LAND BRANDENBURG

Ministerium der Finanzen und für Europa

Steuertipp kompakt

STEUERKURZINFORMATION

Informationen zur Grunderwerbsteuer

finanzamt.brandenburg.de
mdfe.brandenburg.de

Informationen zur Grunderwerbsteuer

1. Aktuelles

Das Erste Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer vom 23. Juni 2015 wurde am 24. Juni 2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I, Nr. 16 verkündet und tritt somit am 1. Juli 2015 in Kraft.

Der Steuersatz beträgt danach für Rechtsvorgänge, die ab dem 1. Juli 2015 verwirklicht werden und sich auf im Land Brandenburg belegene Grundstücke beziehen 6,5 %. Für Rechtsvorgänge, die in der Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 30. Juni 2015 verwirklicht wurden, ist weiterhin der Steuersatz von 5 % anzuwenden.

Von einer Verwirklichung wird grundsätzlich ausgegangen,

- bei einem Kaufvertrag i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG mit Datum des Abschlusses des notariellen Vertrages.
- Der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten, der Zahlung des Kaufpreises und der Eintragung im Grundbuch haben keine Auswirkungen auf den Zeitpunkt der Verwirklichung.
- wenn der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht, die nicht vom Willen eines Einzelnen abhängig ist (Potestativbedingung), mit Datum des Abschlusses des Vertrages (wenn z. B. die Wirksamkeit des ganzen Erwerbsvorgangs davon abhängig gemacht wird, dass für das betreffende Grundstück eine Baugenehmigung erteilt wird).
- Der Zeitpunkt der Verwirklichung liegt in diesen Fällen vor dem der Steuerentstehung. Die Steuer entsteht hier erst mit Eintritt der Bedingung.
- wenn der Vertrag einer Genehmigung bedarf, die nicht die Willenserklärung eines Ver-tragsteils berührt (z. B. Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung), mit Datum des Abschlusses des Vertrages, ansonsten (z. B. bei Erwerb durch Minderjährige, vollmachtlose Vertretung) mit dem Tag der Genehmigung
- bei Vorkaufsrechten, erst mit der Ausübung des Vorkaufsrechts

2. Grunderwerbsteuersätze der Länder

Durch Artikel 1 Nr. 18 des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl I 2006, 2034) wurde in Artikel 105 Absatz 2a Satz 2 Grundgesetz den Ländern die Befugnis zur Bestimmung des Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer eingeräumt. Von dieser Befugnis haben die Länder (außer Bayern) wie folgt Gebrauch gemacht:

Land	Steuersatz in %	seit/ab
Brandenburg	5,0 **6,5**	01.01.2011 01.07.2015
Baden-Württemberg	**5,0**	05.11.2011
Bayern	**3,5**	
Berlin	4,5 5,0 **6,0**	01.01.2007 01.04.2012 01.01.2014
Bremen	4,5 **5,0**	01.01.2011 01.01.2014

Informationen zur Grunderwerbsteuer

Land	Steuersatz in %	seit/ab
Hamburg	**5,5**	01.01.2023
Hessen	5,0 **6,0**	01.01.2013 01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 **6,0**	01.07.2012 01.07.2019
Niedersachsen	4,5 **5,0**	01.01.2011 01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	5,0 **6,5**	01.10.2011 01.01.2015
Rheinland-Pfalz	**5,0**	01.03.2012
Saarland	4,0 4,5 5,5 **6,5**	01.01.2011 01.01.2012 01.01.2013 01.01.2015
Sachsen	**5,5**	01.01.2023
Sachsen-Anhalt	4,5 **5,0**	01.03.2010 01.03.2012
Schleswig-Holstein	5,0 **6,5**	01.01.2012 01.01.2014
Thüringen	5,0 6,5 **5,0**	07.04.2011 01.01.2017 01.01.2024

3. Allgemeine Fragen / Antworten zur Grunderwerbsteuer

Wofür ist Grunderwerbsteuer zu zahlen?

