

8. Nichts geht ohne Finanzamt

Zum Glück wird bei einem Grundstückskaufvertrag nicht die allgemeine Umsatzsteuer fällig. Aber auch die Grunderwerbsteuer, in Sachsen-Anhalt derzeit in Höhe von 5 % des Kaufpreises (zzgl. weiterer vom Käufer ggf. zu erbringender Gegenleistungen) ist nicht zu vernachlässigen. Wann und wie ist diese Zahlung zu leisten?

Der Notar ist gesetzlich verpflichtet, eine Kopie jedes Grundstückskaufvertrages der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes zu übersenden und diese zu informieren, sobald alle erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Das Finanzamt errechnet die zu zahlende Steuer. Es schickt den Steuerbescheid im Regelfall direkt an den Käufer. Erst wenn die Zahlung beim Finanzamt eingegangen ist, hält dieses den gesamten Vorgang aus steuerlicher Sicht für unbedenklich und übersendet eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Notar. Der Notar muss diese mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt einreichen. Ohne eine Unbedenklichkeitsbescheinigung findet kein Eigentumswechsel statt.

9. Kosten

Der Notar erhebt für seine Tätigkeit Gebühren nach den gesetzlichen Vorschriften, die für alle Notare in Deutschland einheitlich gelten. Individuelle Vereinbarungen verbietet das Gesetz. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Geschäftswert der Urkunde, also üblicherweise nach dem Kaufpreis. Da sich die Gebühren nicht nach einem festen Prozentsatz des Kaufpreises berechnen, ein kleines Beispiel: Wird eine Immobilie zum Preis von 50.000,00 EUR veräußert, beträgt die Beurkundungsgebühr 330,00 EUR. Holt der Notar alle behördlichen und gerichtlichen Erklärungen ein, erhält er hierfür eine sog. Vollzugsgebühr von max. 82,50 EUR. Für die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit und die Überwachung der Eigentumsumschreibung entsteht die sogenannte Betreuungsgebühr von 82,50 EUR. Hinzu kommen Auslagen für Grundbucheinsichten, Porto und Telefon sowie Kopierkosten und die gesetzliche Umsatzsteuer. Je nach Höhe der Auslagen ergibt sich bei einem Kaufpreis von 50.000,00 EUR ein Gesamtbetrag der Notarkosten für den Kaufvertrag von ca. 600,00 EUR. Wird der Kaufpreis über Notaranderkonto gezahlt, so fallen zusätzliche Verwahrungsgebühren an.

Bei Behörden entstehen Gebühren für die Erteilung der Genehmigungen und Bescheide, die den Beteiligten regelmäßig direkt in Rechnung gestellt werden. Beim Grundbuchamt fallen schließlich Gebühren für die Eintragung der Eigentumsvormerkung und die Eigentumsumschreibung sowie für die Löschung eingetragener Belastungen an.

10. Alles aus einer Hand

Die gesamte Abwicklung des Vertrages wird von Ihrem Notar organisiert und überwacht. Über den Stand der Vertragsabwicklung können Sie sich jederzeit bei Ihrem Notar erkundigen. Mit der Nachricht über die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist für Sie die Angelegenheit vollständig erledigt. Von der auf Ihre individuellen Vorstellungen abgestimmten Vorbereitung über die Beurkundung bis zur Abwicklung ist Ihr Immobiliengeschäft bei Ihrem Notar in guten Händen.

Noch Fragen?

In Ihrer Nähe finden Sie einen Notar, der Sie gerne zu allen Fragen rund um den Grundstückskauf berät.

Informieren Sie sich rechtzeitig und umfassend.

Ihr Notar / Ihre Notarin:

Herausgeber:



Notarkammer Sachsen-Anhalt
Winckelmannstraße 24
39108 Magdeburg
Telefon: (03 91) 56 89 70
www.notarkammer-sachsen-anhalt.de

05.2016

IMMOBILIENRECHT



Grundstückskaufvertrag beurkundet



... und wie werden Sie Eigentümer?

Ein Ratgeber herausgegeben von der
Notarkammer Sachsen-Anhalt

Ihre Notarin / Ihr Notar informiert

1. Interessen von Käufer und Verkäufer

Endlich sind alle Unterschriften unter dem notariellen Grundstückskaufvertrag vollzogen. Sie fragen sich, wie es nun mit der Abwicklung dieses Vertrages weitergeht. Als Käufer möchten Sie zügig als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden, als Verkäufer sind Sie an einer schnellen Kaufpreiszahlung interessiert.

2. Alles dreht sich um das Grundbuch

Überraschend kommt für Sie als Käufer die Mitteilung des Notars, dass Sie trotz der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages durch alle Beteiligten noch nicht Eigentümer des Grundstücks geworden sind. Eigentümer des Grundstücks sind Sie rechtlich erst dann, wenn Sie im Grundbuch eingetragen sind. Das organisiert Ihr Notar für Sie. Vorher sind jedoch noch einige Voraussetzungen zu erfüllen:

So müssen erforderliche behördliche Genehmigungen und Bescheide vorliegen. Ferner ist im Interesse des Verkäufers in einem Grundstückskaufvertrag meist eine Anweisung enthalten, nach welcher der Notar die Eigentumsumschreibung erst beantragen darf, wenn der Verkäufer die Zahlung des Kaufpreises bestätigt oder der Käufer dem Notar diese Tatsache nachgewiesen hat.

