



Der rechtliche Rahmen des Immobilienkaufs: Warum zum Notar? Wie spare ich Grunderwerbssteuer?

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

Neben praktischen Fragestellungen ist es oft der rechtliche Rahmen, der für Käufer von Immobilien Fragen aufwirft. Zum Beispiel die, warum der Kaufvertrag beim Notar beurkundet werden muss oder danach, wie man Grunderwerbssteuer sparen kann.

Wenn Geld gespart werden soll, darf auch der Weg dahin möglichst nichts kosten. Also erst mal ins Internet. Allein zum Suchbegriff „Grunderwerbssteuer sparen“ finden sich bei GOOGLE 39.100 Einträge. Eine schier unüberschaubare Flut an Informationen. Leider aber nicht immer von guter Qualität und Seriosität.

Worum geht es? Grunderwerbssteuer fällt an bei der Veräußerung von Immobilien. Soweit klar. Nach der Idee des Gesetzgebers zahlen die Grunderwerbssteuer der Grundstückserwerber und der Veräußerer. Vertraglich wird aber in den meisten Verträgen

vereinbart, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zahlt. Das Finanzamt bekommt den Kaufvertrag über den Notar (das ist keine Bosheit des Notars: alle Vorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, müssen dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden) und richtet daher den Steuerbescheid zuerst an den Erwerber. Aber: Zahlt der Erwerber die Steuer nicht, kann das Finanzamt die Steuer auch vom Veräußerer fordern.

Bestimmte Vorgänge sind von der Steuer befreit, u.a. der Grundstückserwerb durch den Ehegatten des Verkäufers oder durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, sowie deren Ehegatten (einschließlich Stiefkindern und deren Ehegatten) und der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Freigrenze von 2.500 Euro). Rechtsgrundlage ist das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG).

Der Steuersatz beträgt 3,5 Prozent. In der Regel wird die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung, die gesetzlich sehr genau und umfassend bestimmt ist, berechnet.

Im Internet wird kenntnisreich beschrieben, wie man den Wert der Gegenleistung (also in aller Regel des Kaufpreises) künstlich niedrig rechnen kann. Scheinbar zum Vorteil. Warum nur scheinbar? Derartige Trickereien gefährden jedenfalls die Wirksamkeit des gesamten Kaufvertrages und können eine strafbare Steuerverkürzung darstellen. Von solchen Modellen ist dringend abzuraten.


Erst wenn die Steuer gezahlt ist, erteilt das Finanzamt eine so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die der Erwerber eines Grundstücks im Regelfall nicht in das Grundbuch eingetragen werden darf.

Immer wieder stellt sich auch die Frage, warum ein Kaufvertrag über eine Immobilie bei einem Notar beurkundet werden muss.

Die Bundesnotarkammer schreibt dazu: „In der rechtsuchenden Bevölkerung bestehen zum Teil Fehlvorstellungen über den Umfang und die

Grenzen der notariellen Tätigkeit im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages. Dies hat die Bundesnotarkammer veranlasst, ein allgemeines Merkblatt zum Grundstückskauf zu entwickeln. Das Merkblatt beschreibt die Aufgaben und Leistungen des Notars beim Grundstückskauf, der Käufer und Verkäufer unparteilich und umfassend berät und beide als „neutraler Lotse“ durch den komplexen Vorgang des Immobilienerwerbs führt.“ Das lesenswerte Merkblatt zum Standardfall des Kaufs eines bereits bestehenden, also „gebrauchten“ Hauses finden Sie unter www.bnotk.de.

Wie immer gilt: Fragen Sie solange, bis Sie zufriedenstellende Antworten erhalten haben. Der Makler oder die Maklerin ist in aller Regel erster kompetenter Ansprechpartner.

Nehmen Sie aber auch unbedingt die Leistung des Notars in Anspruch. Er ist neutraler Partner beim Immobilienkauf und Käufer wie Verkäufer gegenüber gleichermaßen verpflichtet. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht www.kanzlei-im-zentrum.de



... oder haben Sie Geld zu verschenken?

**Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!**

■ **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**

Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!

■ **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmehähler?**

Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!

■ **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**

Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!

Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven

Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

☎ 04746/94 64-0

Weißberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!