Grunderwerbsteuer wird ausgelöst durch Erwerbsvorgänge über unbebaute oder bebaute Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts, über Gebäude auf fremdem Grund und Boden (u. a. Ferien-/Wochenendhäuser/Wohnlauben auf Pachtgelände), und über grundstücksgleiche Rechte wie Sondernutzungsrechte (u. a. Eigentumswohnungen, Gewerbeeinheiten) und Erbbaurechte.
Erwerbsvorgänge sind u. a. der Grundstückskauf, das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, die Abtretung von Rechten eines Übereignungsanspruchs, der Erwerb der Verwertungsbefugnis, der innerhalb von 10 Jahren erfolgende mindestens 90-prozentige Wechsel im Gesellschafterbestand einer Personen- oder Kapitalgesellschaft sowie die mindestens 90-prozentige Anteilsvereinigung und die Übertragung/Veräußerung bereits zu mindestens 90 Prozent vereinigter Anteile an einer Gesellschaft (§ 1 GrEStG).

Informationen zur Grunderwerbsteuer

Wer muss die Grunderwerbsteuer zahlen?

Steuerschuldner sind im Regelfall die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also Grundstückserwerber und -veräußerer (§ 13 GrEStG). Sie können vertraglich die Zahllast auf nur einen der Beteiligten übertragen.
In den meisten Verträgen wird 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.

Gibt es Steuerfreibeträge?

Nein. Es gibt lediglich eine Freigrenze von 2.500 Euro. Übersteigt die Gegenleistung den Betrag von 2.500 Euro, wird Grunderwerbsteuer für die ganze Gegenleistung erhoben

Gibt es Ausnahmen von der Besteuerung?

Es gibt nur wenige personenbezogene Ausnahmen (§ 3 GrEStG):

- 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 bzw. Lebenspartnern i. S. d. LPartG
- Grundstückserwerbe zum Zwecke der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung
- der Grundstückserwerb durch den früheren Lebenspartner i. S. d. LPartG des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Aufhebung der Lebenspartnerschaft;
- Grundstückserwerbe unter Verwandten in gerader Linie (z. B. Eltern–Kind)

Daneben bestehen besondere Ausnahmen von der Besteuerung, wie z. B. für bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge.

Wovon wird die Grunderwerbsteuer berechnet?

In der Regel wird die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung berechnet (§ 8 GrEStG). Zur Gegenleistung rechnet alles, was der Erwerber aufwendet, um das Grundstück zu erwerben (§ 9 GrEStG).
Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis. Hinzu kommen z. B. schuldrechtlich übernommene Verbindlichkeiten (Grundpfandrechte, Hypotheken in valutierter Höhe), dem Verkäufer vorbehaltene Nutzungen, übernommene sonstige Grundstücksbelastungen (z. B. Renten-, Wohn- und Nießbrauchsrechte), die vom Erwerber übernommenen Vermessungskosten sowie beim Erwerb eines Erbbaurechts die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses an den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Informationen zur Grunderwerbsteuer

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

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, muss nach den konkreten Umständen des Einzelfalls vom Finanzamt geprüft werden.
Ein Vertrag gilt als i. S. des § 16 GrEStG aufgehoben, wenn der ursprüngliche Rechtszustand wieder hergestellt ist. Die Vertragsparteien müssen sämtliche Wirkungen aus dem Erwerbsvorgang aufheben und sich so stellen, als wäre dieser nie zustande gekommen. Hierzu gehört u. a., dass bereits geleistete Zahlungen auf den Kaufpreis zurückgezahlt wurden und eine zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung gelöscht oder deren Löschung bewilligt/beantragt 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.

Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg Stand: 11. März 2024
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Heinrich-Mann-Allee 107 ▪ 14473 Potsdam ▪ Tel.: (03 31) 8 66-6012 ▪ E-Mail: pressestelle@mdfe.brandenburg.de
Inhalt: Referat 31
Titelbild: THesIMPLIFY/fotolia.com
mdfe.brandenburg.de ▪ finanzamt.brandenburg.de ▪ steuer-deine-zukunft.de