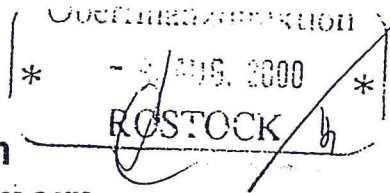


Finanzministerium  
Mecklenburg-Vorpommern



Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern 19048 Schwerin		Oberfinanzdirektion Rostock Registrierungsamt	
Eingangs-Nr.	6000 602486	bearbeitet von:	Frau Schulz
Ausgangs-Nr.		reg. Nr.	(0385) 588 - 4331
Registrator		FAZ:	IV 330 - S 4540 - 4/97
Bitte mit Schlussverfügung zdschicken		(bitte bei Antwort angeben)	

18055 Rostock

**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. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 GrEStG in der Fassung des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 (BGBl. 1999 I S. 402, BStBl. 1999 I S. 397) können die obersten Finanzbehörden der Länder im Einvernehmen mit den Landesjustizverwaltungen Ausnahmen hiervon vorsehen.

Das Finanzministerium hat im Einvernehmen mit dem Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern für folgende Erwerbsvorgänge **Ausnahmen** von der Vorlagepflicht von Unbedenklichkeitsbescheinigungen zugelassen:

- für Grundstückserwerbe, wenn die Gegenleistung 5.000 DM nicht übersteigt und ausschließlich in Geld besteht oder durch Übernahme von Hypotheken oder Grundschulden abgegolten wird (§ 3 Nr. 1 GrEStG);
- für 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;

- c) für Grundstückserwerbe durch den Ehegatten des Veräußerers (§ 3 Nr. 4 GrEStG);
- d) für 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);
- e) für den nach § 4 Nr. 1 GrEStG steuerfreien Übergang des Eigentums an einem Grundstück von einer Gebietskörperschaft auf eine andere anlässlich der Übertragung der Straßenbaulast nach den Straßengesetzen (z. B. nach § 6 Nr. 1 BFernStrG, § 18 StrWG-MV).
- f) für Grundstückserwerbe durch die Bundesrepublik Deutschland, durch ein Land, eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband;
- g) für Rechtsvorgänge, die nach § 11 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Gründung der Deutschen Bahn AG (DBGrG) steuerbefreit sind;
- h) bei Umwandlungen der Post-Teilsondervermögen in die Post-Aktiengesellschaft (Art. 3 § 1 Postneuordnungsgesetz-PTNeuOG -), die nach Art. 3 § 10 PT NeuOG von der Grunderwerbsteuer befreit sind.

**Die Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare nach § 18 GrEStG wird durch diese Ausnahmeregelung nicht berührt.**

**In allen Zweifelsfragen und auf Verlangen der Grundbuchämter werden die Finanzämter Unbedenklichkeitsbescheinigungen erteilen.**

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung ist in 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 und die Grundbuchämter werden durch das Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern unterrichtet und gebeten, bei Erfüllung der Anzeigepflicht bzw. in den Urkunden auf die Befreiung von der Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung und ggf. den Grund der Befreiung hinzuweisen.

Ich bitte, die Finanzämter hiervon zu unterrichten.

Im Auftrag



Schellenberger



## **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. Das Finanzministerium und das Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern haben sich vor diesem Hintergrund darauf verständigt, dass bestimmte Grundstückserwerbe auch in das Grundbuch eingetragen werden können, ohne dass eine UB vorgelegt wird. Auf den Erlass vom 31.7.2000 – IV 330 – S 4540 – 4/97 – wird insoweit hingewiesen.

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 Grunder-

werbsteuerrecht 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) Rechtsgeschäfte, 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 04.12.1996, 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 01.01.2000 mittel- oder unmittelbare Änderung zu mind. 95 %) des Gesellschafterbestandes von Personengesellschaften innerhalb von 5 Jahren (§ 1 Abs. 2 a)

oder (soweit nicht § 1 Abs. 2 a in Betracht kommt)

- Verpflichtungsgeschäft zur Übertragung eines oder mehrerer Anteile an Kapital- oder Personengesellschaften, gerichtet auf Anteilsvereinigung (= alle Anteile, 100 %; ab 01.01.2000 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 01.01.2000 95 %) der) Anteile an einer Gesellschaft begründet (§ 1 Abs. 3 Nr. 3),
- Übergang aller (ab 01.01.2000 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
Erbaueinandersetzung	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	nein	UB nicht erforderlich (s. Buchst. f des Erlasses vom 31.7.2000)
Grundstücksgleiche Rechte mit Ausnahme des Erbbaurechts (z.B. selbständiges Fischereirecht)	nein	Es handelt sich nicht um Grundstücke im Sinne von § 2 GrEStG.
Grundstücksübertragungen 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 nicht steuerbar (BFH-Urteil vom 28.07.1999, BStBl 2000 II S. 206)
Umwandlungen nach dem UmwG a) Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung b) Formwechsel	ja  nein	steuerbar nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG  nicht steuerbar (BFH-Beschluss vom 04.12.1996, BStBl. 1997 II S. 661)
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 § 18 St WG-MV und § 6 Nr. 1 BFernStrG	nein	UB nicht erforderlich (s. Buchst. e des Erlasses vom 31.7.2000)
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 3 WEG	ja	nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG steuerbar Tausch von Miteigentumsanteilen
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG	nein	nicht steuerbar nach § 1 Abs. 1 GrEStG



# Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern



Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 19048 Schwerin

Finanzamt Stralsund

Bearbeiter: Heike Ohlhöft  
Telefon: 0385 / 588-4356  
AZ: IV-S 4540-4/97-001  
(bitte bei Antwort angeben)

E-Mail: Heike.Ohlhoeft@fm.mv-regierung.de

Schwerin, 27.06.2011

**Grunderwerbsteuer;**

**Verzicht auf die Erteilung von Unbedenklichkeitsbescheinigungen in bestimmten Fällen**

**Erlass des Finanzministeriums Mecklenburg-Vorpommern vom 31.07.2000 – IV 330 – S 4540 – 4/97, bekanntgegeben durch OFD-Verfügung vom 10.08.2000 – S 4540 – St 26**

— Infolge der Änderung des § 3 Nr. 3 bis 7 des Grunderwerbsteuergesetzes durch Artikel 29 Nr. 1 des Jahressteuergesetzes 2010 vom 8. Dezember 2010 (BGBl I S. 1768) wird der Bezugserlass vom 31.07.2000, der Ausnahmen von der Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung regelt, um die Erwerbe durch Lebenspartner ergänzt.

Die Buchstaben c) und d) des Bezugserlasses werden wie folgt gefasst:

- c) für Grundstückserwerbe durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers (§ 3 Nr. 4 GrEStG);
- d) für 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 oder deren Lebenspartner gleich (§ 3 Nr. 6 GrEStG).

Die Änderungen gelten für Erwerbsvorgänge, die nach dem 13. Dezember 2010 verwirklicht worden sind (§ 23 Abs. 9 GrEStG).

**Hausanschrift:**  
Finanzministerium  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schloßstraße 9-11  
19053 Schwerin

**Außenstelle:**  
Referat Aus- und Fortbildung  
der Steuerverwaltung  
Goldberger Straße 12  
18273 Güstrow

Telefon: 0385 588-0  
Telefax: 0385 588-4585  
E-Mail: poststelle@fm.mv-regierung.de  
Internet: www.fm.mv-regierung.de

Das Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern und die Notarkammer erhalten einen Abdruck dieses Erlasses.

Im Auftrag

gez. Ohlhöft