

99102011002000, 99102011002000

Grunderwerbsteuer Festsetzung

Heruntergeladen am 30.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/108506184/L100041>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102011002000, 99102011002000
Leistungsbezeichnung I	Grunderwerbsteuer Festsetzung
Leistungsbezeichnung II	
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Brandenburg
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	Grunderwerbsteuer, Anzeigepflicht, Grunderwerbsteuerfestsetzung, Kaufvertrag, Unbedenklichkeitsbescheinigung
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Steuern (102)
Verrichtungskennung	Festsetzung (002)
SDG-Informationsbereich	Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der

Modul	Sachverhalt
	Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)
Lagen Portalverbund	Kauf, Miete und Pacht (2050100), Hausbau und Immobilienerwerb (1050100), Grundsteuer und Grunderwerbsteuer (1060400)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	21.10.2020
Fachlich freigegeben durch	Ministerium der Finanzen und für Europa, Referat 31
Handlungsgrundlage	§§ 1,3, 9, 11, 14, 15, 17 bis 22 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_11.html https://bravors.brandenburg.de/gesetze/mdf_2015 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 im Zwangsversteigerungsverfahren, die Abtretung eines Übereignungsanspruchs, die Abtretung von Rechten aus einem Kaufangebot oder aus einem Meistgebot, 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 Ihrer Ehegattin/Ihrem Ehegatten oder

Modul

Sachverhalt

von Ihrer eingetragenen Lebenspartnerin/Ihrem eingetragenen 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 Miterbinnen/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 einen Bauvertrag über die Errichtung eines Gebäudes auf dem erworbenen Grundstück mit der Veräußerin/dem Veräußerer oder einer/m mit dieser/m 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 die Grundstückskäuferin/der Grundstückskäufer (Erwerberin/Erwerber) oder die Grundstücksverkäuferin/der Grundstücksverkäufer (Veräußerin/Veräußerer) sind - die Grunderwerbsteuer. In vielen Verträgen wird jedoch vereinbart, dass die Erwerberin/der Erwerber die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat. Das Finanzamt wird in diesen Fällen den Steuerbescheid zuerst an die Erwerberin/den Erwerber richten. Zahlt die Erwerberin/der Erwerber die Steuer aber nicht, kann das Finanzamt die Steuer auch von der Veräußerin/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

Modul	Sachverhalt
	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 Zahlung bzw. Nichtzahlung (bspw. Säumniszuschläge).
Verfahrensablauf	Haben Sie das Grundstück durch notarielle, gerichtliche oder behördliche Urkunde erworben, zeigt die Notarin/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 Ihre Vertragspartnerin/Ihr Vertragspartner verpflichtet, die Verträge bzw. Vereinbarungen beim Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt setzt dann die Grunderwerbsteuer mit Steuerbescheid gegen Sie oder Ihre Vertragspartnerin/Ihren Vertragspartner fest bzw. stellt die Steuerfreiheit fest. Nach vollständiger Zahlung der Grunderwerbsteuer übersendet das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung an die Notarin/den Notar (im Falle der Steuerfreiheit erfolgt die sofortige Übersendung der Unbedenklichkeitsbescheinigung). Die Notarin/der Notar beantragt im Rahmen ihrer/seiner notariellen Verpflichtungen Ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.
Bearbeitungsdauer	• ab Eingang der Anzeige beim zuständigen Finanzamt in der Regel 3 Monate • abhängig vom Umfang des Erwerbsvorgangs
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

Modul

Sachverhalt

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-erbsvorgangs-grunderwerbsteuer.html

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Weitere_Steuerthemen/Abgabeordnung/BMF_Anordnungen_Allgemeines/2017-09-20-gleich-lautende-erlasse-gegenstand-des-erbsvorgangs-grunderwerbsteuer.html

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 - Erwerberin/Erwerber und Veräußerer schulden die Steuer
- zuständig: Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)

Ansprechpunkt

Zuständige Stelle

Grundsätzlich ist das Finanzamt zuständig, in dessen Bereich das Grundstück liegt.

Die Grunderwerbsteuerstellen des Landes Brandenburg sind an drei Standorten zentralisiert und für folgende Finanzamtsbereiche (Landkreise und kreisfreie Städte) zuständig.

<https://fa-calau.brandenburg.de>

<https://fa-eberswalde.brandenburg.de/>

<https://fa-kyritz.brandenburg.de>

https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtssuche/GemFa/finanzamtssuche_node.html

Modul
Sachverhalt

<https://fa-calau.brandenburg.de>
<https://fa-eberswalde.brandenburg.de/>
<https://fa-kyritz.brandenburg.de>
https://www.bzst.de/DE/Service/Behoerdenwegweiser/Finanzamtsuche/GemFa/finanzamtsuche_node.html

Formulare

Onlineverfahren möglich: nein Schriftform erforderlich: ja
 Persönliches Erscheinen nötig: nein
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_001_Ver%C3%A4u%C3%9Ferungsanzeige_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_003_Anzeige%20Anteils%C3%BCbertragungen_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_004_Anlage%20weitere%20Grundst%C3%BCcke_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_005_Anlage%20weitere%20Ver%C3%A4u%C3%9Ferer_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_006_Anlage%20weitere%20Erwerber_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_001_Ver%C3%A4u%C3%9Ferungsanzeige_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_003_Anzeige%20Anteils%C3%BCbertragungen_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_004_Anlage%20weitere%20Grundst%C3%BCcke_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_005_Anlage%20weitere%20Ver%C3%A4u%C3%9Ferer_01-2023.pdf
https://finanzamt.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/BB_BV_GrEst_006_Anlage%20weitere%20Erwerber_01-2023.pdf

Ursprungsportal

Grunderwerbsteuer Festsetzung, Real estate transfer tax assessment