

## Die „Nebengeräusche“ beim Immobilienerwerb

Als wären Pandemie, Klimakrise und Ukrainekrieg nicht schon schrecklich genug, nun kommt als regelmäßiger Begleiter großer Katastrophen auch noch eine für uns schon beinahe in Vergessenheit geratene Geldentwertung daher. Sie macht nicht zuletzt das Wohnen zur Existenzbedrohung. Grund und Boden werden als stabilste Wertanlage angesehen, was die Immobilienpreise in schwindelerregende Höhen treibt. Daneben müssen Kosten, Steuern und Gebühren für den Kauf ebenso wie bei Schenkung oder auch beim Immobilienerwerb aus einer Verlassenschaft miteinkalkuliert werden.

Beim Kauf sind die Grunderwerbsteuer (GrESt) und die gerichtliche Eintragungsgebühr (EG) noch relativ leicht zu berechnen: grundsätzlich ist der Kaufpreis maßgeblich, von ihm werden 3,5% GrESt und 1,1% EG aufgeschlagen. Aber nicht mal das stimmt so wirklich ganz, zieht doch § 4 GrEStG als Untergrenze für die Berechnung der GrESt den Grundstückswert ein. Der kann aus unterschiedlichen Gründen höher sein als der im Kaufvertrag festgeschriebene Kaufpreis (etwa bei Rückübertragungen aus den etwa in den 1990er Jahren durchaus populären Immobilienleasingverhältnissen). Wird der Kaufpreis über eine Bank fremdfinanziert, so muss (neuerdings) der Kredit im Grundbuch pfandrechtlich besichert werden (Hypothekarkredit), was die Vorschreibung einer weiteren EG auslöst, nämlich im Ausmaß von 1,2% des einzutragenden Hypothekarbetrags.

Auch der Verkäufer wird zur Kasse gebeten, und zwar durch die Besteuerung des Veräußerungserlöses, besser bekannt und gefürchtet unter der Kurzbezeichnung ImmoESt (Immobilienveräußerungssteuer). Sie ist unterschiedlich hoch und stellt grundsätzlich darauf ab, ob der letzte entgeltliche Erwerb der nun kaufgegenständlichen Liegenschaft vor dem 1. April 2002 stattgefunden hat (dann handelt es sich um sogenanntes „Altvermögen“) oder danach („Neuvermögen“). Die ImmoESt bei Altvermögen beläuft sich auf 4,2% des Veräußerungserlöses, bei Neuvermögen aber auf 30%. Dabei wird allerdings dem nun vereinbarten Kaufpreis der Anschaffungsaufwand gegenübergestellt, sodass tatsächlich nur, aber eben mit dem hohen Steuersatz von 30%, der „Gewinn“ aus der Immobilienveräußerung besteuert wird. Es gibt Ausnahmen von der Besteuerung (Aufgabe des Hauptwohnsitzes, Errichtungsbefreiung), aber auch eine „Umwidmungsspekulationssteuer“. Dazu vielleicht ein anderes Mal.

Ein paar Worte müssen wir nämlich noch über die unentgeltlichen Erwerbsvorgänge (Schenkungen, Übergabe, Erbschaft) verlieren. Die sind auch nicht gerade umsonst. Die übertragene Immobilie soll nach den Vorgaben des Gesetzgebers mit ihrem Verkehrswert beurteilt werden, der sodann der Berechnung von GrESt und EG zugrunde zu legen ist. Dabei lässt es das Finanzamt aber mit der Ermittlung des Verkehrswerts im Wege des sogenannten Pauschalwertmodells genügen: in einem vom Finanzministerium zur Verfügung gestellten Rechentool sind diverse Angaben etwa über Größe und Alter des Schenkungsgegenstands einzusetzen, um den Verkehrswert ausfindig zu machen. Danach findet ein gestaffelter Steuersatz von 0,5, 2 und 3,5 % Anwendung. Bei der EG sind nahe Verwandte privilegiert, wobei entweder der gute alte Einheitswert oder aber 30% des Verkehrswerts der Ermittlung der EG zugrunde zu legen ist.

Zu allem Überdross will auch noch die Vertragserrichtung bezahlt werden, wobei auch die hierfür aufzuwendenden Kosten nicht unbedeutend sind und an der Höhe des Kaufpreises bzw. Verkehrswerts der Immobilie gemessen werden.

Alles sehr kompliziert, wie man weiß, aber in Anbetracht der horrenden Grundstückspreise nicht gerade verwunderlich. Ich wünsche Ihnen und uns allen, dass wir bald wieder in unsere gewohnte Normalität zurückfinden, vielleicht wissen wir sie dann auch besser zu schätzen. Alles Gute,

Ihr Wilhelm Häusler