

Wichtige Etappe beim Immobilienkauf: Die Unbedenklichkeitsbescheinigung

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über ein unverzichtbares Dokument des Finanzamts.

Bevor der beauftragte Notar die Eintragung der erworbenen Immobilie ins Grundbuch veranlassen kann, muss der Käufer die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung vorlegen. Doch was genau ist das eigentlich und wie erhält man diesen Nachweis?

Ein Immobilienkauf ist eine komplexe Angelegenheit, zumal für den privaten Eigennutzer, der eine solche Transaktion vielleicht ein- oder zweimal im Leben tätigt. Nach der bisweilen langen und aufwändigen Suche nach einem geeigneten Objekt stehen die Verhandlungen mit Banken, Makler und Vorbesitzer an. Und

schließlich dann die Abwicklung der finanziellen und formalen Notwendigkeiten, der Gang zum Notar, die Unterschrift unter den Kaufvertrag.

Doch Obacht: Auch danach ist der Käufer immer noch nicht rechtmäßiger Eigentümer seines neuen Traumhauses. Was noch fehlt, ist der entsprechende Eintrag ins Grundbuch. Und um diesen vornehmen zu lassen, muss dem Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorgelegt werden.

Diese Bescheinigung ist der vom Finanzamt ausgestellte Nachweis dafür, dass der Käufer stets seinen Zahlungs- und Steuerpflichten nachgekommen ist. Bevor er sie erhält, muss der Käufer also die fällige Grunderwerbsteuer zahlen. Dieser Steuersatz liegt in Nordrhein-Westfalen zur Zeit bei 6,5 Prozent vom Kaufpreis.

In einigen Ausnahmefällen fällt keine Grunderwerbsteuer an, somit braucht auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht vorgelegt zu werden. Dies gilt vor allen Dingen bei Schenkung und Erbschaft oder wenn der Wert des erworbenen Objektes



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

unter der Schwelle von 2.500 Euro liegt.

Bei vorliegender Unbedenklichkeitsbescheinigung, für die das Finanzamt Gebühren in Höhe von 5 bis 15 Euro verlangt, sowie unterschriebenem und beurkundetem Kaufvertrag kann der Notar nun alle notwendigen Unterlagen dem Grundbuchamt vorlegen. Einer entsprechenden Eintragung und dem finalen Eigentümerwechsel steht nun nichts mehr im Wege.

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de