



**INTER-WOHNUNGEN**®  
Hausverwaltung Immobilien

## Mietverwaltung:

### **Von entscheidender Relevanz: die Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Bevor Banken den Kauf einer Immobilie finanzieren, verlangen sie Sicherheiten - z. B. in Form einer Schufa-Auskunft. Daneben gilt auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung als eine solche Gewährleistung. In dieser versichert das Finanzamt, der Kreditnehmer sei seinen steuerlichen Verpflichtungen nachgekommen. Doch welche sind das genau?

In Deutschland ist für die Rechtswirksamkeit eines Immobilienverkaufs die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags Pflicht. Im Anschluss an diese Formalität hat der Notar den Vertrag der Grunderwerbssteuerstelle des Finanzamtes zukommen zu lassen - inklusive einer fünfseitigen Veräußerungsanzeige mit mehreren Durchschlägen sowie der unausgefüllten Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Voraussetzung für den Eigentümerwechsel:  
die Bestätigung der Unbedenklichkeit

Sobald die Behörde anhand der notariellen Dokumente über die geplante Veräußerung unterrichtet wurde, berechnet sie dem Käufer die Grunderwerbsteuer. Erst nachdem diese entrichtet wurde, stellt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Und nur dann besteht Befugnis, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch vorzunehmen - es sei denn, Käufer und Verkäufer sind beispielsweise verheiratet oder Verwandte ersten Grades.

Juristisch betrachtet besteht keine Notwendigkeit dieser Zahlung für die Eigentumsumschreibung.

In der Praxis nehmen die Grundbuchämter dennoch keine Eintragung ohne diese Bescheinigung vor - noch nicht einmal, wenn der Käufer den Kaufpreis bereits beglichen hat.

Damit der Kauf auch auf Grundbuch-Ebene zügig abgewickelt werden kann, empfiehlt es sich also, die Grunderwerbsteuer ohne Verzögerung zu zahlen.

<https://www.inter-wohnungen.de>

<https://www.inter-wohnungen.de/Impressum.php>

Diese Themen sind keine Rechtsberatung.  
Inter-Wohnungen UG (haftungsbeschränkt)  
übernimmt keine Haftung.