

Die genannten steuerlichen Pflichten entstehen auch für Käufer/innen, die im Ausland ansässig sind.

Auf die Möglichkeit, einer inländischen Person Zustell- und/oder Zahlungsvollmacht zu erteilen, wird hingewiesen.

Weitere allgemeine Informationen finden Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen: [berlin.de/sen/finanzen/steuern](https://berlin.de/sen/finanzen/steuern)

Hinweise zur elektronischen Kommunikation mit dem Finanzamt, ein Kontaktformular und den Vordruck zum SEPA-Lastschriftmandat finden Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Finanzen im Kontaktcenter.

Bei obenstehenden Informationen handelt es sich lediglich um Orientierungshilfen.

Sie haben keine Rechts- oder Bindungswirkung.

Im Einzelfall kann es geboten sein, die Hilfe der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.



Senatsverwaltung  
für Finanzen  
Tel. (030) 90 24-0  
[www.berlin.de/sen/  
finanzen](https://www.berlin.de/sen/finanzen)

© Senatsverwaltung für Finanzen  
Stand 02/2021

# VERKAUF BZW. KAUF VON IMMOBILIEN

Was ist steuerlich zu  
beachten?

**BERLIN**



Mit dem Erwerb und der Nutzung einer Immobilie sind verschiedene steuerliche Pflichten verbunden.

## **Grunderwerbsteuer**

Das Notariat, das den Vertrag beurkundet, zeigt den Vorgang innerhalb von zwei Wochen dem zuständigen Finanzamt an. Aufgrund dieser Anzeige wird zunächst die Grunderwerbsteuer festgesetzt.

Für in Berlin gelegene Grundstücke ist zentral das Finanzamt Spandau zuständig.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer richtet sich in der Regel nach dem Kaufpreis und dem geltenden Steuersatz. Dieser beträgt in Berlin derzeit sechs Prozent. Wird für ein Grundstück zum Beispiel ein Kaufpreis von 100.000 Euro vereinbart, werden 6.000 Euro Grunderwerbsteuer festgesetzt.

Das Finanzamt erlässt einen Grunderwerbsteuerbescheid und setzt eine Frist für die Zahlung. Grundsätzlich schulden beide Parteien des Kaufvertrags die Steuer gemeinsam. Regelmäßig wird aber im Kaufvertrag vereinbart, dass der Käufer zur Zahlung verpflichtet ist.

Nach der Zahlung stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus und sendet sie an das Notariat. Nur wenn diese Bescheinigung vorliegt, kann eine Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch erfolgen.

Das Finanzamt Spandau informiert das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, über den Eigentumswechsel.

Dieses leitet die Information an die Wohnsitzfinanzämter der Vertragsparteien weiter.

## **Grundsteuer**

Für Grundbesitz ist von den Eigentümerinnen und Eigentümern jährlich die Grundsteuer zu entrichten.

Die Grundsteuer ist eine öffentliche Last, die auf dem Grundstück ruht. Sie beruht auf dem Einheitswert (ab 01.01.2025 auf dem Grundsteuerwert), der Steuermesszahl und dem Hebesatz der Kommune. In Berlin beträgt der Hebesatz derzeit 810 Prozent.

Ein Verkauf von Eigentum wirkt sich bei der Grundsteuer immer erst zum 01.01. des nächsten Kalenderjahres aus. Bisherige Eigentümer/innen bleiben daher für das gesamte Kalenderjahr (01.01. bis 31.12.) steuerpflichtig.

Vereinbarungen im Kaufvertrag zur Zahlung der Grundsteuer wirken zwischen den Vertragsparteien, aber nicht gegenüber dem Finanzamt.

Das Finanzamt erlässt für die Käuferinnen und Käufer einen neuen Grundsteuerbescheid.

Dieser enthält den Jahresbetrag und die Fälligkeitstermine für die Quartalszahlungen (15. Februar, 15. Mai, 15. August, 15. November).

Käufer/innen können Angaben bzw. Bescheide zum Einheitswert, Messbetrag und zur Grundsteuer von dem/der Verkäufer/in erhalten. Auskunft kann ferner das zuständige Finanzamt erteilen.

**ACHTUNG:** Die Bescheide über den Einheitswert/Grundsteuerwert und den Messbetrag enthalten lediglich Bemessungsgrundlagen und keine Zahlungsaufforderung. Die zu zahlende Steuer ergibt sich aus dem Grundsteuerbescheid.

Neue Grundsteuerbescheide werden nur nach einer Änderung des Hebesatzes erlassen. Wenn sich die Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr nicht ändert, erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin. Die Zahlung der Grundsteuer kann bequem und sicher mit dem SEPA-Lastschriftmandat erfolgen.

Durch die Selbstnutzung des Grundbesitzes als Nebenwohnung oder durch die Vermietung entstehen ggf. weitere steuerliche Pflichten.

## **Zweitwohnungsteuer**

Wenn im Land Berlin eine Wohnung als Zweitwohnung (Nebenwohnung) genutzt wird, ist grundsätzlich Zweitwohnungsteuer zu entrichten. Sie richtet sich bei selbstgenutzten Zweitwohnungen nach dem Mietspiegel.

Für weitere Informationen steht Ihnen unter [berlin.de/sen/finanzen/steuern](https://berlin.de/sen/finanzen/steuern) im Bereich „Downloads“ ein Merkblatt zur Zweitwohnungsteuer zur Verfügung

## **Weitere Steuern**

Wird der Grundbesitz dauerhaft oder als Ferienwohnung vermietet, sind erzielte Einkünfte grundsätzlich einkommensteuerpflichtig. Ggf. sind zusätzlich Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Übernachtungsteuer zu entrichten.