LAND
BRANDENBURG

Ministerium der Finanzen
Pressestelle

Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

Ingrid Mattern
Pressesprecherin
Hausruf: (03 31) 8 66 – 6007
Fax: (03 31) 8 66 – 6666
Handy: (0171) 768 58 94
Internet: www.mdf.brandenburg.de
E-Mail: ingrid.mattern@mdf.brandenburg.de

Potsdam, 17. Juni 2015

Hintergrundinformation

Grunderwerbsteuer

Der Landtag des Landes Brandenburg hat mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer beschlossen, dass der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Rechtsvorgänge, die **ab 1. Juli 2015 verwirklicht** werden und sich auf im Land Brandenburg belegene Grundstücke beziehen, von 5,0 % auf **6,5 %** der Bemessungsgrundlage angehoben wird.

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht über das Grunderwerbsteuer-Aufkommen 2009 – 2014 im Land Brandenburg 2
2. Der Grunderwerbsteuer unterliegende Fallzahlentwicklung 2010 bis 2013 2
3. Baugenehmigungen im Land Brandenburg zur Errichtung neuer Wohngebäude (ohne Nichtwohngebäude) 3
4. Auszug aus Grundstücksmarktbericht 2013 3
5. Übersicht Grunderwerbsteuer -Sätze der Länder 4
6. Wann gilt welcher Steuersatz? 5
7. Allgemeine Fragen / Antworten zur Grunderwerbsteuer 7

1. Übersicht über das Grunderwerbsteuer-Aufkommen 2009 – 2014 im Land Brandenburg

Jahr	GrESt-Aufkommen in Mio €	Mehreinnahmen durch GrESt-Erhöhung in Mio. € (gerundet)
2009	108,7	-
2010	86,0	-
Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5 % ab 1. Januar 2011		
2011	147,9	38
2012	150,6	44
2013	172,1	52
2014	178,9	54

Hinweis/ Quelle:

Bei den Mehreinnahmen für 2011 und 2012 wurde berücksichtigt, dass in diesen Jahren Vorgänge der Besteuerung unterlagen, die bereits vor 2011 verwirklicht wurden und für die daher noch der Steuersatz von 3,5 % galt.

2. Der Grunderwerbsteuer unterliegende Fallzahlentwicklung 2010 bis 2013

Jahr	Fälle gesamt	mit Steuer	ohne Steuer
2010	64.139	39.460	24.679
2011	65.719	38.193	27.526
2012	65.658	40.468	25.190
2013	61.872	39.411	22.461

In den Fallzahlen sind alle der Grunderwerbsteuer unterliegenden Vorgänge – also auch die auf gesellschafsrechtlicher Grundlage – erfasst.

3. Baugenehmigungen im Land Brandenburg zur Errichtung neuer Wohngebäude (ohne Nichtwohngebäude)

Jahr	Baugenehmigungen Wohngebäude
2010	4.361
Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5 % ab 1. Januar 2011	
2011	5.303
2012	5.055
2013	5.614
2014	5.883

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg.

4. Auszug aus Grundstücksmarktbericht 2013

Im Jahr 2013 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg Umsatzsteigerungen im Geldumsatz verzeichnet. Die Durchschnittspreise für bebaute Immobilien sind deutlich angestiegen.

- Der Geldumsatz nahm 2013 um 9 % zu.
- Die Anzahl der Kaufverträge blieb auf dem Niveau des Vorjahres.
- Der Flächenumsatz verringerte sich um 7 %.
- Die Preise für Wohnbauland und Wohnimmobilien haben sich deutlich erhöht.
- Neue Eigentumswohnungen wurden mit einem Plus von 37 % verkauft.
- Deutlicher Preisanstieg bei Verkäufen von Eigentumswohnungen auch an Standorten außerhalb der kreisfreien Städte.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt weiterhin heraus: Starke Nachfrage bei Bauland, bebauten Grundstücken (eigengenutzt oder renditeorientiert) und Eigentumswohnungen bewirkten im Landesvergleich sehr hohe Immobilienpreise.

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Grundstücksmarktbericht 2013, Juni 2014, Seite 4.

5. Übersicht Grunderwerbsteuer -Sätze der Länder

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
Hamburg	**4,5**	01.01.2009
Hessen	5,0 **6,0**	01.01.2013 01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	**5,0**	01.07.2012
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*	**3,5**	
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**	07.04.2011

* Bayern und Sachsen haben von der Möglichkeit der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes bisher keinen Gebrauch gemacht.

****Verkündung des Gesetzes steht noch aus**

6. Wann gilt welcher Steuersatz?

Der Landtag des Landes Brandenburg hat mit dem Ersten Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Festsetzung des Steuersatzes für die Grunderwerbsteuer beschlossen, dass der Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer für Rechtsvorgänge, die **ab 1. Juli 2015 verwirklicht** werden und sich auf im Land Brandenburg belegene Grundstücke beziehen, von 5,0 % auf **6,5 %** der Bemessungsgrundlage angehoben wird. Für bereits vor dem 1. Juli 2015 verwirklichte Erwerbsvorgänge gilt weiterhin der alte Steuersatz von 5,0 %.

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 (z. B. die Wirksamkeit des ganzen Erwerbsvorgangs wird davon abhängig gemacht, dass für das betreffende Grundstück eine Baugenehmigung erteilt wird).

  Der Zeitpunkt der Verwirklichung liegt in diesen Fällen vor dem der Steuerentstehung (§ 14 Nr. 1 GrEStG). Die Steuer entsteht hier erst mit Eintritt der Bedingung.
- wenn der Vertrag einer Genehmigung bedarf, die nicht die Willenserklärung eines Vertragsteils 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

oder mit anderen Worten:

Im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts ist ein Erwerbsvorgang verwirklicht, wenn das auf einen Erwerbsvorgang abzielende Wollen in rechtsgeschäftliche Erklärungen umgesetzt worden ist, wenn also die Vertragspartner im Verhältnis zueinander gebunden sind, und zwar unabhängig davon, ob dieser Rechtsvorgang bereits die Entstehung der Steuer auslöst oder nicht. Die Verwirklichung eines Erwerbsvorgangs setzt stets rechtsgeschäftlich wirksame Willenserklärungen der Vertragschließenden voraus, durch die eine Bindung der Beteiligten an das vorgenommene Rechtsgeschäft eingetreten ist (z. B. Genehmigung des gesetzlichen Vertreters eines Minderjährigen, Genehmigung bei Handeln eines Vertreters ohne Vertretungsmacht). Keinen Einfluss auf die Verwirklichung des Erwerbsvorgangs im grunderwerbsteuerlichen Sinn haben beispielsweise die Zahlung des Kaufpreises, die Eintragung oder Löschung von Vormerkungen, die ausstehende Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch oder der Übergang von Nutzen und Lasten.

Das bedeutet z. B. für bis zum 30. Juni 2015 zivilrechtlich wirksam geschlossene, bedingungslose notarielle Kaufverträge (Regelfall) über im Land Brandenburg belegene Grundstücke, dass der der Grunderwerbsteuer unterliegende Erwerbsvorgang vor dem 1. Juli 2015 verwirklicht ist und damit der bisherige Steuersatz von 5,0 % zur Anwendung kommt.

7. Allgemeine Fragen / Antworten zur Grunderwerbsteuer

Wofür ist Grunderwerbsteuer zu zahlen?

Grunderwerbsteuer wird ausgelöst durch Erwerbsvorgänge über unbebauten oder bebauten 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 mindestens 95 %ige Wechsel im Personenstand einer Gesellschaft sowie die Anteilsvereinigung und die Übertragung/Veräußerung bereits vereinigter Anteile an einer Gesellschaft.

Wer muss die Grunderwerbsteuer zahlen?

Steuerschuldner sind im Regelfall die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also Grundstückserwerber und -veräußerer. 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:

- 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)

Wovon wird die Grunderwerbsteuer berechnet?

In der Regel wird die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung berechnet. Zur Gegenleistung rechnet alles, was der Erwerber aufwendet, um das Grundstück zu erwerben.

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.

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.