



Die Grunderwerbsteuer stellt eine Verkehrsteuer dar. Ihr unterliegen bestimmte Rechtsvorgänge, soweit sich diese auf **inländische Grundstücke** beziehen.

- Der wichtigste Rechtsvorgang stellt dabei ein Kaufvertrag gem. **§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG** dar.
- Maßgeblich ist dabei das Verpflichtungsgeschäft, nicht hingegen das Erfüllungsgeschäft.

Weitere mögliche Rechtsvorgänge:

- Auflassung (Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber vor einem Notar; Stellvertretung ist möglich) **§ 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG**
- Übergang des Eigentums **§ 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG**
- Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren **§ 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG**

Auch bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge unterliegen der Grunderwerbsteuer.

Definition Grundstück gem. **§ 2 GrEStG**

- Ein Grundstück ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt verzeichnet ist.
- Nicht mit zu den Grundstücken werden gerechnet: Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören und das Recht des Grundstückseigentümers auf den Erbbauzins.
- Im Gegensatz dazu stehen die Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Boden den Grundstücken gleich.

Ausnahmen der Besteuerung gem. § 3 GrEStG

- Beträgt der für die Berechnung der Grunderwerbsteuer maßgebende Wert bei Erwerb des Grundstücks weniger als 2.500 Euro, wird keine Grunderwerbsteuer erhoben.
- Grundstückserwerb von Todes wegen ist von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, damit es zu keiner Doppelbesteuerung von Grunderwerbsteuer und Erbschaftsteuer kommt. Ob eine tatsächliche Belastung der Erbschaftsteuer gegeben ist, spielt keine Rolle.
- Grundstücksschenkung unter Lebenden ist ebenso von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, damit es zu keiner Doppelbelastung von Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer kommt. Ob eine tatsächliche Belastung der Schenkungssteuer gegeben ist, spielt auch hier keine Rolle.
- Im Fall eines Grundstückserwerbs bei grader Verwandtschaft fällt keine Grunderwerbsteuer an. In grader Linie verwandt sind Eltern oder Großeltern und Kinder bzw. Enkelkinder.

Weitere **Ausnahmen der Besteuerung** gem. **§ 3 GrEStG**

- Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder Lebenspartner
- Grundstückserwerb durch einen früheren Ehegatten des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung
- Grundstückserwerb durch einen früheren Lebenspartner des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Aufhebung der Lebenspartnerschaft
- Der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses

Bemessungsgrundlage:

- Grundsätzlich sieht das Grunderwerbssteuergesetz als Bemessungsgrundlage den Wert der Gegenleistung an. Die Grunderwerbsteuer, die für den zu steuernden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, wird von der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen.

Gegenleistungen gem. § 9 GrEStG:

Kauf

Bei einem Kauf wird als Gegenleistung der Kaufpreis verstanden, der vom Käufer und Verkäufer festgelegt wird.

Tausch

Liegt ein Tausch vor, ist die Tauschleistung des anderen Vertragsteils einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung die Gegenleistung.

Leistung an Erfüllungs statt

Die Gegenleistung ist hier der Wert, zu dem die Leistung an Erfüllungs statt angenommen wird.

Bemessungsgrundlage:

