Latzel
STEUERBERATER

News – Rücklage spart Steuer

Wer die Instandhaltungs-Rücklage im Kaufvertrag einer Wohnung berücksichtigt, zahlt weniger Grunderwerbsteuer.

Die Eigentümergemeinschaft kalkuliert mit der Instandhaltungs-Rücklage. Dieser finanzielle Sockel wird gemeinschaftlich verwaltet. Beim Verkauf kann die Rücklage steuerlich nutzbar gemacht werden.

Kempen, 23.11.2020 - Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, sollte den Kaufvertrag auch auf steuerliche Hinweise abklopfen. Das empfiehlt Latzel Steuerberater. Hintergrund: Beim Erwerb einer Eigentumswohnung wird Grunderwerbsteuer fällig. In der Bemessungsgrundlage dieser Steuer fließt die sogenannte Instandhaltungs-Rücklage ein. „Um diese Rücklage geltend machen zu können, muss im Kaufvertrag ein Hinweis enthalten sein“, rät Kanzlei-Inhaber Holger Latzel. Sinngemäß ist bereits ein solcher Satz zielführend: *Im Kaufpreis inbegriffen ist eine anteilige Instandhaltungs-Rücklage in Höhe von …. Euro*. Auf diesem Weg lassen sich ohne weiteres ein paar hundert Euro an Grunderwerbsteuer sparen, betont Latzel Steuerberater

Eigentümerversammlung verwaltet die Rücklage

Doch was ist überhaupt eine Instandhaltungs-Rücklage? Die Wohnungseigentümer einer Eigentums-Anlage sind gesetzlich verpflichtet, eine angemessene Geldsumme als Notnagel für Reparaturen, Schäden oder gemeinsame Anschaffungen zu bilden. Ein solcher finanzieller Grundstock wird beispielsweise genutzt, wenn das Treppenhaus neu gestrichen wird, ein Wasserschaden übers

Latzel Steuerberater
Latzel Steuerberater ist eine Kanzlei für steuer- und betriebswirtschaftliche Beratung sowie für Wirtschafts-Mediation. Die Philosophie ist **verstehen – beraten – begleiten.** Die Kanzlei Latzel aus Kempen gestaltet unternehmerisches Handeln. Branchenschwerpunkte sind familiengeführte Betriebe und Mittelständler in den Sparten Handwerk, Handel, freie Berufe und Heilberufe, Produktionsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Latzel ist Team-Player, Latzel ist Partner, Latzel findet Lösungen. Ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Mandantinnen und Mandanten, eine kompetente Herangehensweise und eine nachhaltige Begleitung sind der Kern des Handelns.

Latzel Steuerberater Kanzlei für steuer- und betriebswirtschaftliche Beratung und Wirtschafts-Mediation
Schorndorfer Straße 15 · 47906 Kempen · Telefon +49 2152 91443 0 · Telefax +49 2152 91443 29
kanzlei@latzel-steuerberater.de · www.latzel-steuerberater.de

Dach oder über den Kanal entsteht oder ein gemeinsamer Gärtner bezahlt werden muss. Die Eigentümerversammlung verwaltet die Rücklage.

Scheidet ein Eigentümer nun aus, verkauft also seine Wohnung, bleibt sein Anteil der Rücklage in der Gemeinschaft. Der neue Käufer der Wohnung übernimmt den Anteil. Die Rücklage wird anteilig also nicht ausgezahlt, sondern bleibt auf dem Rücklagenkonto der Gemeinschaft.

Grunderwerbsteuer wird auf erworbenen Grundbesitz erhoben

Wer die Rücklage nicht berücksichtigt, verschenkt mithin Geld. Denn: Die Grunderwerbsteuer wird nur auf den erworbenen Grundbesitz erhoben. Und nicht für einen Geldbetrag der Instandhaltungs-Rücklage oder mitgekauftes Inventar. Der Hinweis auf die Rücklage muss also ausdrücklich im Kaufvertrag enthalten sein, sonst kann ein möglicher Steuervorteil nicht geltend gemacht werden.

Latzel Steuerberater
Latzel Steuerberater ist eine Kanzlei für steuer- und betriebswirtschaftliche Beratung sowie für Wirtschafts-Mediation. Die Philosophie ist **verstehen – beraten – begleiten.** Die Kanzlei Latzel aus Kempen gestaltet unternehmerisches Handeln. Branchenschwerpunkte sind familiengeführte Betriebe und Mittelständler in den Sparten Handwerk, Handel, freie Berufe und Heilberufe, Produktionsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Latzel ist Team-Player, Latzel ist Partner, Latzel findet Lösungen. Ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Mandantinnen und Mandanten, eine kompetente Herangehensweise und eine nachhaltige Begleitung sind der Kern des Handelns.

Latzel Steuerberater Kanzlei für steuer- und betriebswirtschaftliche Beratung und Wirtschafts-Mediation
Schorndorfer Straße 15 · 47906 Kempen · Telefon +49 2152 91443 0 · Telefax +49 2152 91443 29
kanzlei@latzel-steuerberater.de · www.latzel-steuerberater.de