

→ Grunderwerbsteuer richtig ermitteln



# Sauber trennen

Beim Kauf von Grundstücken und Gebäuden wird Grunderwerbsteuer fällig. Doch längst nicht alle Bestandteile unterliegen der Besteuerung. Wer sauber trennt, kann viel Geld sparen.

Vielen Landwirten ist die Grunderwerbsteuer bestens bekannt. Schlägt diese doch zu, wenn Grundstücke verkauft beziehungsweise gekauft werden. Schuldner der Steuer sind rechtlich der Veräußerer und der Erwerber als Gesamtschuldner. Üblicherweise verpflichtet sich jedoch der Erwerber vertraglich, die Steuer zu übernehmen. Der Steuersatz wird von den Bundesländern festgelegt und ist in letzter Zeit vielfach erhöht worden. In Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, im Saarland und in Schleswig-Holstein werden 6,5 % fällig, in Sachsen nur 3,5 %.

In der Praxis stellt sich oft die Frage, worauf der Prozentsatz angewendet wird, um die Steuer zu ermitteln. Vielfach wird einfach der gesamte vereinbarte Kaufpreis genommen. Dabei wird übersehen, dass einige

## PRAXISTIPP

Wenn Sie im Zweifel sind und genau wissen wollen, was für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer als Gebäudebestandteil und was als Betriebsvorrichtung gilt, schlagen Sie im „Gleichlautenden Erlass zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen vom 5. Juni 2013“ nach. Dort finden Sie in der Anlage eine Liste.

Den Erlass finden Sie im Internet, zum Beispiel hier: <http://tinyurl.com/z4uwxej>

Dinge eben nicht zur Bemessungsgrundlage gehören und herausgerechnet werden dürfen. Dies gilt auch für unbebaute, landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Beispiel sind die Rohrsysteme einer Drainage zu nennen, die bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen. Bei größeren Flächenerwerben kann hier schnell eine erhebliche Steuerersparnis eintreten, wenn dies berücksichtigt wird.

Grundsätzlich zählen zur Bemessungsgrundlage alle Bestandteile eines Grundstücks. Dazu gehören natürlich der Boden, aber auch all diejenigen körperlichen Gegenstände, die von Natur aus eine Einheit bilden. Zudem gehören alle Gegenstände hierzu, die durch Verbindung miteinander ihre Selbständigkeit derart verloren haben, dass sie

für die Dauer der Verbindung gemeinsam als ein Ganzes erscheinen. Auf die Art der Verbindung, insbesondere die größere oder geringere Festigkeit, kommt es nicht an.

Zu Bestandteilen eines Grundstücks, die immer Grunderwerbsteuer unterliegen, gehören dessen Erzeugnisse, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Dazu zählen die aufstehende Ernte, Bäume und Sträucher oder der aufstehende Wald. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil. Nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, beispielsweise Pflanzen in Handelsgärtnereien und Baumschulen.

Zäune, zum Beispiel für längere Zeit errichtete Weidezäune, werden mit dem Eingraben beziehungsweise tiefen Einschlagen der Zaunpfosten Bestandteil des Grundstücks. Dagegen gehören leicht herausnehmbare Stangen, zum Beispiel Bohnen- oder Hopfenstangen und Weinbergpfähle nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks.

Womöglich am interessantesten ist, dass die sogenannten Betriebsvorrichtungen keine Bestandteile des Grundstücks sind. Betriebsvorrichtungen sind zum Beispiel Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. Das gilt auch, wenn sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind. Was kann in der Praxis als Betriebsvorrichtung gelten?

Als Beispiel soll uns ein Kühlhaus dienen (siehe Abbildung unten links). Die Außenverkleidung und das Mauerwerk sind ein Gebäudebestandteil, die Isolierung der Kühlkammern und die Trennwand sind Teile der Betriebsvorrichtung. Wenn also ein Kühlhaus erworben wird, ist der Wert der Kammerisolierung nicht der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen. Dies gilt auch für fahrbare Gewächshäuser und Hühnerställe in Fertigbauweise.

