

28. JANUAR 2021

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public
Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung: Warum sie beim Immobilienkauf so wichtig ist

- *Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung gibt Auskunft über das Steuerverhalten einer Person*
- *Ohne die Zahlung der Grunderwerbsteuer und die im Ergebnis ausgestellte Unbedenklichkeitsbescheinigung kann eine Immobilie nicht den Besitzer wechseln*
- *Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung wird beim zuständigen Finanzamt beantragt, in der Regel übernimmt das der mitwirkende Notar*

Berlin, 28. JANUAR 2021 – Wer eine Immobilie kauft, wird nicht automatisch nach Vertragsabschluss zum neuen Eigentümer der betreffenden Immobilie: Es müssen zunächst noch einige Formalitäten erledigt werden. Damit der Kauf einer Immobilie rechtsgültig wird, brauchen Käufer eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Sie gehört zu den wichtigsten Unterlagen beim Immobilienkauf. Die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wird vom zuständigen Finanzamt ausgestellt und dient als Nachweis über das Steuerverhalten einer Person. Welche Bedeutung die Unbedenklichkeitsbescheinigung beim Kauf und der Finanzierung von Immobilien hat, fasst McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, im Folgenden zusammen.

Was ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?

Die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist im siebten Abschnitt des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) verankert und für fast jeden Immobilienkauf erforderlich. Sie gibt Auskunft darüber, ob der Käufer die Grunderwerbsteuer gezahlt und auch sonst keine Steuerrückstände zu entrichten hat. Sobald der mitwirkende Notar die Bescheinigung erhalten hat, legt er diese dem Grundbuchamt vor und der Käufer kann endgültig als neuer Eigentümer der Immobilie eingetragen werden. „Die Grundbuchämter nehmen keine Eintragung vor, wenn die Bescheinigung nicht vorliegt“, weiß Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Und weiter: „Das bedeutet, ohne die Zahlung der Grunderwerbsteuer und die im Ergebnis ausgestellte Unbedenklichkeitsbescheinigung kann die Immobilie nicht den Besitzer wechseln. Das Geschäft kann somit nicht vollständig abgeschlossen werden.“

Unbedenklichkeitsbescheinigung beim Verkaufsprozess

Nachdem der Käufer den Kaufvertrag unterschrieben hat und dieser vom Notar beurkundet wurde, veranlasst der Notar die Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Dabei wird der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch vorgemerkt, damit die Immobilie an keinen

weiteren Interessenten verkauft wird. Im nächsten Schritt stellt das Finanzamt den Grunderwerbsteuerbescheid aus. „Der Immobilienkäufer muss die Steuer innerhalb eines Monats entrichten. Erst dann stellt das Finanzamt die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus“, lässt Klauser von McMakler wissen. In Paragraph 22 Absatz 2 Satz 1 des GrEStG klingt das so: „Das Finanzamt hat die Bescheinigung zu erteilen, wenn die Grunderwerbsteuer entrichtet, sichergestellt oder gestundet worden ist oder wenn Steuerfreiheit gegeben ist.“ Der Notar kann anschließend die Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Grundbuchamt vorlegen und damit veranlassen, dass die Auflassungsvormerkung gelöscht wird. Der Käufer wird dadurch endgültig als neuer Eigentümer der Immobilie ins Grundbuch eingetragen. Da der Erwerber in der Regel möchte, dass der Immobilienkauf möglichst schnell rechtsgültig wird, ist es in seinem eigenen Interesse, die Grunderwerbsteuer zeitnah zu entrichten. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb und wird nur einmalig erhoben.

Wann wird keine Unbedenklichkeitsbescheinigung gebraucht?

Es gibt Ausnahmefälle, in denen der Käufer keine Grunderwerbsteuer entrichten muss – dementsprechend benötigt er auch keine Unbedenklichkeitsbescheinigung. Wenn beispielsweise der Kaufpreis eines Grundstücks oder einer Immobilie unter 2.500 Euro liegt, muss der Käufer keine Grunderwerbsteuer zahlen. Das gleiche gilt für Grundstücke, die durch Erbschaft oder Schenkung erworben werden oder wenn der Verkauf zwischen Verwandten ersten oder zweiten Grades erfolgt.

Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Finanzierung

Auch bei der Immobilienfinanzierung spielt die Unbedenklichkeitsbescheinigung eine wichtige Rolle. „In der Regel machen Banken die Überweisung eines Kredits davon abhängig, ob im Grundbuch eine Grundschuld eingetragen werden kann oder noch Steuerrückstände bestehen“, erklärt Immobilienexperte Klauser. Der Eintrag der Grundschuld kann jedoch erst vorgenommen werden, wenn der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch steht. Deswegen ist die Entrichtung der Grunderwerbsteuer und die anschließend vom Finanzamt ausgestellte Unbedenklichkeitsbescheinigung eine unabdingbare Voraussetzung für die Überweisung der Kaufsumme durch die Bank.

Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragen

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung können Immobilienkäufer beim zuständigen Finanzamt beantragen. Dabei fallen Kosten in Form von Gebühren an: Eine Bescheinigung kostet üblicherweise zwischen fünf und 15 Euro. „In der Regel holt der Notar die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt ein. Die anfallenden Gebühren sind dementsprechend in den Notarkosten enthalten“, sagt Matthias Klauser von McMakler.

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.