

12.02.2021 - KANZLEI RECHTEFFIZIENT - Rechtsanwlrte Fachanwlrte Notar

## **Instandhaltungsrcklage beim Wohnungskauf ist kein Steuersparmodell**

Auch der Kauf von Wohnungseigentum oder Teileigentum (z.B. Büro-/Praxisflächen in einem Mehrparteiengebäude) löst Grunderwerbsteuer aus.

Leider findet sich in verschiedenen Medien immer wieder der Hinweis, dass man Grunderwerbsteuern sparen könne, indem man den Wert des mit erworbenen Anteils an der Instandhaltungsrücklage gesondert ausweist. Hierbei handelt es sich (leider) um eine Fehlinformation. Die insoweitige Rechtsprechung ist überholt, die Berichte darüber halten sich aber leider hartnäckig und finden teilweise sogar immer noch Einzug in notariellen Verträgen.

Spätestens seit einem Urteil des Bundesfinanzhofs vom vom 16.09.2020 (Aktenzeichen II R 49/17) steht jedoch fest, dass der Wertanteil an der Instandhaltungsrücklage sich nicht Grunderwerbsteuermindernd auswirkt. Zur Begründung führt der BFH an, dass die Instandhaltungsrücklage nicht dem jeweiligen Eigentümer, sondern allein der Eigentümergemeinschaft zusteht.

Wer also glaubt, Grunderwerbsteuer sparen zu können, indem er den Anteil an der Instandhaltungsrücklage berechnet und im Kaufvertrag mit ausweisen lässt, wird später vom Finanzamt enttäuscht werden.

Anders verhält es sich bei beweglichen Sachen, die mit verkauft werden und selbst nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen. Hierzu zählen üblicherweise Dinge wie Einbauküchen, freistehende Kaminöfen, Markisen und andere Möbel. Wird der auf diese Gegenstände entfallende Kaufpreisanteil gesondert ausgewiesen, fällt hierauf keine Grunderwerbsteuer an. Wichtig ist dabei jedoch, dass der Kaufpreisanteil realistisch ausfallen muss und ggf. auch belegt werden kann. Überzogene Wertangaben eignen sich nicht als "Steuersparmodell", sie können im Gegenteil sogar eine Steuerstraftat darstellen.

<https://www.apraxa.de/recht/steuerrecht/immobiliensteuerrecht/1040/instandhaltungsruecklage-beim-wohnungskauf-ist-kein-steuersparmodell>