3. Welchen Sinn hat eine Vormerkung?

Nun werden Sie sich als Käufer zu Recht fragen, wie Sie im Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Eigentumsumschreibung geschützt sind. Solange der Verkäufer noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, könnte er theoretisch das Grundstück noch einmal verkaufen oder könnten Gläubiger Vollstreckungsmaßnahmen in das Grundstück betreiben. Vor solchen Unannehmlichkeiten schützt die Vormerkung. Ist sie im Grundbuch eingetragen, wird das Grundstück für den Käufer gewissermaßen „reserviert“. Allerdings schützt die Vormerkung den Käufer nur dann, wenn der Vertrag alle getroffenen Vereinbarungen vollständig und richtig wiedergibt.

4. Was ist sonst noch erforderlich?

Bei jedem Grundstückskaufvertrag ist zu prüfen, ob und welche behördlichen Genehmigungen und Bescheide erforderlich sind. Diese Aufgabe übernimmt Ihr Notar für Sie. Er stellt auch die erforderlichen Anträge bei den zuständigen Behörden.



So wird in den neuen Ländern oftmals eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) benötigt. Vor Erteilung dieser Genehmigung wird geprüft, ob für das Grundstück Rückübertragungsansprüche von Alteigentümern angemeldet worden sind. Bei größeren landwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) erforderlich. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen kann eine Zustimmung durch den Verwalter der Wohnanlage notwendig werden.

Bestimmt haben Sie auch schon einmal von Vorkaufsrechten der Gemeinden gehört. Der Notar holt für Grundstückskaufverträge eine Bescheinigung der Gemeinde ein, in der diese bescheinigt, dass ihr ein Vorkaufsrecht nach dem BauGB oder anderen Gesetzen nicht zusteht oder dass ein solches nicht ausgeübt wird. Der Notar prüft auch, ob weitere Vorkaufsrechte bestehen, z. B. ein Vorkaufsrecht des Mieters bei vermieteten Eigentumswohnungen oder ein Vorkaufsrecht nach dem Naturschutzgesetz.

5. Grundstücksbelastungen – weg damit

Oftmals ist ein Kaufgrundstück mit Grundschulden oder Hypotheken belastet. Sie als Käufer möchten jedoch lastenfrei erwerben. Auch hier kann Ihr Notar helfen: Er bittet die eingetragenen Gläubiger um Auskunft, wie hoch deren noch offene Forderungen gegen den Verkäufer sind. Zugleich lässt er sich eine Bewilligung für die Löschung der eingetragenen Grundpfandrechte übersenden. Die Ablösebeträge teilt der Notar dem Käufer mit. Bei Vorliegen der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen können diese so direkt durch den Käufer an den Gläubiger gezahlt werden. Auf diese Weise ist die Lastenfreistellung nicht davon abhängig, dass der Verkäufer die Ablösebeträge tatsächlich an den Gläubiger weiterleitet. Lediglich den Restbetrag erhält der Verkäufer. Nach Eingang der Ablösebeträge beim Gläubiger kann der Notar die Löschungsbewilligungen zum Grundbuchamt einreichen und so dem Käufer den Erwerb eines unbelasteten Grundstücks ermöglichen.

6. Wann wird der Kaufpreis gezahlt?

Angesichts der vielen notwendigen Schritte fragt sich der Verkäufer, wann er den Kaufpreis erhält. Natürlich möchte er das Eigentum an dem Grundstück nicht verlieren, ohne den Kaufpreis in den Händen zu halten. Umgekehrt möchte kein Käufer den Kaufpreis zahlen, wenn er nicht sichergehen kann, auch das Grundstück lastenfrei zu erhalten. Diese gegensätzlichen Interessen miteinander in Einklang zu bringen, ist die entscheidende Gestaltungsaufgabe des Notars.

Wider Erwarten ist daher die Kaufpreiszahlung im Vertrag oft nicht zu einem festen Termin vorgesehen. Vielmehr soll diese regelmäßig erst erfolgen, wenn die erforderlichen Genehmigungen und Bescheide sowie die Löschungsbewilligungen der eingetragenen Gläubiger vorliegen und die Vormerkung für den Käufer eingetragen ist. Je nach den Umständen des Einzelfalles und dem Willen der Beteiligten können auch andere Voraussetzungen für die Zahlung des Kaufpreises vereinbart werden.

Aufgabe des Notars ist die Prüfung, ob die vereinbarten Voraussetzungen vorliegen. Sobald dies der Fall ist, übersendet er dem Käufer eine Mitteilung mit der Bitte um Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer (Fälligkeitsmitteilung). Wird die Abwicklung über Notaranderkonto vereinbart, nimmt der Notar zu diesem Zeitpunkt die Auszahlung des hinterlegten Betrages an den Verkäufer vor.

7. Und ein Notaranderkonto...

Ob die Direktzahlung Käufer an Verkäufer oder eine Zahlung über Notaranderkonto vereinbart wird, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Grundsätzlich ist eine Direktzahlung genauso sicher wie eine Zahlung über ein kostenpflichtiges Anderkonto. Die Ansicht, bei jedem Grundstückskaufvertrag müsse ein Anderkonto eingerichtet werden, ist überholt. Der Notar darf eine Abwicklung über Anderkonto nur dann empfehlen, wenn ein besonderes Sicherungsinteresse besteht. Die Abwicklung über Anderkonto kann daher sinnvoll sein, wenn Belastungen abzulösen sind und der Käufer gleichzeitig den Kaufpreis über verschiedene Kreditinstitute finanziert. Auch wenn die Schlüsselübergabe kurzfristig und vor Kaufpreiszahlung erfolgen soll, kann ein Anderkonto sinnvoll sein. Ist die Abwicklung über Anderkonto vereinbart, muss der Käufer (bzw. seine finanzierende Bank) den Kaufpreis zu dem im Vertrag vorgesehenen Zeitpunkt auf das Notaranderkonto überweisen. Der Notar verwahrt die hinterlegten Gelder und zahlt sie bei Vorliegen der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen an den Verkäufer aus.