

99102011002000, 99102011002000

# Grunderwerbsteuer festsetzen

Heruntergeladen am 26.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/354848/L100038>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102011002000, 99102011002000
Leistungsbezeichnung I	Grunderwerbsteuer festsetzen
Leistungsbezeichnung II	Bescheid über Grunderwerbsteuer erhalten
Typisierung	2/3 - Bund: Regelung (2 oder 3), Land/Kommune: Vollzug
Quellredaktion	Thüringen
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	Leistungsobjekt mit Verrichtung
Leistungsgruppierung	Steuern (102)
Verrichtungskennung	Festsetzung (002)
SDG-Informationsbereich	Sonstige Steuern: Zahlung, Sätze, Steuererklärungen, Kauf und Verkauf von Immobilien, einschließlich aller Bedingungen und Pflichten im Zusammenhang mit der Besteuerung, dem Eigentum oder der Nutzung von Immobilien (auch als Zweitwohnsitz)
Lagen Portalverbund	Hausbau und Immobilienerwerb (1050100),

Modul	Sachverhalt
	Grundsteuer und Grunderwerbsteuer (1060400), Kauf, Miete und Pacht (2050100)
Einheitlicher Ansprechpartner	Nein
Fachlich freigegeben am	01.10.2021
Fachlich freigegeben durch	TFM
Handlungsgrundlage	<p> <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_1.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_1.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_3.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_3.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_9.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_9.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_13.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_13.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_14.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_14.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_15.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_15.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/BJNR017770982.html#BJNR017770982BJNG000701301">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/BJNR017770982.html#BJNR017770982BJNG000701301</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_15.html">https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_15.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1010.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1010.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_1.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_1.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_3.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_3.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_9.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_9.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_13.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_13.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_14.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_14.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_15.html">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/_15.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/BJNR017770982.html#BJNR017770982BJNG000701301">https://www.gesetze-im-internet.de/grestg_1983/BJNR017770982.html#BJNR017770982BJNG000701301</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_15.html">https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_15.html</a>  <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1010.html">https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_1010.html</a> </p>
Teaser	Wenn Sie einen Rechtsvorgang verwirklichen, der sich auf ein inländisches Grundstück bezieht, unterliegt dieser in der Regel der Grunderwerbsteuer.

## Modul

## Sachverhalt

### Volltext

Beim Erwerb eines inländischen Grundstücks, Erbbaurechts, Gebäudes auf fremdem Boden oder dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts fällt Grunderwerbsteuer an, sofern der Vorgang nicht von der Grunderwerbsteuer befreit ist.

Der Grunderwerbsteuer können beispielsweise die folgenden Erwerbsformen unterliegen:

- der Grundstückskauf,
- der Grundstückstausch,
- das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren
- die Abtretung von Rechten eines Übereignungsanspruchs,
- der Erwerb der Verwertungsbefugnis,
- der Übergang von Grundbesitz im Rahmen von Gesellschaftsverträgen (z. B. die Einbringung eines Grundstückes in eine GmbH),
- die Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften oder Beteiligungen an Kapitalgesellschaften mit Grundbesitz,
- die Enteignung von Grundstücken.

Bestimmte Erwerbsvorgänge sind von der Grunderwerbsteuer befreit, so u. a.

- der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Freigrenze 2.500 Euro),
- Grundstückserwerbe, die der Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer unterliegen,
- der Grundstückserwerb zwischen Ehegatten,
- der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind,
- der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses.

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Thüringen 6,5 (seit 01.01.2017) und bemisst sich im Normalfall nach dem Wert der Gegenleistung (z. B. Kaufpreis). Dazu gehört insbesondere jede Leistung, die der Erwerber dem Veräußerer oder einer anderen Person für den Erwerb des Grundstücks gewährt sowie z. B. auch Leistungen, die dem Veräußerer von Dritten dafür gewährt werden,

## Modul

## Sachverhalt

dass er dem Erwerber das Grundstück überlässt. Als Gegenleistung gelten auch die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen (z.B. Vermessungskosten, Maklergebühren), die dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (z.B. Nießbrauch, Wohnrecht) und die auf den Erwerber übergehenden Belastungen des Grundstücks.

Erwerben Sie ein unbebautes Grundstück und schließen Sie neben dem Kaufvertrag einen Bauvertrag über die Errichtung eines Gebäudes auf dem erworbenen Grundstück mit dem Veräußerer oder einem mit ihm personell, wirtschaftlich oder durch Absprachen verbundenen Dritten ab, ist nach gefestigter Rechtsprechung regelmäßig ein sog. einheitliches Vertragswerk im grunderwerbsteuerlichen Sinne gegeben. In diesem Fall wird die Grunderwerbsteuer dann nicht nur vom Kaufpreis für das Grundstück selbst, sondern auch von den Baukosten berechnet.

Die Grunderwerbsteuer schulden regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang Beteiligten. Bei einem Kaufvertrag sind das der Grundstückskäufer (Erwerber) und der Grundstücksverkäufer (Veräußerer). In vielen Verträgen wird jedoch 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.

In einigen Sonderfällen, z. B. wenn eine konkrete Gegenleistung für das Grundstück nicht vorhanden ist (symbolischer Kaufpreis, bei der Umwandlung von Unternehmen, Einbringungen oder Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage), wird die Steuer vom Grundbesitzwert im Sinne des Bewertungsgesetzes berechnet.

## Erforderliche Unterlagen

Soweit für Sie eine Anzeigepflicht besteht (bspw. beim Erwerb von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden), reichen Sie bitte die privatschriftlichen Verträge bzw. Vereinbarungen beim Finanzamt ein. In allen anderen Fällen wird das Finanzamt Sie ggf.

Modul	Sachverhalt
	auffordern, weitere Unterlagen (bspw. abgeschlossene Bau- oder Generalunternehmerverträge, Nachweise über valutierende Höhe von im Grundbuch eingetragenen Grundschulden) einzureichen.
Voraussetzungen	Haben Sie einen rechtswirksamen Erwerbsvorgang über ein Grundstück verwirklicht, unterliegt dieser der Besteuerung.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fallen keine Gebühren an.</li> <li>• Es handelt sich um eine Steuerzahlung; weitere Kosten entstehen nur bei verspäteter Anzeige oder bei verspäteter Zahlung bzw. Nichtzahlung (bspw. Säumniszuschläge).</li> </ul> <p>Zulässige Zahlungsarten erfragen Sie in Ihrem Finanzamt.</p>
Verfahrensablauf	<p>Haben Sie das Grundstück durch notarielle, gerichtliche oder behördliche Urkunde erworben, zeigt der Notar, das Gericht oder die Behörde diese Grundstücksübertragung unter Beifügung der beglaubigten Ausfertigung der Urkunde beim Finanzamt an. In allen anderen Fällen sind Sie und Ihr Vertragspartner verpflichtet, die Verträge bzw. Vereinbarungen beim Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt setzt dann die Grunderwerbsteuer mit Steuerbescheid gegen Sie oder Ihren Vertragspartner fest bzw. stellt die Steuerfreiheit fest. Nach vollständiger Zahlung der Grunderwerbsteuer übersendet das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Notar (im Falle der Steuerfreiheit erfolgt die sofortige Übersendung der Unbedenklichkeitsbescheinigung). Der Notar beantragt im Rahmen seiner notariellen Verpflichtungen Ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.</p>
Bearbeitungsdauer	
Frist	Voraussetzung für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer ist die Anzeige des Erwerbsvorgangs durch Gerichte, Behörden, Notare oder die Beteiligten selbst. Die Anzeige ist innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung des Grundstücksvertrags bzw. nachdem die Beteiligten

## Modul

## Sachverhalt

Kenntnis von dem Erwerbsvorgang erlangt haben, beim Finanzamt Suhl zu erstatten. Das Finanzamt setzt die Grunderwerbsteuer durch schriftlichen Steuerbescheid fest. Sie sind verpflichtet, die Steuer dann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu zahlen. Sobald die Steuer gezahlt worden ist, erteilt das Finanzamt die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die der Erwerber eines Grundstücks im Regelfall nicht in das Grundbuch eingetragen werden darf. Bei genehmigungspflichtigen Grundstückserwerben müssen zuerst alle behördlichen Genehmigungen für den Grundstückserwerb vorliegen, bevor das Finanzamt die Grunderwerbsteuer festsetzen kann.

## weiterführende Informationen

### Hinweise

Wegen allgemeiner Fragen zur Grunderwerbsbesteuerung stehen die Mitarbeiter im Finanzamt Suhl zur Verfügung. Die konkrete steuerliche Beratung im Einzelfall ist jedoch den Angehörigen der steuerberatenden Berufe vorbehalten.

## Rechtsbehelf

### Kurztext

- Grunderwerbsteuer Festsetzung
- in bestimmten Fällen Steuerbefreiungen möglich
- Grundlage der Besteuerung ist die Gegenleistung
- Besteuerung auch der Baukosten beim einheitlichen Vertragswerk
- unterschiedliche Steuersätze in den Ländern
- in der Regel Gesamtschuldnerschaft - Erwerber und Veräußerer schulden die Steuer
- zuständig: für Thüringen das Finanzamt Suhl (zentrale Grunderwerbsteuerstelle)

### Ansprechpunkt

Bitte wenden Sie sich bei Grundstücken in Thüringen an die Zentrale Grunderwerbsteuerstelle im Finanzamt Suhl.  
<https://finanzamt.thueringen.de/standort/finanzamt-suhl/>  
<https://finanzamt.thueringen.de/standort/finanzamt-suhl/>

<b>Modul</b>	<b>Sachverhalt</b>
Zuständige Stelle	
Formulare	Formulare: keine Onlineverfahren möglich: nein Schriftform erforderlich: ja Persönliches Erscheinen nötig: nein
Ursprungsportal	Grunderwerbsteuer festsetzen, Determine real estate transfer tax