

99102011002000, 99102011002000

Grunderwerbsteuer

Heruntergeladen am 30.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/9392869/L100008>

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

Modul	Sachverhalt
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	18.08.2020
Fachlich freigegeben durch	Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern
Handlungsgrundlage	§§ 1,3, 9, 11, 14, 15, 17 bis 22 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_11.html https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_11.html
Teaser	Verwirklichen Sie einen Rechtsvorgang, der sich auf ein inländisches Grundstück bezieht, unterliegt dieser der Grunderwerbsteuer.
Volltext	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

Modul

Sachverhalt

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 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

Modul	Sachverhalt
	Kosten entstehen nur bei verspäteter Anzeige (siehe: § 19 GrEStG - Verspätungszuschlag) oder bei verspäteter Zahlung bzw. Nichtzahlung (bspw. Säumniszuschläge). 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	Wenn Sie ein Grundstück erworben haben, wird eine Grunderwerbsteuer zu zahlen sein, soweit keine Steuerfreiheit gegeben ist. https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Weitere_Steuerthemen/Abgabeordnung/BMF_Anordnungen_Allgemeines/2017-09-20-gleich-lautende-erlasse-gegenstand-des-erwerb-vorgangs-grunderwerbsteuer.html
Hinweise	
Rechtsbehelf	

Modul	Sachverhalt
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 schulden die Steuer • zuständig: Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)
Ansprechpunkt	Zentrale Zuständigkeiten für die Grunderwerbsteuer liegen in den Finanzämtern Dessau-Roßlau bzw. Stendal. https://finanzamt.sachsen-anhalt.de/waehlen-sie-ihr-finanztamt/finanzamt-dessau-rosslau/ https://finanzamt.sachsen-anhalt.de/waehlen-sie-ihr-finanztamt/finanzamt-stendal/ https://finanzamt.sachsen-anhalt.de/waehlen-sie-ihr-finanztamt/finanzamt-dessau-rosslau/ https://finanzamt.sachsen-anhalt.de/waehlen-sie-ihr-finanztamt/finanzamt-stendal/
Zuständige Stelle	
Formulare	Persönliches Erscheinen nötig: nein
Ursprungsportal	Real estate transfer tax, Grunderwerbsteuer