

# Grunderwerbsteuer

## Häufig gestellte Fragen und Antworten

1	Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?.....	1
2	Was gilt als Grundstück i.S. des Grunderwerbsteuergesetz?.....	1
3	Gibt es Steuerbefreiungen? .....	1
4	Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer? .....	2
5	Was gehört zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer?.....	2
6	Wer schuldet die Grunderwerbsteuer? .....	2
7	Wann entsteht die Grunderwerbsteuer? .....	3
8	Wann ist die Grunderwerbsteuer zu zahlen?.....	3
9	Wofür benötigt man eine Unbedenklichkeitsbescheinigung? .....	3
10	Was ist zu veranlassen, wenn der Kaufpreis nachträglich herabgesetzt wird? .....	3
11	Was ist zu veranlassen, wenn der Kaufvertrag aufgehoben wird?.....	3

### 1 Was unterliegt der Grunderwerbsteuer?

Nach [§ 1 GrEStG](#) unterliegen der Grunderwerbsteuer u.a. folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

- Kaufverträge / Tauschverträge über unbebaute oder bebaute Grundstücke
- Schenkungen
- Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren
- Sonstige Rechtsvorgänge, die sich auf die Übertragung eines Grundstücks beziehen

Auf gesellschaftsrechtliche Vorgänge wird nicht eingegangen.

### 2 Was gilt als Grundstück i.S. des Grunderwerbsteuergesetz?

Die Definition ergibt sich aus [§ 2 GrEStG](#). Darunter fallen u.a.:

- Grundstücke i.S. des Bürgerlichen Gesetzbuch
- Bruchteilseigentum / Miteigentum an Grundstücken
- Grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte)
- Wohnungs- und Teileigentum (Eigentumswohnungen)

**Nicht zu den Grundstücken** werden gerechnet:

- Betriebsvorrichtungen
- Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen
- Recht des Grundstückseigentümers auf den Erbbauzins, bei Erwerb eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
- Inventar, Zubehör
- Instandhaltungsrücklage

### 3 Gibt es Steuerbefreiungen?

Nach [§ 3 GrEStG](#) sind von der Grunderwerbsteuer befreit:

- Grundstückserwerbe mit einer Bemessungsgrundlage bis zu 2.500 Euro.  
Wird dieser Betrag überschritten, ist der volle Betrag zu besteuern.

- Grundstückserwerbe von Todes wegen
- Grundstücksschenkungen unter Lebenden, soweit diese unentgeltlich erfolgen. Sofern eine Gegenleistung vereinbart wird (z.B. Nießbrauch, Rente, Wohnrecht) unterliegt diese der Grunderwerbsteuer.
- Grundstückserwerbe durch Miterben im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Grundstückserwerbe unter Ehegatten
- Grundstückserwerbe zum Zwecke der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung
- Grundstückserwerbe unter Verwandten in gerader Linie (z.B. Eltern – Kind)

#### 4 Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer?

Die Grunderwerbsteuer beträgt, bezogen auf das Land NRW, nach [§ 11 GrEStG](#) **3,5%** von der Bemessungsgrundlage i.S. des [§ 8 GrEStG](#).

#### 5 Was gehört zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer?

Bei einem Kauf gehören u.a. zur Bemessungsgrundlage ([§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG](#)):

- Kaufpreis lt. Vertrag
- übernommene Verbindlichkeiten (z.B. Hypotheken in valutierter Höhe, Rentenschuld)
- dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (Nießbrauchsrecht, Wohnungsrecht)
- bei Erwerb eines Erbbaurechts, die auf die Laufzeit kapitalisierten Erbbauzinsen
- die [Gebäudeerrichtungskosten](#), sofern Gegenstand des Erwerbsvorgangs das Grundstück im bebauten (noch zu bebauendem) Zustand ist (sog. einheitliches Vertragswerk).

**Nicht** zur Bemessungsgrundlage gehören bei einem Kauf u.a.:

- die auf den Erwerb entfallende Grunderwerbsteuer
- die Notariatskosten
- der auf den vereinbarten Kaufpreis entfallende Wert des mit erworbenen Inventars. Wird Inventar miterworben, sollte hierzu im Vertrag ein Hinweis mit Bezeichnung der Gegenstände und ihnen zuzuordnenden Wertangaben aufgenommen werden.
- Ausgleich für eine übernommene Instandhaltungsrückstellung (Hinweis im Vertrag mit Wertangaben aufnehmen)

Soll ein Teil der Bemessungsgrundlage nur dann entstehen, wenn eine bestimmte aufschiebende Bedingung eintritt, so wird dieser Teil erst bei Eintritt der Bedingung im Rahmen eines eigenständigen Steuerbescheids erfasst bzw. besteuert.

#### 6 Wer schuldet die Grunderwerbsteuer?

Bei einem Kauf schulden nach [§ 13 Nr. 1 GrEStG](#) die Vertragsbeteiligten (Erwerber und Veräußerer) als Gesamtschuldner ([§ 44 AO](#)) die Grunderwerbsteuer.

Das Finanzamt wird die Grunderwerbsteuer jedoch zunächst von demjenigen im Rahmen eines Steuerbescheids einfordern, der sich im Vertrag zur Übernahme der Grunderwerbsteuer verpflichtet hat. Wird hierzu im Vertrag keine Aussage getroffen, wendet sich das Finanzamt in der Regel zunächst an den Erwerber.

Erst wenn bei diesem die Grunderwerbsteuer nicht realisiert werden kann, wird es den anderen Vertragspartner in Anspruch nehmen.

Treten Eheleute zusammen als Erwerber auf, so sind diese grundsätzlich nicht als Gesamtschuldner anzusehen, d.h. jeder der Ehegatten schuldet die auf seinen Erwerbsanteil entfallende Grunderwerbsteuer und erhält demnach einen eigenen Steuerbescheid.

## 7 Wann entsteht die Grunderwerbsteuer?

Bei einem Kauf entsteht die Grunderwerbsteuer mit rechtswirksamem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts, d.h. des Kaufvertrags.

Der abweichende Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks, der Kaufpreiszahlung und der Grundbucheintragung haben **keinen Einfluss** auf die Entstehung der Steuer, d.h. sie erfolgt völlig unabhängig hiervon.

## 8 Wann ist die Grunderwerbsteuer zu zahlen?

Die Grunderwerbsteuer wird im Rahmen eines Steuerbescheids festgesetzt. Sie ist einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zur Zahlung fällig ([§ 15 Satz 1 GrEStG](#)).

Bei einer Finanzierung des Erwerbs ist hierauf besonders zu achten, da eine Stundung der Grunderwerbsteuer grundsätzlich nicht gewährt wird.

Wird die Zahlung für mehrere Steuerschuldner (z.B. Ehegatten) auf einem Zahlungsträger zusammengefasst, so ist darauf zu achten, dass der Zahlungsträger Hinweise auf alle betroffenen Steuernummern enthält, da ansonsten eine Zuordnung nicht ohne Weiteres möglich ist und insofern Verzögerungen bei der Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung eintreten können.

## 9 Wofür benötigt man eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?

Der Grundstückskäufer wird erst mit der Eintragung in das Grundbuch bürgerlich-rechtlicher Eigentümer des Grundstücks. Diese Eintragung darf aber erst erfolgen, wenn dem Grundbuchamt eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorgelegt wird ([§ 22 Abs. 1 GrEStG](#)).

Diese Bescheinigung wird von dem Finanzamt ausgestellt, das den Steuerbescheid erlassen hat. Voraussetzung ist jedoch, dass die Steuer gezahlt worden ist. Sie wird nach Zahlungseingang beim Finanzamt unaufgefordert dem beurkundenden Notar zur Vorlage beim Grundbuchamt übersandt.

## 10 Was ist zu veranlassen, wenn der Kaufpreis nachträglich herabgesetzt wird?

Es besteht die Möglichkeit einen **Antrag** auf Änderung der bestandskräftigen Grunderwerbsteuerfestsetzung zu stellen. Für die Beantwortung der Frage, ob diesem Antrag stattgegeben werden kann, kommt es auf die [Umstände des Einzelfalls](#) an ([§ 16 Abs. 3 GrEStG](#)).

## 11 Was ist zu veranlassen, wenn der Kaufvertrag aufgehoben wird?

Manchmal treten Umstände ein, die zu einer Aufhebung des Vertrages führen. Es besteht dann die Möglichkeit einen **Antrag** auf Nichtfestsetzung bzw. Aufhebung der Steuerfestsetzung zu stellen ([§ 16 Abs. 1 und 2 GrEStG](#)).

Sollten die [tatsächlichen](#) und [formellen Voraussetzungen](#) des § 16 Abs. 1 oder 2 GrEStG erfüllt werden, kann ggf. ein bereits ergangener Steuerbescheid aufgehoben und eine bereits

gezahlte Steuer erstattet werden. Ob diese Voraussetzungen vorliegen und dem Antrag stattgegeben werden kann, bleibt den konkreten Umständen des Einzelfalls vorbehalten.

Ein Vertrag gilt als i.S. des § 16 GrEStG aufgehoben, wenn der ursprüngliche Rechtszustand wieder hergestellt ist, d.h., dass die Vertragsparteien sämtliche Wirkungen aus dem Erwerbsvorgang aufheben und sich so stellen, als wäre dieser nie zustande gekommen; Hierzu gehört u.a., dass eine zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung gelöscht oder deren Löschung bewilligt ist. Bei Nichterfüllung dieser Voraussetzungen kann der Steuerbescheid nicht aufgehoben werden mit der Folge, dass bis dahin nicht gezahlte Grunderwerbsteuern weiter zur Zahlung fällig sind und ggf. beigetrieben werden. Erstattungen können ebenfalls nicht durchgeführt werden.