

Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

Beispiel 1

Beim Kauf (01.10.x1) eines unbebauten Grundstücks entrichtet die B-AG folgende Beträge:

Kaufpreis (keine USt)	EUR	1.000.000,-
Notariatsgebühren (netto, 20% USt)	EUR	12.000,-

Der Kaufpreis sowie die Notariatsgebühren werden noch am 01.10. überwiesen.

Es ist mit einer Grunderwerbssteuer iHv EUR 53.000,- sowie mit Eintragungsgebühren von EUR 15.000,- zu rechnen. Gleichzeitig wird beim Kauf eine Hypothekenschuld iHv EUR 500.000,- übernommen. Die Tilgung der Hypothekarschuld erfolgt in 5 gleich hohen Jahresraten jeweils per 31.12.; die Zinsen sind jeweils nachschüssig am 30.06. und 31.12. zu zahlen. Die AG hat sich verpflichtet, auch die Zinsen für den Zeitraum 01.07. – 30.09. zu entrichten und zahlte am 31.12.x1 5% von 500.000,- für 6 Monate = EUR 25.000,-.

Berechnen Sie die Anschaffungskosten und nehmen Sie die erforderlichen Buchungen vor.

Anmerkungen:

Grundsätzlich knüpft die Grunderwerbssteuer bereits an das Verpflichtungsgeschäft an (Vertragsschluß), damit soll die Umgehung der Steuer durch Nichteintragung ins Grundbuch verhindert werden¹.

Skriptum S. 21

Berechnung der Anschaffungskosten

Anschaffungskosten setzen sich aus Anschaffungspreis, Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten zusammen, abzüglich Anschaffungspreisminderungen. Finanzierungskosten zählen grundsätzlich nicht zu den Anschaffungskosten.

Kaufpreis	1.000.000,-
Notariatsgebühr	12.000,-
GrESt	53.000,-
Eintragungsgebühr	15.000,-
Hypothek	500.000,-
Zinsen Juli – Okt.	12.500,-
Anschaffungskosten	1.592.500,-

Die Bezahlung der Zinsen von Juli bis September ist eine vertragliche Verpflichtung, deshalb gelten diese im Gegensatz zu den Zinsen von Okt. – Dez. nicht als Finanzierungskosten und sind somit Anschaffungs(neben)kosten.

¹ Doralt, Steuerrecht 2006 167

Buchung 1.10.

Am 1.10. werden der Kaufpreis sowie die Notariatsgebühren überwiesen; letztere mit 20% USt, wofür VSt-Abzug geltend gemacht werden kann.

Die Eintragungsgebühr (15.000) wird erst mit der Eintragung ins Grundbuch fällig, welche lt. Angabe noch nicht erfolgt ist. Die Grundsteuerschuld entsteht bereits mit dem Kaufvertrag, allerdings ist die genaue Höhe (~ 53.000) noch nicht bekannt. Für beide Positionen wird daher eine Rückstellung gebildet.

0) Unbebautes Grundstück		1.592.500	
2) VSt		2.400	
an	2) Bank		1.014.400
an	3) Sonstige Verbindlichkeiten		12.500
an	3) Sonstige Rückstellungen		68.000
an	3) Hypthekarverbindlichkeiten		500.000

Buchung 1.10.

3) Hypthekarverbindlichkeiten		100.000	
3) Sonstige Verbindlichkeiten		12.500	
8) Zinsaufwand		12.500	
an	2) Bank		125.000