

## 1. Rechtlicher Hintergrund

Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer<sup>1</sup> und besteuert den Erwerb von im Inland belegenen Grundstücken. Der Erwerb von Grundstücken kann auf einem Kaufvertrag<sup>2</sup> zwischen Verkäufer und Käufer beruhen. Ein Erwerb kann ebenso durch Abfindung, Gesellschafterwechsel, Zwangsversteigerung, Enteignung oder durch einen anderen Vorgang erfolgen<sup>3</sup>.

Erbschaft und Schenkung von Grundstücken unterliegen dem *Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz* und nicht dem Grunderwerbsteuergesetz.

Das derzeit geltende Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) wurde im Dezember 1982 verabschiedet<sup>4</sup> und trat zum 1. Januar 1983 in Kraft. Vor dem Jahr 1983 war die Besteuerung des Grunderwerbs in allen Bundesländern unterschiedlich geregelt.

Im Jahre 2006 wurde im Zuge der Föderalismusreform Artikel 105 Absatz 2a GG um den neuen Satz 2 erweitert<sup>5</sup>:

**„Sie haben die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer.“**

Mit dem „Sie“ sind die 16 Bundesländer gemeint. Dieser Umstand ergibt sich aus Satz 1, in dem den Bundesländern Gesetzgebungsbefugnisse für andere Steuern zugestanden werden. Die Neuregelung trat zum 1. September 2006 in Kraft und bedeutet, dass die Bundesländer seit diesem Datum zumindest den Steuersatz selbständig festlegen können (aktuelle Steuersätze der Bundesländer siehe Abschnitt 2).

Das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht den Bundesländern zu. Die Grunderwerbsteuer lag im Jahre 2011 bei etwa 6,4 Mrd. Euro (alle 16 Bundesländer zusammen) und machte damit 1,2 % der gesamten Steuereinnahmen aus.<sup>6</sup>

## 2. Steuersatz

Der ursprüngliche Steuersatz lag bei Verkündung des Gesetzes bei 2 % des Wertes der Gegenleistung<sup>7</sup>. Die Gegenleistung kann z. B. sein:

- der Kaufpreis beim Erwerb des Grundstückes,
- das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren,
- die Entschädigung bei einer Enteignung.

Durch das Jahressteuergesetz 1997 wurde der Steuersatz mit Wirkung zum 1. Januar 1997 auf 3,5 % angehoben<sup>8</sup>. In Folge der in Abschnitt 1 beschriebenen Grundgesetzänderung haben bisher 13 Bundesländer die Steuer auf 4,5 % bzw. 5,0 % erhöht. Als erstes Bundesland hatte das Land Berlin die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2007 auf 4,5 % angehoben und zum 1. April 2012 erneut um einen halben Prozentpunkt auf jetzt 5,0 % erhöht. Mit Ausnahme von Bayern, Hessen und Sachsen haben alle anderen Bundesländer ebenfalls die Grunderwerbsteuer erhöht. Für den aktuellen Stand siehe Tabelle 1.

**Tabelle 1: Grunderwerbsteuersätze in den 16 Bundesländern (Stand: Juli 2012)**

Steuersatz	Bundesland
3,5 %	Bayern, Hessen, Sachsen.
4,5 %	Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Saarland
5,0 %	Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen.

**Hinweis:** die IHK-Prüfungen werden mit Ausnahme von Baden-Württemberg bundesweit mit den gleichen Aufgaben geschrieben. Sofern keine anderen Angaben vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass in den Prüfungsaufgaben aus Vereinfachungsgründen der im Gesetz genannte ursprüngliche Einheitssteuersatz von 3,5 % anzuwenden ist.

1 Eine Verkehrsteuer besteuert Vorgänge des Wirtschaftsverkehrs oder die Vornahme von Rechtsgeschäften. Andere Verkehrssteuern sind zum Beispiel die Umsatzsteuer und die Versicherungsteuer.

2 Siehe hierzu § 311b Absatz 1 BGB zur notariellen Beglaubigung von grundstücksbezogenen Verträgen.

3 Hierzu siehe § 1 GrEStG.

4 Grunderwerbsteuergesetz vom 17.12.1982, Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 52 vom 21.12.1982, Seite 1777.

5 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Föderalismusreform I) vom 28.08.2006, Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 41 vom 31.08.2006, Seite 2034.

