

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Verkauf verlangt das Finanzamt Grunderwerbsteuer von dir: Außenpflicht und Kaufvertrag unterscheiden

Was kläre ich als Verkäufer, wenn trotz vereinbarter Steuerzahlung durch den Käufer ein deutscher Grunderwerbsteuerbescheid an mich kommt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im deutschen Kaufvertrag ist vorgesehen, dass der Käufer die Grunderwerbsteuer trägt. Nach dem Verkauf erhältst dennoch du einen entsprechenden Bescheid. Die naheliegende Reaktion lautet: Das muss ein Irrtum sein, schließlich steht die andere Person im Vertrag. Für die Prüfung müssen jedoch die steuerliche Außenpflicht und die vereinbarte Kostentragung auseinandergehalten werden.

Zuerst die Steuer und den Vorgang bestimmen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Prüfe Absender, bezeichnetes Grundstück, Erwerbsvorgang und betroffene Steuer anhand des tatsächlichen Schreibens. Verwechsle die Grunderwerbsteuer nicht mit der wiederkehrenden Grundsteuer. Bewahre Bescheid und Zustellungsstand vollständig auf und gib beides zeitnah an deine steuerliche Beratung.

Der Artikel nennt keine pauschale Rechtsbehelfsfrist. Welche Handlung in welcher Frist nötig ist, wird aus dem konkreten Bescheid und seiner Bekanntgabe geklärt. Die private Weiterleitung an den Käufer allein ist noch keine fachlich bestätigte Reaktion gegenüber der Behörde.

Was die gesetzliche Außenpflicht bedeutet

§ 13 Nummer 1 GrEStG nennt regelmäßig die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen als Steuerschuldner. [GRESTG_1983-13] § 44 AO regelt die Gesamtschuld: Soweit nichts anderes bestimmt ist, schuldet jeder Gesamtschuldner die gesamte Leistung; tatsächliche Erfüllung durch einen wirkt auch für die übrigen. [AO_1977-44]

Damit lässt sich eine interne Käuferklausel nicht ohne Weiteres als Ausschluss jeder Verkäuferpflicht gegenüber dem Finanzamt behandeln. Ob der konkrete Bescheid und eine behördliche Auswahl rechtmäßig sind, entscheidet dieser Beitrag ebenso wenig wie einen besonderen Befreiungs- oder Sonderfall.

Ein erfundener ungeklärter Zahlungseingang

Eine Verkäuferin hat vom Käufer lediglich die Nachricht „schon erledigt“ erhalten. Nun kommt ein Bescheid an sie. Sie unterstellt weder eine doppelte Steuerschuld noch eine nachgewiesene Zahlung. Sie sammelt die vorhandenen Belege und lässt Zuordnung, Zahlungseingang und Bescheid gemeinsam klären.

Ein Screenshot eines Überweisungsauftrags ist dabei nicht gleich die bestätigte Erfüllung der richtigen Steuerschuld. Ebenso wird ein laufender Bescheid nicht ignoriert, nur weil die private Kommunikation einen anderen Eindruck vermittelt.

Den Kaufvertrag auf einer zweiten Ebene lesen

Welche Kostentragung und welcher mögliche Ausgleich zwischen den Parteien vereinbart sind, wird gesondert geprüft. Der Beitrag sagt keinen automatischen Rückgriff und keine bestimmte Durchsetzung zu. Dafür sind Vertrag, tatsächlicher Zahlungsstand und Einzelfall maßgeblich.

Ordne mögliche Zahlungen und Erstattungen so, dass später keine unbemerkte Doppelabwicklung entsteht. Stimme konkrete Zahlungs- und Rechtsbehelfsfragen mit der Beratung ab; eine vorschnelle private Gegenverrechnung mit anderen offenen Beträgen hilft der behördlichen Zuordnung nicht.

Nach dem Klären den Vorgang schließen

Halte die bestätigte steuerliche Erledigung und einen noch offenen privaten Ausgleich getrennt fest. So bleibt sichtbar, welches Problem tatsächlich gelöst wurde. Die Klausel zur Kostentragung behält ihren Prüfungswert, ohne als vermeintlicher Schutz vor jedem Behördenbescheid missverstanden zu werden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Eingegangener Bescheid

Notiere Absender, Datum, Steuernummer oder Aktenzeichen und das bezeichnete Grundstück.

02 / Zugang des Bescheids

Trag ein, wann und auf welchem Weg dir der Bescheid zugegangen ist.

03 / Art der Steuer

Halte fest, ob es sich wirklich um Grunderwerbsteuer und nicht um Grundsteuer handelt.

04 / Vertragliche Kostentragung

Notiere, was dein Kaufvertrag zur Kostentragung festhält, mit Fundstelle.

05 / Zahlungsbelege der Käuferseite

Trag ein, welche Belege der Käufer vorgelegt hat und ob der Zahlungseingang bestätigt ist.

06 / Steuerliche Beratung

Notiere, wann du Bescheid und Belege an deine Beratung gegeben hast.

07 / Geplante Erstattungen

Halte geplante Zahlungen und Erstattungen fest, damit nichts doppelt abgewickelt wird.

08 / Erledigung und Ausgleich

Trag getrennt ein, ob die Steuer bestätigt erledigt ist und ob ein privater Ausgleich offen ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] GRESTG_1983-13: GRESTG_1983 § 13

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[S2] AO_1977-44: AO_1977 § 44

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0083-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.