

99102011002000

# Grunderwerbsteuer Festsetzung

Heruntergeladen am 30.06.2025

<https://fimportal.de/services/99102011002000>

| Modul                     | Sachverhalt                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leistungsschlüssel        | 99102011002000                                                                                                       |
| Leistungsbezeichnung I    | Grunderwerbsteuer Festsetzung                                                                                        |
| Leistungsbezeichnung II   | Grunderwerbsteuer zahlen                                                                                             |
| Typisierung               | 2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug                                                               |
| Quellredaktion            | Baustein Leistungen                                                                                                  |
| Freigabestatus Katalog    | fachlich freigegeben (gold)                                                                                          |
| Freigabestatus Bibliothek | fachlich freigegeben (silber)                                                                                        |
| Begriffe im Kontext       | Unbedenklichkeitsbescheinigung, Kaufvertrag, Grunderwerbsteuer, Anzeigepflicht, Grunderwerbsteuerfestsetzung         |
| Leistungstyp              | Leistungsobjekt mit Verrichtung                                                                                      |
| Leistungsgruppierung      | Steuern (102)                                                                                                        |
| Verrichtungskennung       | Festsetzung (002)                                                                                                    |
| SDG-Informationsbereich   | Sonstige Steuern: Zahlung, Sätze, Steuererklärungen                                                                  |
| Lagen Portalverbund       | Hausbau und Immobilienerwerb (1050100), Grundsteuer und Grunderwerbsteuer (1060400), Kauf, Miete und Pacht (2050100) |

| Modul                         | Sachverhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einheitlicher Ansprechpartner |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fachlich freigegeben am       | 18.08.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fachlich freigegeben durch    | Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Handlungsgrundlage            | <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_11.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_11.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Teaser                        | Verwirklichen Sie einen Rechtsvorgang, der sich auf ein inländisches Grundstück bezieht, unterliegt dieser der Grunderwerbsteuer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Volltext                      | <p>Verwirklichen Sie einen Rechtsvorgang, der sich auf ein inländisches Grundstück bezieht, unterliegt dieser der Grunderwerbsteuer. Erwerben Sie bspw. durch Kauf ein Grundstück, fällt dafür Grunderwerbsteuer an, sofern der Vorgang nicht von der Grunderwerbsteuer befreit ist. Aber nicht nur der Kauf von Grundstücken löst Grunderwerbsteuer aus. Auch ein Grundstückstausch, das Meistgebot, die Abtretung von Rechten eines Übereignungsanspruchs, der Erwerb der Verwertungsbefugnis, der mindestens 95%ige Wechsel im Personenstand einer Gesellschaft sowie die Anteilsvereinigung und die Übertragung bzw. Veräußerung bereits vereinigter Anteile an einer Gesellschaft u.a. sind der Grunderwerbsteuer unterliegende Vorgänge. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Erwerbsvorgänge von der Grunderwerbsteuer befreit. Erwerben Sie bspw. ein Grundstück von Ihrem Ehegatten oder Lebenspartner oder von jemandem, mit dem Sie in gerader Linie verwandt sind, ist dieser Erwerb von der Grunderwerbsteuer befreit. Auch der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses oder der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Kaufpreis unter 2.500 €) sind von der Grunderwerbsteuer befreit. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Wert der Gegenleistung. Das ist bei einem Kauf der Kaufpreis. Hinzu kommen können bspw. die Übernahme von Belastungen oder die Gewährung von Wohn-/Nutzungsrechten. Erwerben Sie ein unbebautes Grundstück und schließen Sie neben dem Kaufvertrag</p> |

**Modul**
**Sachverhalt**

einen Bauvertrag über die Errichtung eines Gebäudes auf dem erworbenen Grundstück mit dem Veräußerer oder einem mit diesem personell, wirtschaftlich oder durch Absprachen verbundenen Dritten ab, ist nach gefestigter Rechtsprechung regelmäßig ein sog. einheitliches Vertragswerk im grunderwerbsteuerlichen Sinne gegeben. In diesem Fall wird die Grunderwerbsteuer dann nicht nur vom Kaufpreis für das Grundstück selbst, sondern auch von den Baukosten berechnet. Die Höhe des Steuersatzes bestimmt jedes Land selbst. Die Steuersätze bewegen sich gegenwärtig in den einzelnen Ländern zwischen 3,5 und 6,5 v.H. Die Grunderwerbsteuer schulden regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang Beteiligten. Bei einem Kaufvertrag schulden Sie - und zwar unabhängig davon, ob Sie der Grundstückskäufer (Erwerber) oder der Grundstücksverkäufer (Veräußerer) sind - die Grundsteuer. In vielen Verträgen wird jedoch vereinbart, dass der Erwerber die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat. Das Finanzamt wird in diesen Fällen den Steuerbescheid zuerst an den Erwerber richten. Zahlt der Erwerber die Steuer aber nicht, kann das Finanzamt die Steuer auch vom Veräußerer fordern.

**Erforderliche Unterlagen**

Soweit für Sie eine Anzeigepflicht besteht (bspw. beim Erwerb von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden), reichen Sie bitte die privatschriftlichen Verträge bzw. Vereinbarungen beim Finanzamt ein. In allen anderen Fällen wird das Finanzamt Sie ggf. auffordern, weitere Unterlagen (bspw. abgeschlossene Bau- oder Generalunternehmerverträge, Nachweise über valutierende Höhe von im Grundbuch eingetragenen Grundschulden) einzureichen.

**Voraussetzungen**

Haben Sie einen rechtswirksamen Erwerbsvorgang über ein Grundstück verwirklicht, unterliegt dieser der Besteuerung.

**Kosten**

- keine;
- es handelt sich um eine Steuerzahlung; weitere Kosten entstehen nur bei verspäteter Anzeige (siehe: § 19 GrEStG - Verspätungszuschlag) oder bei verspäteter Zahlung bzw. Nichtzahlung (bspw. Säumniszuschläge).

## Modul

## Sachverhalt

Zulässige Zahlungsarten erfragen Sie in Ihrem Finanzamt.

## Verfahrensablauf

Haben Sie das Grundstück durch notarielle, gerichtliche oder behördliche Urkunde erworben, zeigt der Notar, das Gericht oder die Behörde diese Grundstücksübertragung unter Beifügung der beglaubigten Ausfertigung der Urkunde beim Finanzamt an. In allen anderen Fällen sind Sie und Ihr Vertragspartner verpflichtet, die Verträge bzw. Vereinbarungen beim Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt setzt dann die Grunderwerbsteuer mit Steuerbescheid gegen Sie oder Ihren Vertragspartner fest bzw. stellt die Steuerfreiheit fest. Nach vollständiger Zahlung der Grunderwerbsteuer übersendet das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Notar (im Falle der Steuerfreiheit erfolgt die sofortige Übersendung der Unbedenklichkeitsbescheinigung). Der Notar beantragt im Rahmen seiner notariellen Verpflichtungen Ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

## Bearbeitungsdauer

### Frist

- Frist zur Erfüllung der Anzeigepflicht der Beteiligten: 2 Wochen nach Kenntnis des anzeigepflichtigen Vorgangs
- Frist zur Zahlung der Grunderwerbsteuer: ein Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids

## weiterführende Informationen

## Hinweise

## Rechtsbehelf

## Kurztext

- Grunderwerbsteuer Festsetzung
- Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke steuerpflichtig
- in bestimmten Fällen Steuerbefreiungen möglich
- Grundlage der Besteuerung ist die Gegenleistung
- Besteuerung auch der Baukosten beim einheitlichen Vertragswerk
- unterschiedliche Steuersätze in den Ländern
- Gesamtschuldnerschaft - Erwerber und Veräußerer

| Modul             | Sachverhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | schulden die Steuer<br>• zuständig: Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ansprechpunkt     | <a href="https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html">https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html</a>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zuständige Stelle | Das für Ihren Erwerbsvorgang zuständige Finanzamt ist in der Regel das Finanzamt, in dessen Bezirk das betreffende Grundstück liegt. In vielen Ländern sind die Grunderwerbsteuerstellen jedoch in bestimmten Finanzämtern zentralisiert.<br><a href="https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html">https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html</a> |
| Formulare         | Formulare: keine Onlineverfahren möglich: nein<br>Schriftform erforderlich: ja Persönliches Erscheinen nötig: nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ursprungsportal   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |