

Mandanteninformation

12/2014

Grundstücksrecht aktuell:

Achtung: Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 5 % auf 6,5 % zum 01.01.2015 ?!?

Die Landtagsfraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen haben am 28.10.2014 beschlossen, die Grunderwerbsteuer mit Wirkung zum 01.01.2015 von 5 % auf 6,5 % zu erhöhen.

Der Beschluss wurde nach erster Lesung im Landtag am 05.11.2014 einstimmig an die zuständigen Ausschüsse überwiesen. Das Gesetz befindet sich noch in Beratung. Es wurde noch nicht verabschiedet und verkündet.

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass der erhöhte Steuersatz von 6,5 % auf Erwerbsvorgänge anzuwenden ist, die ab dem 01.01.2015 verwirklicht werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes ist ein Grunderwerbsteuerlicher Erwerbsvorgang verwirklicht, wenn das auf einen Erwerbsvorgang abzielende Wollen in eine rechtsgeschäftliche Erklärung umgesetzt worden ist, wenn also die Vertragspartner im Verhältnis zueinander gebunden sind, und zwar unabhängig davon, ob dieser verwirklichte Rechtsvorgang bereits die Entstehung der Steuer auslöst oder nicht. Zeitliche Rückbeziehungen nach dem Zivilrecht und Steuerrecht bleiben insoweit grundsätzlich unberücksichtigt. Grundsätzlich hat auch der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzungen und Lasten, der Zahlung des Kaufpreises und der Eintragung im Grundbuch keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Verwirklichung des Grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgangs.

Ob ein Grunderwerbsteuerlicher Erwerbsvorgang verwirklicht ist, erfordert eine entsprechende Prüfung – ggf. unter Hinzuziehung steuerlicher Berater – im Einzelfall.

Von im Einzelfall vorliegenden Ausnahmen abgesehen, dürfte die Verwirklichung eines solchen Grunderwerbsteuerlichen Tatbestandes vorliegen, sobald die Vertragsbeteiligten an den Grundstückskaufvertrag gebunden sind. Auch wenn eine behördliche Genehmigung, eine erforderliche Genehmigung des WEG-Verwalters oder eine vorgesehene aufschiebende Bedingung vorliegt, dürfte daher bereits mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages der Erwerbsvorgang verwirklicht sein. Demgegenüber liegt keine Verwirklichung des Erwerbsvorgangs vor,

wenn die Vertragsbeteiligten vollmachtlos vertreten wurden oder der Vertrag einer Genehmigung des Vormundschafts-, Familien- oder Nachlassgerichts bedarf.

Bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer (sog. Verbrauchervertrag) ist weiter zu berücksichtigen, dass der Notar darauf hinwirken muss, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Dies geschieht im Regelfall dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird. Die Westfälische Notarkammer ist der Auffassung, dass aufgrund des Bekanntwerdens der Steuererhöhung genügend Zeit bleibt, um Beurkundungen sachgerecht und mit dem notwendigen zeitlichen Vorlauf vorzubereiten. Die anstehende Steuererhöhung rechtfertigt aus Sicht der Westfälischen Notarkammer keine Verkürzung der Zwei-Wochen-Frist.

Wenngleich das Gesetz noch nicht verabschiedet und verkündet worden ist, sollten vorsorglich Erwerbsvorgänge von Grundstücksgeschäften, die noch zu dem bisherigen Grunderwerbsteuersatz von 5 % durchgeführt werden sollen, bis zum 31.12.2014 verwirklicht sein. In diesen Fällen besteht mithin zeitnaher Handlungsbedarf. Dies gilt insbesondere, wenn die für Verbraucherverträge geltende Zwei-Wochen-Frist zu beachten ist.

Holger BußkampNotar
Rechtsanwalt