Freie Hansestadt Bremen

Grunderwerbsteuer

Ihr Anliegen online starten: Unter folgendem Link haben Sie die Möglichkeit, Anträge (z.B. in PDF-Form) sowie Nachweise zu einem bestehenden Antrag hochzuladen oder Rückfragen zu Ihrem Antrag zu stellen.

Zum vereinfachten Onlineformular

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Erwerbe, die sich auf den Eigentumswechsel inländischer Grundstücke beziehen.
Die Grunderwerbsteuer beträgt in Bremen für vor dem 1. Juli 2025 verwirklichte Erwerbsvorgänge 5 % der Bemessungsgrundlage. Für ab dem 1. Juli 2025 verwirklichte Erwerbsvorgänge beträgt der Steuersatz 5,5 %. Die Steuer bemisst sich in der Regel nach dem Wert der Gegenleistung (z. B. Kaufpreis).

Zuständige Stellen

- Finanzamt Bremerhaven
  - Grunderwerbsteuer -

Basisinformationen

Folgende Erwerbsformen sind beispielsweise grunderwerbsteuerpflichtig:

- der Grundstückskauf
- der Grundstückstausch
- der Übergang von Grundbesitz im Rahmen von Gesellschaftsverträgen (zum Beispiel die Einbringung eines Grundstückes in eine GmbH)
- der Übergang von mindestens 90% der Anteile an Personen- oder Kapitalgesellschaften mit Grundbesitz
- die Enteignung von Grundstücken
- das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren

Von der Grunderwerbsteuer befreit sind z.B.:

- der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Freigrenze 2.500 Euro)
- der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Verkäufer in gerader Linie verwandt sind (einschließlich Stiefkindern und deren Ehegatten)
- der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses

- der Grundstückserwerb durch den Ehegatten des Veräußerers. Gleiches gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften.

Voraussetzungen

Die Grunderwerbsteuer beträgt in Bremen für vor dem 1. Juli 2025 verwirklichte Erwerbsvorgänge 5 % der Bemessungsgrundlage. Für ab dem 1. Juli 2025 verwirklichte Erwerbsvorgänge beträgt der Steuersatz 5,5 %.

Die Steuer bemisst sich in der Regel nach dem Wert der Gegenleistung (z. B. Kaufpreis). Zur Gegenleistung gehört insbesondere jede Leistung, die der Erwerber dem Veräußerer oder einer anderen Person für den Erwerb des Grundstücks gewährt sowie zum Beispiel auch Leistungen, die dem Veräußerer von Dritten dafür gewährt werden, dass er dem Erwerber das Grundstück überlässt. In einigen Sonderfällen, zum Beispiel wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist oder bei Umwandlungen, Einbringungen oder anderen Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage, wird die Steuer vom Grundbesitzwert im Sinne des Bewertungsgesetzes berechnet.

Verfahren

Die Vorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, sind anzeigepflichtig durch den Notar. Das Finanzamt Bremerhaven setzt die Grunderwerbsteuer durch schriftlichen Steuerbescheid fest. Nach erfolgter Steuerzahlung erteilt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung, welche wiederum Voraussetzung für die Grundbucheintragung ist.

Rechtsgrundlagen

- Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

Weitere Hinweise

Zentralzuständigkeit

Das Finanzamt Bremerhaven ist dort zentral zuständig für alle Erwerbsvorgänge, die sich auf im Land Bremen belegene Grundstücke beziehen.

Die Anschrift des Finanzamts Bremerhaven lautet: Rickmersstraße 90, 27568 Bremerhaven bzw. Postfach 12 02 42, 27516 Bremerhaven.

Häufig gestellte Fragen

- **Was wird besteuert?**

  Die Grunderwerbsteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer. Ihr unterliegen Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, soweit sie darauf gerichtet sind, das Eigentum am Grundstück oder eine eigentümerähnliche Position zu erlangen. Ihr unterliegen insbesondere Kaufverträge und sonstige Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründen. Außerdem werden aber auch zahlreiche andere Rechtsvorgänge erfasst, wie zum Beispiel der Eigentumsübergang im Enteignungsverfahren, das Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes einer Personen- oder Kapitalgesellschaft durch Übergang von mindestens 90 Prozent der Anteile am Gesellschaftvermögen auf neue Gesellschafter, Verschaffung der Verwertungsbefugnis, bestimmte Umwandlungsvorgänge und die unmittelbare oder mittelbare Vereinigung von mindestens 90 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft in einer Hand.

- **Wer zahlt die Steuer?**

  Steuerschuldner sind im Regelfall die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also zum Beispiel Grundstückserwerber und -veräußerer. Diese können vertraglich die Zahllast auf nur einen der Beteiligten übertragen.

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

  - der Erwerb eines zum Nachlass gehörigen Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses
  - der Grundstückserwerb durch den Ehegatten des Veräußerers Gleiches gilt für eingetragene Lebenspartnerschaften
  - der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind (einschließlich Stiefkindern und deren Ehegatten)
  - der Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Freigrenze von 2.500 €).

  ]

- **Wie hoch ist die Steuer?**

  Der Steuersatz beträgt in Bremen für vor dem 1. Juli 2025 verwirklichte Erwerbsvorgänge 5 %. Für ab dem 1. Juli 2025 verwirklichte Erwerbsvorgänge beträgt der Steuersatz 5,5 %. In der Regel wird die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung, die gesetzlich sehr genau und umfassend bestimmt ist, berechnet. Zur Gegenleistung gehört insbesondere jede Leistung, die der Erwerber dem Veräußerer

oder einer anderen Person für den Erwerb des Grundstücks gewährt. Dazu gehören z.B auch Leistungen, die dem Veräußerer von Dritten dafür gewährt werden, dass er dem Erwerber das Grundstück überlässt.

In einigen Sonderfällen, z.B. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden ist, bei Umwandlungen oder Einbringungen, wird die Steuer vom Grundbesitzwert (§ 151 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 157 Abs. 1-3 des Bewertungsgesetzes) berechnet.

Alle Vorgänge,die der Grunderwerbsteuer unterliegen, müssen dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden. Dieses setzt die Grunderwerbsteuer durch schriftlichen Steuerbescheid fest. Wenn die Steuer gezahlt ist, erteilt das Finanzamt eine so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die der Erwerber eines Grundstücks im Regelfall nicht in das Grundbuch eingetragen werden darf.

- **Wer erhebt diese Steuer?**

Die Grunderwerbsteuer wird von den Ländern erhoben, denen auch das Aufkommen zusteht. Die Länder können das Steueraufkommen ganz oder teilweise den Gemeinden und Gemeindeverbänden überlassen.