6 Veröffentlichung des Bundesministeriums für Finanzen vom 27.04.2012; eigene Berechnung des Steueranteils.

7 Zur genauen Bestimmung der Gegenleistung siehe § 9 GrEStG.

8 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996, Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 68 vom 27.12.1996, Seite 2049.

Nachdem in den ersten Jahren nach der Grundgesetzänderung die Bundesländer relativ zurückhaltend waren, wurden die Steuern seit Beginn des Jahres 2011 nahezu flächendeckend und in drei Bundesländern bereits zum zweiten Mal angehoben. Verfolgt man die Erhöhung der Steuersätze im Zeitablauf, so ist die Tendenz zu einem überwiegenden Steuersatz von 5,0 % festzustellen (siehe Tabelle 2). Diese Tendenz wird durch die Tatsache verstärkt, dass inzwischen 9 von 16 Bundesländern den Steuersatz auf 5,0 % erhöht haben.

**Tabelle 2: Entwicklung der Grunderwerbsteuersätze**

Datum	Steuersatz
01.01.1983 bis 31.12.1996	Bundeseinheitlicher Steuersatz von 2,0 %
01.01.1997 bis 30.08.2006	Bundeseinheitlicher Steuersatz von 3,5 % (Steuererhöhung durch das Jahressteuergesetz 1997)
2006 01.09.	Die Bundesländer dürfen auf Grund der Grundgesetzänderung eigene Steuersätze bestimmen
2007 01.01.	Berlin (1. Steuererhöhung): 4,5 %
2008	Keine Änderungen
2009 01.01.	Hamburg: 4,5 %
2010 01.03.	Sachsen-Anhalt (1. Steuererhöhung): 4,5 %
2011 01.01.	Saarland (1. Steuererhöhung): 4,0 %
	Bremen, Niedersachsen: 4,5 %
	Brandenburg: 5,0 %
07.04.	Thüringen: 5,0 %
01.10.	Nordrhein-Westfalen: 5,0 %
05.11.	Baden-Württemberg: 5,0 %
2012 01.01.	Saarland (2. Steuererhöhung): 4,5 %
	Schleswig-Holstein: 5,0 %
01.03.	Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt (2. Steuererhöhung): 5,0 %
01.04.	Berlin (2. Steuererhöhung): 5,0 %
30.06.	Mecklenburg-Vorpommern: 5,0 %

**Anmerkung:** die teilweise „schiefen“ Termine (07.04. Thüringen, 05.11. Baden-Württemberg, 30.06. Mecklenburg-Vorpommern) ergeben sich aus den Verkündungsterminen der jeweiligen Landesgesetze.

### 3. Steuerschuldner

Steuerschuldner sind regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen.<sup>9</sup> Hierbei handelt es sich in den meisten Fällen um den bisherigen Eigentümer und den Erwerber. Diese können die Zahllast vertraglich auf nur einen der Beteiligten übertragen. In den meisten Verträgen wird vereinbart, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat. Das Finanzamt wird in diesen Fällen den Steuerbescheid zuerst an den Erwerber richten. Zahlt der Erwerber die Steuer nicht, kann das Finanzamt die Steuer auch vom Veräußerer fordern.

### 4. Zuständigkeit

Für die Besteuerung ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück oder der wertvollste Teil des Grundstücks liegt. Liegt das Grundstück in den Bezirken von Finanzämtern verschiedener Länder, so ist jedes dieser Finanzämter für die Besteuerung des Erwerbs insoweit zuständig, soweit der Grundstücksteil in seinem Bezirk liegt.<sup>10</sup>