## Im Kaufvertrag angeben

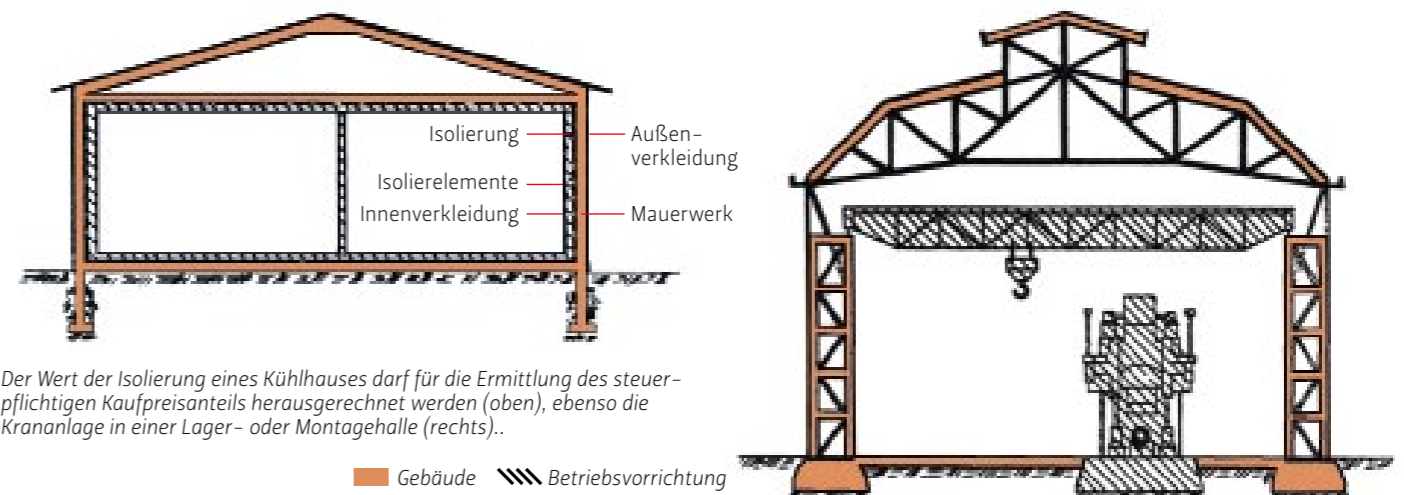
Als Betriebsvorrichtungen gelten generell Gegenstände und technische Anlagen, die mit einem Gebäude fest verbunden sind, aber gleichwohl nicht einheitlich mit dem Gebäude bewertet und abgeschrieben werden. Sie haben eine ähnliche Funktion wie eine Maschine und nicht wie ein Gebäude. So sind beispielsweise Silos, Bewässerungsanlagen, Brunnen und Weidezäune Betriebsvorrichtungen. Betriebsvorrichtungen können in ein Gebäude eingebaut sein, zum Beispiel Hebebühnen, Kühleinrichtungen, Transportbänder, Abladevorrichtungen, Entmüllungs- und Entlüftungsanlagen, Anbindevorrichtungen in Ställen sowie Käfig-, Klima- und Heizungsanlagen, wenn sie einem besonderen Betriebszweck dienen, zum Beispiel der Ferkelaufzucht. Aber auch auf das Dach aufgesetzte Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen sind keine Gebäudebestandteile im Sinne der Grunderwerbsteuer, sondern Betriebsvorrichtungen.

Wenn Sie also beispielsweise eine Lagerhalle kaufen (siehe Abbildung unten rechts), sind der Boden, die Wände und das Dach zwar Gebäudebestandteil, aber nicht die Einrichtung, wie die Krananlage, die Beleuchtung, die Belüftungsanlage und ähnliche Elemente. Falls in der Lagerhalle Trennwände zur getrennten Lagerung von Düngemitteln und Erntegut vorhanden sind, ist der Wert der Trennwände für die Grunderwerbsteuer ebenfalls herauszurechnen. Das gleiche gilt für Verladeeinrichtungen. Auch ein Schornstein, mit dem ein betriebliches Gebäude unmittelbar betrieben wird, ist interessanterweise kein Gebäudebestandteil.

Durch die Unterteilung kann sich in vielen Fällen erheblich Grunderwerbsteuer sparen lassen, die ohnehin bei Landwirten auch deshalb nicht beliebt ist, weil sie nicht zum sofortigen Betriebsausgabenabzug berechtigt, sondern nur über die Abschreibung den Gewinn mindert (bei Gebäuden) oder mangels Abschreibungsmöglichkeit (bei Grund und Boden) im Zweifel nie den Gewinn mindert. In den Kaufverträgen sollte eine Aufteilung erfolgen, die dem Teil der Betriebsvorrichtungen einen möglichst hohen Anteil am Kaufpreis zukommen lässt, da dieser Teil nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt. (leh) **am**

Dr. Marcel Gerds, Steuerberater und Chefredakteur „Briefe zum Agrarrecht“  
Die Quellen zu Aussagen des Textes können beim Autor angefordert werden.

## Abgrenzung des Grunderwerbsteuerpflichtigen Grundvermögens von den nicht besteuerten Betriebsvorrichtungen



Der Wert der Isolierung eines Kühlhauses darf für die Ermittlung des steuerpflichtigen Kaufpreisanteils herausgerechnet werden (oben), ebenso die Krananlage in einer Lager- oder Montagehalle (rechts).

FOTO: FOTOLIA/BLEND11.PHOTO