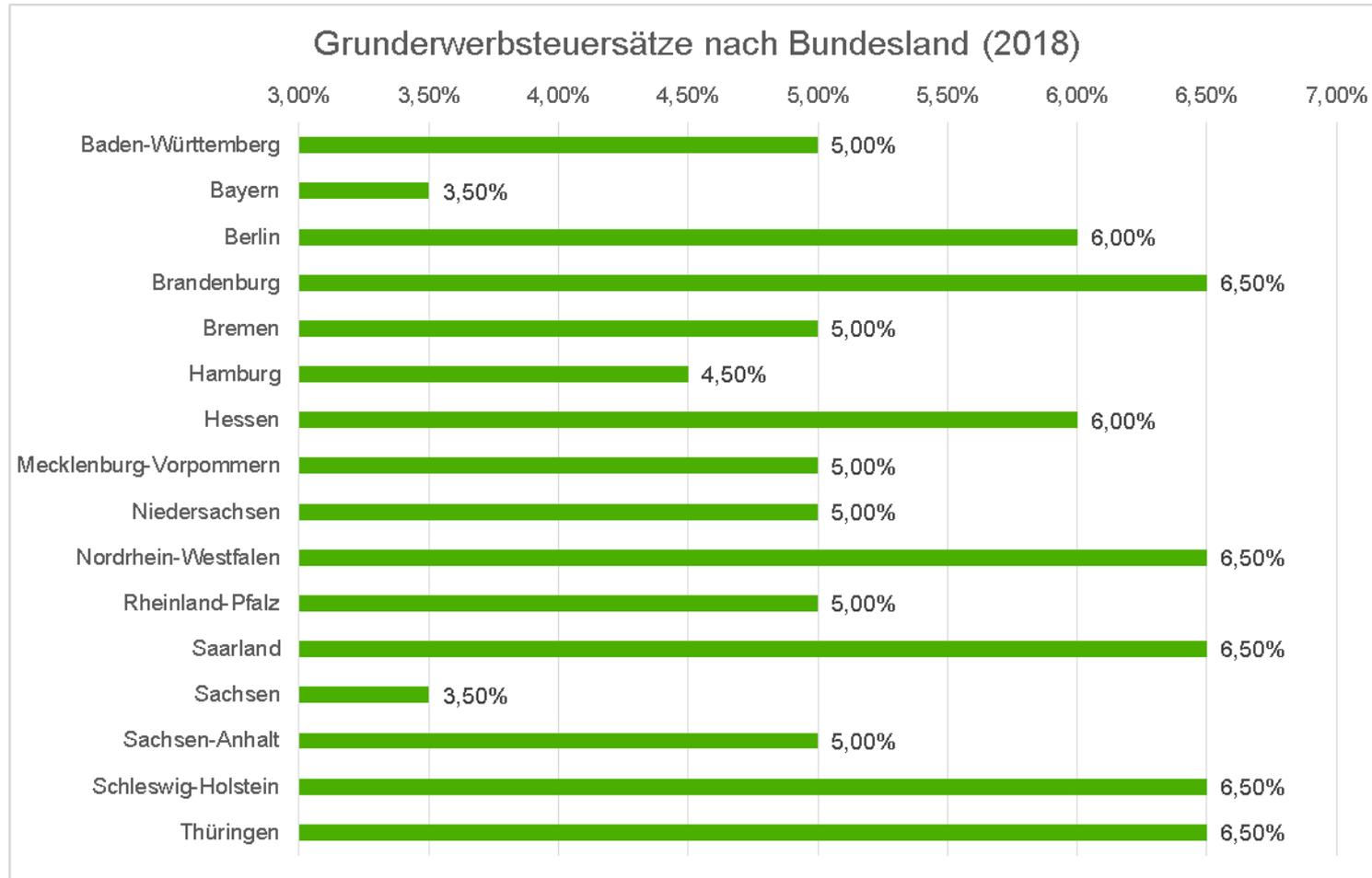
Bedarfswert:

Wenn keine Gegenleistung vorhanden ist oder diese nicht zu ermitteln ist, kommt als Bemessungsgrundlage der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte Grundbesitzwert zur Anwendung. Die Ermittlung des Grundbesitzwerts erfolgt dabei nach **§ 138 Abs. 2 bis 4 BewG**.

Steuersatz:

Grundsätzlich ist der Steuersatz in **§ 11 GrEStG** festgelegt. Dieser beträgt 3,5 %. Es ist allerdings zu beachten, dass die Bundesländer den Steuersatz abweichend bestimmen können.

Steuersätze nach Bundesland



Berechnung:

Auf die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage wird der entsprechende Steuersatz angewandt.

Beispiel:

Käufer K erwirbt im Mai 2018 von dem Verkäufer V ein unbebautes Grundstück in Köln. Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von 180.000 Euro vereinbart.

$$180.000 \text{ Euro} \times 6,5 \% = 11.700 \text{ Euro}$$

Die Grunderwerbsteuer ist auf volle Euro abzurunden gem. **§ 11 Abs.2 GrEStG**.

Das Finanzamt kann im Einvernehmen mit dem Steuerpflichtigen von der genauen Ermittlung absehen und die Steuer in einem Pauschbetrag festsetzen, wenn dadurch die Besteuerung vereinfacht und das steuerliche Ergebnis nicht wesentlich geändert wird (**§ 12 GrEStG**).

Steuerschuldner sind nach **§ 13 GrEStG**:

- regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen
- beim Erwerb kraft Gesetzes der bisherige Eigentümer und der Erwerber
- beim Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren der Meistbietende

Praxis: Meist wird nur der Käufer als Schuldner der Grunderwerbsteuer festgelegt. Dies gilt allerdings nur im Innenverhältnis der Beteiligten. Gegenüber dem Finanzamt bleibt der Verkäufer weiterhin Steuerschuldner. Dies hat zur Folge, dass auch der Verkäufer zur Begleichung der Zahlung herangezogen werden kann

Entstehung der Grunderwerbsteuer:

- Grundsätzlich entsteht die Grunderwerbsteuer in dem Zeitpunkt, in dem der Kaufvertrag oder ein weiteres Verpflichtungsgeschäft abgeschlossen wurde. Das Erfüllungsgeschäft wie die Übergabe des Grundstücks, die Grundbucheintragung und auch die Kaufpreiszahlung haben keinen Einfluss auf die Entstehung der Steuer.

Folgende Abweichungen sind gem. § 14 GrEStG möglich:

- Wenn die Wirksamkeit eines Erwerbsvorgangs von dem Eintritt einer Bedingung abhängig ist, entsteht die Grunderwerbsteuer mit dem Eintritt der Bedingung
- Wenn ein Erwerbsvorgang einer Genehmigung bedarf, entsteht die Grunderwerbsteuer mit der Genehmigung.

Fälligkeit der Steuer:

Gem. **§ 15 GrEStG** wird die Grunderwerbsteuer einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Das Finanzamt kann auch eine längere Frist setzen. Die Frist ist wichtig für das Entstehen von Säumniszuschlägen.

Ort der Zuständigkeit:

Das örtliche Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück oder der wertvollste Teil ist regelmäßig gem. **§ 17 GrEStG** zuständig.

Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer:

Die Steuerfestsetzung kann in besonderen Fällen geändert, aufgehoben oder sogar nicht festgesetzt werden (Vgl. **§ 16 GrEStG**)

Unbedenklichkeitsbescheinigung:

Der Erwerber darf erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamtes vorgelegt wird (Vgl. **§ 22 GrEStG**).

Anzeigepflichten gem. § 18 GrEStG:

Für Notare, Gerichte und Behörden:

Es besteht für Notare, Gerichte und Behörden eine normierte Anzeigepflicht. Diese bedeutet, dass sie dem zuständigen Finanzamt Rechtsvorgänge, die sie beurkundet oder über die sie eine Urkunde entworfen und darauf eine Unterschrift beglaubigt haben, eine schriftliche Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erstatten.

Für die Beteiligten:

Steuerschuldner haben dann eine Anzeigepflicht, wenn

- sie formungültige Verträge über die Übereignung eines Grundstücks unter sich gelten lassen und wirtschaftlich erfüllen

oder

- es sich um den Erwerb von Gebäuden auf fremdem Boden handelt.

Inhalt der Anzeigen:

- Vorname, Zuname, Anschrift sowie steuerliche Identifikationsnummer,
- die Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch, Kataster, Straße und Hausnummer,
- die Größe des Grundstücks und bei bebauten Grundstücken die Art der Bebauung,
- die Bezeichnung des anzeigepflichtigen Vorgangs und den Tag der Beurkundung, bei einem Vorgang der einer Genehmigung bedarf, auch die Bezeichnung desjenigen, dessen Genehmigung erforderlich ist,
- den Kaufpreis oder die sonstige Gegenleistung
- den Namen der Urkundsperson

Die Grunderwerbsteuer im Verhältnis zu anderen Steuerarten:

Einkommensteuer:

Relevant im Bilanzsteuerrecht und bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, da die Grunderwerbsteuer Anschaffungskosten bei Erwerb eines Grundstücks darstellt. Dies gilt sowohl für ein bebautes als auch unbebautes Grundstück.

Umsatzsteuer:

Ein Grundstücksverkauf ist nach **§ 4 Nr. 9a UStG** umsatzsteuerfrei, soweit dieser Umsatz unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann aber gem. **§ 9 UStG** zur Umsatzsteuer optiert werden.

Fragen?