9 § 13 GrEStG

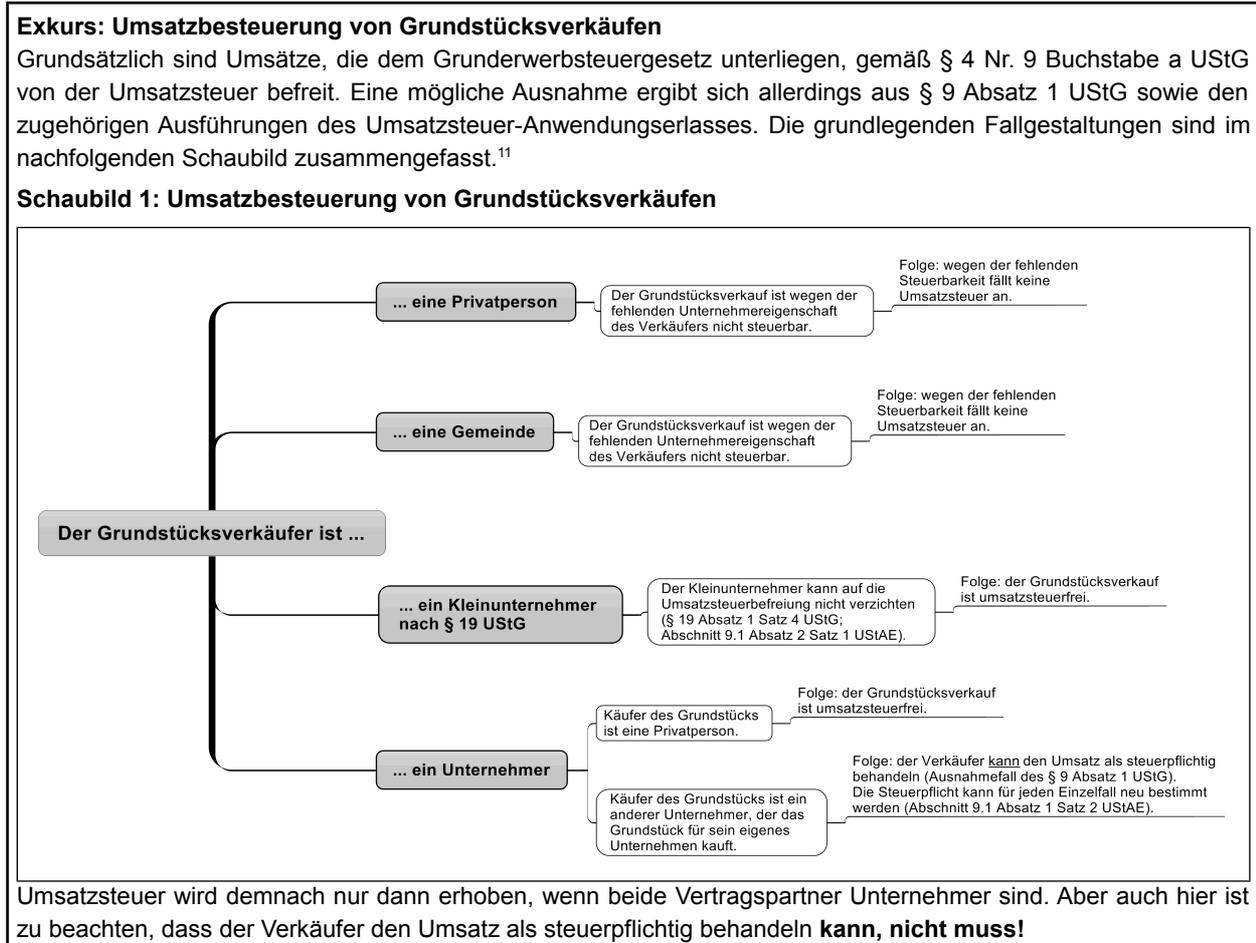
10 Siehe hierzu § 17 Absatz 1 GrEStG

## 5. Beispiel

In Berlin-Spandau wird im Juni 2012 ein 3.300 m<sup>2</sup> großes Wassergrundstück an der Havel zum Quadratmeterpreis von 290,00 € verkauft. Im notariell beglaubigten Kaufvertrag wird vereinbart, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zu leisten hat.

**Berechnung des Verkaufspreises: 3.300 m<sup>2</sup> × 290,00 € = 957.000,00 €.**

Der Frage, ob der Grundstücksverkauf **umsatzsteuerpflichtig** ist oder nicht, wird im folgenden Exkurs nachgegangen.



Der beglaubigende Notar ist gesetzlich verpflichtet<sup>12</sup>, dem zuständigen Finanzamt (hier Berlin-Spandau) den Grundstückserwerb mitzuteilen.

