwerbsteuer, bis zu 6,5 % vom Kaufpreis (vgl. Grunderwerbsteuerliste Stand Juni 2015 unter <http://www.reibold-guthier.de/news/grunderwerbssteuer-im-laendervergleich>)

Grundstücksübertragungen in der Familie

Übertragungen von Grundbesitz innerhalb der Familie unterliegen i. d. R. nicht der Grunderwerbsteuer. Dies gilt naturgemäß für Rechtsübergänge im Wege der Erbfolge, der vorweggenommenen Erbfolge und im Wege der Schenkung. Aber auch Veräußerungsvorgänge in gerader Linie unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Grundsätzlich ist auch der Übergang von Grundbesitz anlässlich

der Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft nicht Grunderwerbsteuerpflichtig. Wohl aber nach einem aktuellen Urteil des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz tritt Grunderwerbsteuerpflicht ein, wenn die Übertragung von Liegenschaften zwischen den Miterben nach dem Ausscheiden eines Grundstücks aus dem Nachlass durch Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft erfolgt (Urteil vom 16.04.2015 Akt.: 4K1380/13).

Die Übertragung von Grundstücksbesitz auf frühere Ehegatten im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung sowie der analoge Vorgang zwischen Lebenspartnern nach Aufhebung der Lebenspartnerschaft, unterliegt ebenfalls, wie eine Übertragung während des Bestehens der Ehe oder der Lebenspartnerschaft, nicht der Grunderwerbsteuer. Dies gilt jedoch wiederum dann nicht, wenn nach Abschluss der Vermögensauseinandersetzung zwischen den ehemaligen Partnern, Grundstücke entgeltlich übertragen werden.

Gestaltungsmöglichkeiten

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Strategien, die auf dem gewerblichen Immobilienmarkt zur Gestaltung der Grunderwerbsteuer genutzt werden, nicht auch für den privaten Immobilienbesitz anwendbar sind. Bei großen Immobilientransaktionen wird in vielen Fällen keine Grunderwerbsteuer ausgelöst,

weil statt Grundstücken Anteile an Grundstückshaltenden Gesellschaften gehandelt werden. Das lässt sich auch im Privatvermögen durch Nutzung der zivilrechtlichen Figur der Gesamthand gestalten. Der Erwerb eines Grundstücks durch Eheleute oder eine Lebenspartnerschaft ist genauso einfach, wie durch eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, die aus den Eheleuten oder den Lebenspartnern besteht. Natürlich können noch andere Familienmitglieder als Gesellschafter in der GbR eingebunden werden. Der Vorteil einer solchen Struktur besteht darin, dass beim Verkauf der GbR-Anteile über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren die Grunderwerbsteuer nur auf einen Minderbetrag erhoben wird. Dieser richtet sich nach der Beteiligungsquote, die von den anfänglich Beteiligten nach dem Verkauf des ersten Anteils an den Werber zurückbehalten wird.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass dieser zurückbehaltene Anteil mehr als 5 % beträgt, weil das Finanzamt bei der Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an einer GbR von einem mittelbaren Verkauf des Grundstücks selbst ausgeht. Die Mindesthaltungsdauer für den verbleibenden Minderheitsanteil beim Altgesellschafter muss mehr als fünf Jahre betragen.

Haben Sie noch Fragen? Wir beraten Sie gerne.