

Der Senator für Finanzen



**Freie
Hansestadt
Bremen**

104
an Karte 10

Der Senator für Finanzen · Postfach 10 15 40 · 28015 Bremen

An die Finanzämter im OF-Bezirk:

Bremen-Mitte - 17 x -
Bremen-Ost - 3 x -
Bremen-West - 2 x -
Bremen-Nord - 1 x -
Bremerhaven - 8 x -
Groß-Bp - 3 x -

Auskunft erteilt
Frau Janke

Zimmer 471a

Tel. (0421) 361 - 10978

Fax (0421) 3634169

E-Mail

Helga.Janke@finanzen.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen

(bitte bei Antwort angeben)

S 4540 - 104 - 544

Bremen, 22. November 2000

Grunderwerbsteuer;**Verzicht auf die Erteilung von Unbedenklichkeitsbescheinigungen**

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GrESTG darf der Erwerber eines Grundstücks im Sinne von § 2 GrESTG erst dann als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamts vorgelegt wird, aus der sich ergibt, dass der Eintragung keine steuerlichen Bedenken entgegenstehen. Im Rahmen des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 (BGBL 1999 I S. 495, BStBl 1999 I S. 397) wurde in § 22 Absatz 1 GrESTG ein neuer Satz 2 aufgenommen, der vorsieht, dass die obersten Finanzbehörden der Länder im Einvernehmen mit den Landesjustizverwaltungen Ausnahmen zulassen können.

Im Einvernehmen mit dem Senator für Justiz und Verfassung der Freien Hansestadt Bremen werden für folgende Erwerbsvorgänge Ausnahmen von der Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen zugelassen:

- a) für Grundstückserwerbe von Todes wegen (Hinweis auf § 3 ErbStG);
- b) für Grundstückserwerbe durch den Ehegatten des Veräußerers (vgl. § 3 Nr. 4 GrESTG);
- c) für Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten gleich (vgl. § 3 Nr. 6 GrESTG);

Dienstgebäude
Rudolf-Hilferding-Platz 1
(Haus des Reichs)
28195 Bremen

Briefkästen
Rövekamp 12
Richtweg 25

Telex
2 44 804
senat d

Telefax
0421 / 361 2965
Steuerabteilung
0421 / 3634631

Konten der Landeshauptkasse
Bremer Landesbank (BLZ 290 500 00) Konto-Nr. 1070 115 000

BSFFS011VOLZUSERNHELGAZEigene Dateien\GrEST-Erlasse\4540-544.doc

- d) für Grundstückserwerbe durch die Bundesrepublik Deutschland, durch ein Land oder durch eine Gemeinde (einen Gemeindeverband);
- e) für Rechtsvorgänge, die nach § 11 Abs. 2 und 3 des Gesetzes zur Neuordnung des Eisenbahnwesens befreit sind (vgl. Erlass vom 14.04.1994 S 4517-101-336).


Die Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare nach § 18 GrEStG wird durch die obige Regelung nicht berührt. In allen Zweifelsfällen werden die Finanzämter auf Verlangen der Grundbuchämter Unbedenklichkeitsbescheinigungen erteilen.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung ist in den folgenden Fällen nur **eine** Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen:

- bei Erbauseinandersetzungen, wenn alle in der Urkunde beurkundeten Erwerbsvorgänge nach § 3 Nr. 3 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen sind, für jeweils alle Grundstücke derselben Gemarkung;
- beim Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand.

Die Notare werden durch den Senator für Justiz und Verfassung und die Notarkammern davon unterrichtet, dass bei Antragstellung bzw. bei Erfüllung der Anzeigepflicht oder in den Urkunden auf die Befreiung von der Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung und ggf. den Grund der Befreiung hinzuweisen ist.

Im Auftrag


(Burg)

Hinweise zum Erfordernis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung bei Eintragungen ins Grundbuch (§ 22 GrEStG)

1. Allgemeines zur Unbedenklichkeitsbescheinigung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GrEStG darf der Erwerber eines Grundstücks in das Grundbuch erst dann eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamts vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen (Unbedenklichkeitsbescheinigung - UB -).

§ 22 Abs. 1 Satz 1 GrEStG umfasst jede Art von grunderwerbsteuerlich relevanten Eintragungen eines Eigentumswechsels an einem Grundstück, also nicht nur solche rechtsbegründender Art, sondern auch nur berichtigende Eintragungen einer Eigentumsänderung. Es ist daher grundsätzlich unerheblich, ob der Erwerber das Eigentum am Grundstück durch Rechtsgeschäft, kraft Gesetzes (z.B. Umwandlungsvorgänge), durch Ausspruch einer Behörde (z.B. im Enteignungsverfahren) oder eines Gerichts (z.B. in der Zwangsversteigerung) erlangt. Auch kommt es nicht darauf an, ob der Erwerbsvorgang von der Grunderwerbsteuer nach den Vorschriften der §§ 3 bis 7 GrEStG befreit ist.

Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 GrEStG können die obersten Finanzbehörden der Länder im Einvernehmen mit den Landesjustizverwaltungen Ausnahmen vom UB-Erfordernis vorsehen.

Der Senator für Finanzen und der Senator für Justiz und Verfassung in Bremen haben sich vor diesem Hintergrund darauf verständigt, dass bestimmte Grundstückserwerbe auch in das Grundbuch eingetragen werden können, ohne dass eine UB vorgelegt wird.

Die Finanzämter sind angewiesen, in allen Zweifelsfällen auf Verlangen der Grundbuchämter eine UB zu erteilen.

2. Grunderwerbsteuerliche Tatbestände

Wie aus der Aufzählung der Tatbestände in § 1 GrEStG ersichtlich ist, stellt das Grunderwerbsteuerrecht auf den Erwerb eines bisher einem anderen gehörenden Grundstücks ab. Erfasst wird also der auf einen Wechsel eines Grundstücks von einem Rechtsträger auf einen anderen gerichtete Vorgang.

a) Grundstücksbegriff

Für den Grunderwerbsteuerlichen Grundstücksbegriff sind grundsätzlich die Vorschriften des bürgerlichen Rechts maßgeblich (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GrEStG). Daher zählt auch der ideelle Miteigentumsanteil als Recht des Eigentümers an der Grundfläche zu den Grundstücken im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts. Die Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 GBO ist nur bedingt anwendbar. Nicht gerechnet zu den Grundstücken werden Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sowie Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 GrEStG).

Nach § 2 Abs. 2 GrEStG stehen den Grundstücken

- Erbbaurechte
- Gebäude auf fremdem Grund und Boden
- dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte im Sinne des § 15 des Wohnungseigentumsgesetz und des § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
gleich.

Abweichend von § 2 Abs. 1 GrEStG werden mehrere Grundstücke als ein Grundstück behandelt, wenn sich ein Rechtsvorgang auf diese Grundstücke bezieht und diese zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören. Das gleiche gilt, wenn sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstücks bezieht (§ 2 Abs. 3 Sätze 1 und 2 GrEStG).

b) Rechtsträger im Sinne des GrEStG

Grunderwerbsteuerliche Rechtsträger können sein:

- natürliche Personen

- juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts
- Gesamthandsgemeinschaften (z.B. Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, Handels- und Partnerschaftsgesellschaften, Erbengemeinschaft)

Gesellschaften (gleich ob juristische Personen oder Gesamthandsgemeinschaften) und ihre Gesellschafter sind auch dann verschiedene Rechtsträger, wenn die Beteiligungsverhältnisse identisch sind.

c) Erwerbsvorgänge

Das GrEStG enthält in § 1 Abs. 1 bis 3 eine abschließende Aufzählung der Steuertatbestände:

aa) Rechtsgänge, gerichtet auf den Erwerb des bürgerlich-rechtlichen Eigentums (§ 1 Abs. 1 GrEStG):

- Verpflichtungsgeschäft, das Anspruch auf Übereignung begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1)
z. B. Kaufvertrag, Tauschvertrag (§ 1 Abs. 5), Schenkungsversprechensvertrag, Übergabevertrag, Einbringungsvertrag, Auseinandersetzungsvertrag, Annahme von Kauf- bzw. Verkaufsangebot, Ausübung von Vor- bzw. Wiederkaufsrecht, Verpflichtung zur Erbbaurechtsbestellung
- Auflassung, wenn kein Verpflichtungsgeschäft vorausging (§ 1 Abs. 1 Nr. 2)
z. B. Erfüllung des Herausgabeanspruchs bei Treuhanderwerb
- Eigentumsübergang, wenn weder Verpflichtungsgeschäft noch Auflassung vorausgingen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3)
z. B. Erbteilsübertragung bei Erbengemeinschaft, Umwandlungen i. S. des UmwG (Ausnahme: nichtsteuerbarer Formwechsel, BFH-Beschluss vom 04.12.96, BStBl 1997 II S. 661) oder nach Landesrecht, Anwachsung des Vermögens einer Personengesellschaft beim letzten Gesellschafter, Enteignung, ggf. Erwerbe im Flurbereinigungs- oder Umlegungsverfahren
- Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren (§ 1 Abs. 1 Nr. 4);
der nachfolgende Eigentumsübergang durch den Zuschlag unterliegt gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 Buchst. c nicht der GrESt

- Verpflichtungsgeschäft zur Abtretung (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 - 6)
 - der Rechte aus einem Kaufangebot o. ä.
 - eines Übereignungs-(Auflassungs-)Anspruchs
 - der Rechte aus einem Meistgebot
 - Abtretung der Rechte i. S. von Nr. 5 - 6, wenn kein Verpflichtungsgeschäft vorausging (§ 1 Abs. 1 Nr. 7)
- bb) Rechtsvorgänge, gerichtet auf den Erwerb des „wirtschaftlichen Eigentums“ (Verwertungsbefugnis) (§ 1 Abs. 2 GrEStG), z. B. Treuhandverhältnis, atypischer Maklervertrag, Übertragung von Gebäuden auf fremdem Boden
- cc) Fingierte Rechtsträgerwechsel bei grundstücksbesitzenden Gesellschaften (§ 1 Abs. 2a und 3 GrEStG):
- vollständige oder wesentliche (i. d. R. 95 %) Änderung (ab 1.1.2000 mittel- oder un-mittelbare Änderung zu mind. 95 %) des Gesellschafterbestandes von Personengesellschaften innerhalb von 5 Jahren (§ 1 Abs. 2a)
oder (soweit nicht § 1 Abs. 2a in Betracht kommt)
 - Verpflichtungsgeschäft zur Übertragung eines oder mehrerer Anteile an Kapital- oder Personengesellschaften, gerichtet auf Anteilsvereinigung (= alle Anteile, 100 %; ab 1.1.2000 95 % der Anteile) in einer Hand (mittelbar oder unmittelbar; in der Hand von herrschenden und abhängigen Personen/Unternehmen oder abhängigen Personen/Unternehmen allein) (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4)
 - Anteilsvereinigung i. S. von § 1 Abs. 3 Nr. 1, wenn kein Verpflichtungsgeschäft vorausging (§ 1 Abs. 3 Nr. 2)
 - Verpflichtungsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung aller (ab 1.1.2000 95 % der) Anteile an einer Gesellschaft begründet (§ 1 Abs. 3 Nr. 3)
 - Übergang aller (ab 1.1.2000 95 % der) Anteile i. S. von § 1 Abs. 3 Nr. 3, wenn kein Verpflichtungsgeschäft vorausging (§ 1 Abs. 3 Nr. 4)

3. Einzelfälle in alphabetischer Übersicht

Einzelfälle/Erwerbsgegenstände	UB erforderlich ?	Bemerkung
Anwachsung des Vermögens einer Personengesellschaft beim letzten Gesellschafter	ja	steuerbar nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG
Änderungen im Gesellschafterbestand von Personengesellschaften	ja	Finanzamt hat Besteuerung (§ 1 Abs. 2 a, § 1 Abs. 3 GrEStG) zu prüfen.
Dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte	ja	steuerbar, da Grundstücken gleichstehend gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG
Erbauseinandersetzung	ja	steuerbar, Finanzamt hat evtl. Befreiung zu prüfen
Erlöschen eines Erbbaurechts durch Zeitablauf und der damit verbundene Eigentumsübergang an dem auf dem Erbbaurecht errichteten Bauwerk auf den Grundstückseigentümer	nein	nicht steuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG (BFH-Urteil vom 08.02.95, BStBl 1995 II S. 334)
Freiwilliger Landtausch nach § 103 a ff. FlurbG	ja	Nur der wertgleiche Grundstückstausch fällt unter § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. a GrEStG.
Grenzregelungsverfahren (§ 80 ff. BauGB)	ja	Erwerbe fallen nicht unter § 1 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchst. b GrEStG.
Grundstückserwerbe durch Bund, Land oder Gemeinden	ja	Die UB wird aber bereits vor Entrichtung der GrESt erteilt.
Grundstücksgleiche Rechte mit Ausnahme des Erbbaurechts (z.B. selbständiges Fischereirecht)	nein	Es handelt sich nicht um Grundstücke im Sinne von § 2 GrEStG.
Grundstückübertragungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter	ja	steuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG
Rückerwerbe	ja	Die Anwendbarkeit von § 16 GrEStG ist vom Finanzamt zu prüfen.

Umlegungsverfahren nach dem BauGB	ja	steuerbar nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG, soweit Mehrzuteilungen
Umwandlungen nach dem UmwG		
a) Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung	ja	steuerbar nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG
b) Formwechsel	nein	nicht steuerbar (BFH-Beschluss vom 4.12.96, BStBl 1997 II S. 661).
Umwandlungen nach Art. 89 GO, Art. 77 LKrO, Art. 75 BezO	ja	steuerbar nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG
Vermessungskäufe	ja	UB wird i.d.R. erst nach Vermessung erteilt.
Vertragsangebote	nein	nicht steuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG
Einräumung von Vorkaufsrechten	nein	nicht steuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG
Wechsel der Straßenbaulast nach Art. 11 BayStrWG und § 6 FStrG	nein	UB nicht erforderlich (s. Buchst. f des FMS vom 29.04.1999)
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 3 WEG	ja	nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG steuerbarer Tausch von Miteigentumsanteilen
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG	nein	nicht steuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG