

# Grunderwerbsteuer- Tipps

---

## I. Allgemeines

Die Steuer nach dem Kauf eines Grundstücks - Grunderwerbssteuer - beträgt in Berlin zurzeit 6 % und in Brandenburg zurzeit 6,5 % vom Kaufpreis. Als Kaufpreis gilt jede Gegenleistung des Käufers, die er für das Grundstück erbringt (z.B.: teilweise Übernahme von Darlehen). Abzugsgrenzen ist die Grunderwerbsteuer von der **Grundsteuer**: Letztere ist die laufende Steuer, die für das Eigentum für das Grundstück anfällt, erstere die Steuer, die für den Eigentumserwerb entsteht. Gesichert wird die Zahlung der Grunderwerbsteuer durch folgende Regularien: Der Grundstückskaufvertrag muss vom Notar unverzüglich nach Beurkundung dem Grunderwerbsteuerfinanzamt mit allen enthaltenen Bedingungen und mit allen Änderungen übersandt werden. Das Grunderwerbsteuerfinanzamt erstellt dann einen Grunderwerbsteuerbescheid, der die Steuer ausweist. Zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer, erhält der Notar die so genannte „**Unbedenklichkeitsbescheinigung**“. Erst mit dieser Unbedenklichkeitsbescheinigung kann der Notar die Eigentumsumschreibung des Grundstücks im Grundbuch bewirken. In der Praxis bedeutet dies, dass ohne Zahlung der Grunderwerbsteuer die Eigentumsumschreibung zugunsten des Käufers nicht erfolgen kann.

Üblicherweise vereinbaren die Parteien, dass der Käufer im Innenverhältnis die Grunderwerbsteuer zahlt, es ist aber auch jede andere Vereinbarung möglich. Zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer nicht, ist im Außenverhältnis gegenüber dem Finanzamt auch der **Verkäufer** zur Zahlung der Grunderwerbsteuer verpflichtet. Viele Notarverträge erhalten diesen Risikohinweis, wobei darauf hinzuweisen ist, dass an dieser Rechtslage durch Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer nichts geändert werden kann, da eine solche Vereinbarung zu Lasten des Fiskus ginge. Es wird allerdings selten den Fall geben, dass ein Verkäufer wirklich letztlich für die Grunderwerbsteuer haftet: Der Käufer wird aus eigenem Interesse (die Eigentumsumschreibung bleibt sonst unvollzogen) die Grunderwerbsteuer zahlen. Ein Käufer, der die Grunderwerbsteuer nicht zahlt, belegt üblicherweise auch den Kaufpreis nicht, so dass der Vertrag dann vom Verkäufer rückabgewickelt wird. Bei Rückabwicklung des Vertrages wird dann aber wieder der Grunderwerbsteuerbescheid aufgehoben, so dass auch die Haftung des Verkäufers entfällt.

## II. Steuersparende Fallkonstellationen

### 1. Ausnahmetatbestände

**Grundsätzlich** werden alle Erwerbsvorgänge bei Grundstücken mit einer Grunderwerbsteuer belegt. Diese Nebenkosten des Rechtserwerbs sind erheblich und machen insbesondere mehr aus als die Gebühren des Notars und des Grundbuchamts zusammen. Erfasst werden alle Erwerbsvorgänge unabhängig von der Rechtsqualität des Grundstücks, also der Verkauf von bebauten/unbebauten Grundstücken, der Verkauf von Eigentumswohnungen, Gewerbegrundstücken, Teilflächen etc. Auch der Erwerb eines Erbbaurechts und der Erwerb in der Zwangsversteigerung unterfallen der Grunderwerbsteuer.

**Ausnahmsweise grunderwerbsteuerfrei** sind folgende Vorgänge:

- Freigrenze von 2.500 € (kein Freibetrag)
- Aufhebung oder Rücktritt des Vertrages innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung
- Schenkung eines Grundstücks (hier dann aber Schenkungssteuer)
- Erbschaft (hier dann aber Erbschaftsteuer)
- Teilung des Nachlasses unter mehreren Miterben
- Übertragung auf den Ehegatten
- Übertragung auf Verwandte in gerader Linie und deren Ehegatten
- Erwerbsvorgänge zwischen eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnern

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**

Quelle: Rechtsanwalt und Notar Dr. Hildebrandt