Das Finanzamt Berlin-Spandau nimmt folgende Berechnung vor:

**Grunderwerbsteuer: 5 % von 957.000,00 € = 47.850,00 €.**

## 6. Bilanzielle Behandlung der Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer gehört handels- und steuerrechtlich zu den mit der Anschaffung eines Grundstückes verbundenen Nebenkosten und ist daher Bestandteil der aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten<sup>13</sup>. Die handels- und steuerrechtliche Bezeichnung „Anschaffungskosten“ ist insofern irreführend, als es sich hierbei nicht um tatsächliche Kosten im Sinne der Kosten- und Leistungsrechnung handelt, sondern um eine bilanzielle Werterhöhung des Grundstückes. Weitere aktivierungspflichtige Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb sind zum Beispiel Gebühren für die Vermessung des Grundstückes, für den Notar sowie für die Grundbucheintragungen.

<sup>11</sup> Für weitergehende Ausführungen sowie für die zahlreichen Ausnahmen und Sonderfälle wird auf die einschlägigen Umsatzsteuerkommentare wie z. B. Rau/Dürwächter oder Sölch/Ringleb verwiesen.

<sup>12</sup> § 18 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GrEStG.

<sup>13</sup> Siehe § 255 Absatz 1 HGB zu Anschaffungskosten.

## 7. Buchung der Grunderwerbsteuer

Buchführungspflichtige Unternehmen, die ein Grundstück erwerben, müssen bei der Buchung der Grunderwerbsteuer unterscheiden, ob das Grundstück

- (1) selbst genutzt oder
- (2) weiter verkauft werden soll.

Im Fall (1) gehört das Grundstück zum Anlagevermögen, im Fall (2) zum Umlaufvermögen.

Als Bestandteil der Anschaffungskosten wird die Grunderwerbsteuer auf dem gleichen Konto wie das Grundstück gebucht. Ein eigenständiges Konto für die Grunderwerbsteuer gibt es nicht. Je nach Fall (siehe oben) unterscheiden sich die Buchungen nur in den jeweiligen Konten.

**Hinweis:** Den Nummern und Bezeichnungen der hier verwendeten Konten liegt der *Kontenplan für die Immobilienwirtschaft* zugrunde<sup>14</sup>.

### Fall (1): Grundstück gehört zum Anlagevermögen

Wenn das Grundstück vom erwerbenden Unternehmen selbst genutzt werden soll, erfolgt die Buchung der Grunderwerbsteuer auf einem Konto der **Kontenklasse 0** (Anlagevermögen) im Soll. Die Haben-Buchung erfolgt auf dem Geldkonto (meistens Guthaben bei Kreditinstituten, Kontonummer 274).

Das bei den IHK-Prüfungen üblicherweise verwendete Konto heißt

#### **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (02)**

Die erste Ziffer „0“ in der Kontonummer 02 deutet auf ein Konto des Anlagevermögens hin (siehe oben).

Bei Buchung der Grunderwerbsteuer aus dem obigen Beispiel lautet der Buchungssatz wie folgt:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (02)	47.850,00 €
<u>an</u> Guthaben bei Kreditinstituten (274)	47.850,00 €

**Hinweis:** bei den IHK-Prüfungsaufgaben sind üblicherweise keine Geldbeträge zu kontieren, sondern nur die Kennziffern (nicht die Kontonummern!) der jeweils zutreffenden Konten anzugeben.

### Fall (2): Grundstück gehört zum Umlaufvermögen

Wenn das Grundstück vom erwerbenden Unternehmen weiter verkauft werden soll, erfolgt die Buchung der Grunderwerbsteuer auf einem Konto der **Kontenklasse 1** (Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte) im Soll. Die Haben-Buchung erfolgt auf dem Geldkonto (wie oben Guthaben bei Kreditinstituten, Kontonummer 274).

Das bei den IHK-Prüfungen üblicherweise verwendete Konto heißt

#### **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (10)**

Die erste Ziffer „1“ in der Kontonummer 10 deutet auf ein Konto des Umlaufvermögens hin (siehe oben).

Bei Buchung der Grunderwerbsteuer aus dem obigen Beispiel lautet der Buchungssatz wie folgt:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (10)	47.850,00 €
<u>an</u> Guthaben bei Kreditinstituten (274)	47.850,00 €

**Der einzige Unterschied besteht demnach in der Kontonummer 02 bzw. 10.**

<sup>14</sup> Kontenplan für die Immobilienwirtschaft, 2. Auflage 2011, Herausgegeben von der AKA Aufgabenstelle für kaufmännische Abschluss- und Zwischenprüfungen, IHK Nürnberg; Vertrieb des Kontenplans über den U-Form-Verlag. Der Kontenplan orientiert sich weitgehend am Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin.