

Stand: 6.5.2025

Tabellarische Übersicht der Verwaltungsanweisungen für den Verzicht auf Unbedenklichkeitsbescheinigungen

(Alle Angaben ohne Gewähr der Richtigkeit und Vollständigkeit. Für Hinweise auf neue Erlasse sind wir dankbar.)

| | Erbfolge | Erwerb durch Ehegatten / Lebenspartner, Kinder / Stiefkinder bzw. deren Ehegatten / Lebenspartner | Geringfügigkeitsgrenzen | Sonstige Erwerbe (z.B. durch Bund / Land / Gemeinde / jur. P. d. ÖR) |
|---|---|--|--------------------------------|---|
| alle Bundesländer Einführungserlass zum Grunderwerbsteuergesetz - Gleichlautende Erlasse der obersten Finanz- behörden der Ländern vom 21.12.1982, BStBl I 1982, 968 (Ziffer 13. Zu § 22 GrEStG) | In den Fällen des Eigentums- wechsels durch Erbfolge stellt die Umschreibung eines Grundstücks, eines Erbbaurechts oder Wohnungs- eigentums auf den Alleinerben, die Miterben oder auf einen oder mehrere Erbeserben lediglich eine Grundbuchberichtigung dar, die das Grundbuchamt nach der Grundbuch- ordnung nur vornimmt, wenn ihm der Nachweis der Erbfolge erbracht worden ist. Im Hinblick auf die vom Grundbuchamt vorzunehmende eigene Prüfung der Erbfolge und darauf, daß diese Fälle gemäß § 3 Nr. 2 GrEStG zweifelsfrei von der Besteuerung ausgenommen sind, ist die Einhaltung der Grundbuchsperr des § 22 Abs. 1 GrEStG unverhältnis- mäßig und daher nicht gerechtfertigt. Im Interesse einer Vereinfachung des Verfahrens bestehen daher aus steuerlicher Sicht keine Bedenken, wenn in den genannten Fällen die | | | |

| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------------------|
| | Eintragung in das Grundbuch ohne Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgt. Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ist deshalb in diesen Fällen nicht zu erteilen, es sei denn, daß sie vom Grundbuchamt gefordert wird. | | | |
| Baden-Württemberg FinMin v. 22.11.1996 , VV BW FinMin 1996-11-22 Az. S 4540/9 FinMin v. 24.5.2011 Az. 3 SS454.0/9 | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerb von Todes wegen • wenn ein beurkundeter Erwerbsvorgang nach § 3 Nr. 3 GrEStG von der Besteuerung ausgenommen ist | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerb durch Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers • Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Verwandten in gerader Linie stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich (vgl. § 3 Nr. 6 GrEStG). • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Vereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines Grundstücks, wenn die Gegenleistung 5 000 DM nicht übersteigt und ausschließlich in Geld besteht oder durch Übernahme von Hypotheken oder Grundschulden abgegolten wird. | ja, siehe Verwaltungsanweisung |
| Bayern Bayerisches Staatsministerium der Finanzen v. 8.7.2011; Ergänzung v. 7.5.2012, Az. 36-S 4540- 017-17 234/12 | <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerbe oder Miterben des eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten <u>und</u> Nachweis der Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift • Alleinerbe oder Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die vorhergegangene Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde, <u>und</u> Nachweis der Erbfolge durch die in Buchstabe a bezeichneten Urkunden | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb durch Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich. • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten / Lebenspartner nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Vereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines geringwertigen Grundstücks/Erbbaurechts, wenn die Gegenleistung 2.500 € nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird. | ja, siehe Verwaltungsanweisung |

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| <p>Berlin</p> <p>FSen Berlin, Erl. V. 19.7.2024 – S 4540-5/2011-2</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbe von Todes wegen, sofern die Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung dieser Verfügung nachgewiesen wird | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die miteinander verheiratet sind, oder zwischen Lebenspartnern • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind oder deren Verwandtschaft durch die Annahme als Kind bürgerlich-rechtlich erloschen ist. Abkömmlingen stehen Stiefkindern gleich. Diesen Personen stehen deren Ehegatten und deren Lebenspartner gleich • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbe geringwertiger Grundstücke, sofern die Gegenleistung 2.500 EUR nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden besteht | <p>nach § 4 Nr. 1 GrEStG steuerfreie Übergänge des Eigentums an Grundstücken von einer Gebietskörperschaft auf eine andere anlässlich der Übertragung der Straßenbaulast nach § 6 Abs. 1 S. 1 FStrG oder § 8 Abs. 1 BerlStrG;</p> <p>i.Ü. siehe Verwaltungsanweisung</p> |
| <p>Bremen</p> <p>Senator für Finanzen (Bremen) v. 22.11.2000, Az. S 4540-104-544 und vom 9.6.2011, Az. S 4540-10-4 558</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe von Todes wegen (Hinweis auf § 3 ErbStG) | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch Ehegatten des Veräußerers (vgl. § 3 Nr. 4 GrEStG) • Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den Eltern Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten gleich (vgl. § 3 Nr. 6 GrEStG). • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |

| | | | | |
|---|---|---|---|-----------------------------------|
| Hamburg Finanzbehörde (Hamburg) v. 5.10.1999, Az. 53-S 4540-04/97 | <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerbe oder Miterben des eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten <u>und</u> Nachweis der Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift • Alleinerbe oder Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die vorhergegangene Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde, <u>und</u> Nachweis der Erbfolgen durch die in Buchstabe a bezeichneten Urkunden | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb durch den Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich. • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines geringwertigen Grundstücks/Erbbaurechts, wenn die Gegenleistung 5.000 DM nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird. | ja, siehe Verwaltungsanweisung |
| Hessen Hessisches Ministerium der Finanzen vom 12.5.2022 - S 4540 A- 025-II62/3, StAnz. 22/2022 S.605 | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerb von Todes wegen (vgl. § 3 Abs. 1 ErbStG) | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb durch Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers • Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen Stiefkinder gleich. Den Eltern stehen Stiefeltern gleich. Den vorbenannten Personen stehen deren Ehegatten oder deren Lebenspartner gleich | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines Grundstücks, wenn die Gegenleistung 2.500 € nicht übersteigt und ausschließlich in Geld besteht oder durch Übernahme von Hypotheken oder Grundschulden abgegolten wird. | ja, siehe Verwaltungsanweisung |

| | | | | |
|---|--|--|---|---------------------------------------|
| <p>Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern v. 31.7.2000, Az. IV 330-S 4540-4/97</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerb von Todes wegen (§ 3 Nr. 2 GrEStG i. V. m. § 3 ErbStG), sofern die Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung dieser Verfügung nachgewiesen wird | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers (§ 3 Nr. 4 GrEStG) • Grundstückserwerbe 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 / Lebenspartner gleich (§ 3 Nr. 6 GrEStG). • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines geringwertigen Grundstücks / Erbbaurechts, wenn die Gegenleistung 5.000 DM nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird (§ 3 Nr. 1 GrEStG) | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |
| <p>Niedersachsen</p> <p>OFD Niedersachsen v. 21.7.2011, Az. S 4540-37-St 262 (ZEV 2012, 172)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerb von Todes wegen | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers • 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 / Lebenspartner gleich. | | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |

| | | | | |
|--|---|--|--|---------------------------------------|
| <p>Nordrhein-Westfalen</p> <p>FinMin v. 2.5.2011, Az. S 4540-1-V A 6</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe von Todes wegen (Hinweis auf § 3 ErbStG) | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch Ehegatten/Lebenspartner des Veräußerers (vgl. § 3 Nr. 4 GrEStG) • Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkindergleich. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich (vgl. § 3 Nr. 6 GrEStG). • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |
| <p>Rheinland-Pfalz</p> <p>gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen, des Ministeriums der Justiz, des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und des Ministeriums des Innern und für Sport vom 28.3.2017, FM S 4540 A-99-002-446, Jbl. 2018, S. 3</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbe von Todes wegen, sofern die Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung dieser Verfügung nachgewiesen ist • zu beachten: bei Erbauseinandersetzungen oder bei dem Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch sind Unbedenklichkeitsbescheinigungen nach den allgemeinen Grundsätzen zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die miteinander verheiratet sind oder zwischen eingetragenen Lebenspartnern • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind oder deren Verwandtschaft durch die Annahme als Kind bürgerlich-rechtlich erloschen ist. Diesen Personen sind deren Ehegatten und eingetragene Lebensspartner gleichgestellt. Abkömmlingen stehen Siefkinder gleich. • Beim Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. • Auf die Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen kann <i>im Falle einer Steuerbefreiung auf Grund der Zusammenschau mehrerer Befreiungsvorschriften</i> nur verzichtet werden, wenn für jede dieser Befreiungsvorschriften eine Ausnahme zur Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen nach Nr. 1 des Rundschreibens vorgesehen ist. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb geringwertiger Grundstücke oder Erbbaurechte, sofern die Gegenleistung 2.500 € nicht übersteigt und ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |

| | | | | |
|---|---|--|---|---------------------------------------|
| <p>Saarland</p> <p>Ministerium für Finanzen und Bundesangelegenheiten des Saarlands v. 15.2.2000, Az. B/52/2000 - S 4540)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe von Todes wegen (§ 3 Nr. 2 GrEStG i.V.m. § 3 ErbStG), sofern die Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit der Niederschrift über die Eröffnung dieser Verfügung nachgewiesen wird. | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers (§ 3 Nr. 4 GrEStG) • Grundstückserwerbe 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 (§ 3 Nr. 6 GrEStG). • Bei Erwerb eines Grundstücks durch Ehegatten nach Bruchteilen oder zur gesamten Hand ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nur <i>eine</i> Unbedenklichkeitsbescheinigung zu erteilen. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines Grundstücks, wenn die Gegenleistung 5.000 DM nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird (§ 3 Nr. 1 GrEStG) | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |
| <p>Sachsen</p> <p>Erlaß des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz vom 17.5.23 Az. 3850/15/7-III4-36960/2023</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerbe oder Miterben des eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten <u>und</u> Nachweis der Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift • Alleinerbe oder Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die vorhergegangene Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde, <u>und</u> Nachweis der Erbfolgen durch die in Buchstabe a bezeichneten Urkunden | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe zwischen Partnern einer Ehe oder Lebenspartnerschaft • Grundstückserwerbe zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den Verwandten in gerader Linie und den Stiefkindern stehen deren Ehegatten oder Lebenspartner gleich | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines geringwertigen Grundstücks / Gebäudeeigentums / Erbbaurecht, wenn die Gegenleistung pro Erwerber 2.500 € nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird. • Oder wenn der Erwerb eine Grundstücksteilfläche betrifft, für die die Unbedenklichkeitsbescheinigung für den vorläufigen Kaufpreis vorliegt und nach dem Ergebnis der Vermessung eine Ausgleichspflicht einer Vertragspartei entsteht, die pro Erwerber einen Geldbetrag von 2.500 € nicht übersteigt. | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |
| <p>Sachsen-Anhalt</p> <p>Ministerium der Justiz, Geschäftsanweisung vom 8.11.2010, Fassung vom 31.5.2011, AZ 3851-201.3, JMBI. LSA 2010, 292</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerbe oder Miterben des eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten <u>und</u> Nachweis der Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch den Ehegatten oder den eingetragenen Lebenspartner des Veräußerers • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Verwandten in | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines geringwertigen Grundstücks / Erbbaurechts, wenn die Gegenleistung 2.500 € nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird. | <p>ja, siehe Verwaltungsanweisung</p> |

| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerbe oder Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die vorhergegangene Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde <u>und</u> Nachweis der Erbfolgen durch die in Buchstabe a bezeichneten Urkunden | gerader Linie stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich. | | |
| Schleswig-Holstein Ministerium für Finanzen u. Energie v. 28.1.2000, Az. VI 316-S 4540-035, geändert durch Erlass v. 28.4.2011 | Verweis auf Tz. 13 des Einführungserlasses zur GrEStG zu § 22, Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 21. Dezember 1982, BStBl I 1982, 968 | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstückserwerbe durch den Ehegatten / Lebenspartner des Veräußerers • Rechtsvorgänge zwischen Personen, die miteinander in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkindergleich. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich. | | ja, siehe Verwaltungsanweisung |
| Thüringen Thüringer Ministerium für Migration, Justiz u. Verbraucherschutz, Thür. Geschäftsanweisung für die Behandlung in Grundbuchsachen (ThürGBGA) i.d. Fassung v. 3.2.2020 (§ 41: Entbehrlichkeit der Unbedenklichkeitsbescheinigung) | <ul style="list-style-type: none"> • Alleinerbe oder Miterben des eingetragenen Eigentümers oder Erbbauberechtigten <u>und</u> Nachweis der Erbfolge durch Erbschein oder öffentlich beurkundete Verfügung von Todes wegen zusammen mit Eröffnungsniederschrift • Alleinerbe oder Miterben eines verstorbenen Alleinerben oder eines verstorbenen Miterben, ohne dass die vorhergegangene Erbfolge in das Grundbuch eingetragen wurde <u>und</u> Nachweis der Erbfolgen durch die in Buchstabe a bezeichneten Urkunden | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers • Erwerbsvorgänge zwischen Personen, die in gerader Linie verwandt sind. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den Verwandten in gerader Linie sowie den Stiefkindern stehen deren Ehegatten / Lebenspartner gleich. | <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb eines geringwertigen Grundstücks / Gebäudeeigentums / Wohnungs- oder Teileigentums / Erbbaurechts, wenn die Gesamtgegenleistung 2.500 € nicht übersteigt und sie ausschließlich in Geld oder durch Übernahme bestehender Hypotheken oder Grundschulden entrichtet wird. | ja, siehe Verwaltungsanweisung |