

Wohnungskauf Übergang der Instandsetzungsrücklage mindert die Grunderwerbssteuer nicht

Bei einem Wohnungskauf geht die Instandhaltungsrücklage des Verkäufers auf Sie als Wohnungskäufer über. Für Sie stellt sich dann die Frage, inwieweit die Anrechnung der Instandhaltungsrücklage auf den Kaufpreis die Grunderwerbssteuer auswirkt. Hierzu hat der Bundesfinanzhof entschieden: Sie müssen dennoch Grunderwerbsteuer auf den vollen Kaufpreis zahlen.

Eine Minderung um den persönlichen Anteil an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft kommt nicht in Betracht (BFH Urteil v. 16.09.2020, Az. II R 49/17).

Kaufpreis wird nicht für die Instandhaltungsrücklage gezahlt

Der/die Käufer/in muss die Grunderwerbsteuer voller Höhe bezahlen. Die Instandhaltungsrücklage gehört nämlich zum Verwaltungsvermögen der Eigentümergemeinschaft und nicht zum Privatvermögen des Wohnungseigentümers. Da der Wohnungseigentümer über seinen Anteil an der Instandhaltungsrücklage nicht selbst verfügen kann, kann sie nicht als Gegenleistung für die Zahlung des Kaufpreises angesehen werden. Der Kaufpreis ist lediglich die Gegenleistung für den Erwerb des Eigentums. Daher ist es nicht zu beanstanden, dass das Finanzamt den vollen Kaufpreis zu besteuert und für die Instandhaltungsrücklage keinen Kaufpreisanteil abgezogen hat.