

# Grunderwerbsteuer | Was gilt es zu beachten?

Die Grunderwerbsteuer fällt beim Erwerb von Grundstücken an. Dazu gehören auch der Erbbau oder Eigentumswohnungen, die erworben werden. Dabei ist es nicht wichtig, ob es sich um ein bebautes oder ein unbebautes Grundstück handelt. Im Folgenden wollen wir erläutern, was es rund um die Grunderwerbsteuer zu wissen gibt.

## Wann muss die Grunderwerbsteuer gezahlt werden?

Die Grunderwerbsteuerbarkeit ist gegeben, wenn

1. sich ein Grundstück im Inland befindet.
2. ein wirklicher Erwerbsvorgang vorliegt.
3. ein Rechtsträgerwechsel stattfindet.

Der Erwerb eines Grundstückes ist umsatzsteuerfrei, solange diese Grunderwerbsteuerbarkeit vorliegt (§4 Nr.9a UStG).

Die Grunderwerbsteuersätze sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. Die Sätze variieren zwischen 3,5 und 5,5 Prozent. In Nordrhein-Westfalen beträgt der Steuersatz aktuell 5%. Die anfallende Steuer wird mit Hilfe des Steuersatzes und der **Bemessungsgrundlage** des Grundstücks errechnet. Dabei ist die Bemessungsgrundlage meistens der Kaufpreis, wobei die Bemessungsgrundlage in einigen Fällen abweichen kann.

## Keine Regel ohne Ausnahmen

Eine Reihe von Vorgängen ist von der Steuer nach §3 GrEStG befreit:

- Freigrenze 2.500 Euro – Wobei der Betrag eine Freigrenze

ist und kein Freibetrag

- Erbschaft – Achtung: Hier fällt ggf. Erbschaftsteuer an
- Schenkung – Achtung: Hier fällt ggf. Schenkungsteuer an
- **Erwerb** durch den **Ehegatten des Veräußerers**
- **Erwerb des früheren Ehegatten** nach der **Scheidung** im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung
- **Erwerb** vom **gleichgeschlechtlichen Partner** in einer **eingetragenen Lebenspartnerschaft**
- **Erwerb** des Grundstückes von **Personen, die in gerader Linie** mit dem **Veräußerer** verwandt sind.

Die Grunderwerbsteuer ist an das zuständige Finanzamt zu zahlen. Da der Kauf über einen Notar abgewickelt wird, reicht dieser die Unterlagen des Kaufvorganges an die entsprechende Grunderwerbsteuerstelle weiter (**Veräußerungsanzeige**). Das Finanzamt erstellt einen Steuerbescheid. Der Erwerber hat nach Erhalt des Bescheides einen Monat Zeit um die Grunderwerbsteuer zu entrichten. Nach eingegangener Zahlung erhält dieser die sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung. Mit dieser kann er sich in das Grundbuch eintragen lassen.

Die Grunderwerbsteuer ist erst einmal vom Käufer zu tragen. Sollte der Käufer nicht zahlen, so wendet sich das Finanzamt an den Verkäufer, der dann Schuldner dieser Steuer ist. Praktisch macht der Veräußerer in so einem Fall den Vertrag rückgängig, sodass die Voraussetzungen der Grunderwerbsteuerbarkeit nicht mehr gegeben sind.