

Закон о налоге на приобретение земельного участка⁹

Дата составления: 17.12.1982

Полная цитата: «Закон о налоге на приобретение земельного участка в редакции согласно публикации от 26 февраля 1997 года (Федеральный вестник законов. I. сс. 418, 1804), в который были внесены изменения статьей 8 Закона от 2 ноября 2015 г.(Федеральный вестник законов I с. 1834)»

Статус: Новая редакция согласно публикации от 26.2.1997 I 418, 1804; последние изменения внесены ст. 8 Закона от 2.11.2015 I 1834

Заглавие: в ред. Ст. 5, ч. 1 закона от 1.9.2005 I 2676 со вступл. в силу 8.9.2005

Содержание

Раздел 1 Объект налогообложения

§ 1 Сделки купли-продажи

§ 2 Земельные участки

Раздел 2 Налоговые льготы

§ 3 Общие исключения из налогообложения

§ 4 Особые исключения из налогообложения

§ 5 Переход в общую совместную собственность

§ 6 Переход из общей совместной собственности

§ 6а Налоговая льгота при реструктуризации концерна

§ 7 Преобразование общей собственности в собственность по площадям

Раздел 3 Основа исчисления налога

§ 8 Принцип

§ 9 Вознаграждение

§ 10 (исключен)

Раздел 4 Исчисление налога

§ 11 Налоговая ставка, округление

§ 12 Паушальный налог

Раздел 5 Налоговая повинность

§ 13 Плательщики налога

§ 14 Возникновение налога в особых случаях

§ 15 Срок уплаты налога

Раздел 6 Отказ от установления налога, отмена или изменение установления налога

§ 16

Раздел 7 Компетенция местных органов, установление базы налогообложения, обязанность уведомления и выдача справки об отсутствии налоговой задолженности

§ 17 Компетенция местных органов, установление базы налогообложения

§ 18 Обязанность уведомления для судов, государственных органов и нотариусов

§ 19 Обязанность уведомления для участников сделки

§ 20 Содержание уведомлений

§ 21 Выдача документов

§ 22 Справка об отсутствии налоговой задолженности

Раздел 8 Исполнение

§ 22а Предоставление полномочий

Раздел 9 Переходные и заключительные положения

§ 23 Сфера применения

§§ 24 – 27 (исключены)

§ 28 (Вступление в силу)

⁹ Grunderwerbsteuergesetz - GrEStG

Раздел 1 Объект налогообложения

§ 1 Сделки купли-продажи

(1) Налог на приобретение земельного участка подлежат следующие правоотношения относительно земельных участков внутри страны:

1. договор купли-продажи или иная сделка, обосновывающая передачу права собственности;
2. передача права собственности, если ему не предшествовала сделка, обосновывающая передачу права собственности;
3. переход собственности, если ему не предшествовала сделка, обосновывающая передачу права собственности, и нет необходимости передачи права собственности. Исключениями являются
 - а) переход собственности вследствие компенсации земель и безвозмездного выделения земли для общественных сооружений в процессе консолидации земель, а также вследствие юридических событий при ускоренной процедуре объединения участков и при обмене участков в рамках «Закона о землеустройстве» в одной из его действующих редакций,
 - б) переход собственности при перепланировке земельных участков в соответствии с «Федеральным законом о строительстве» в одной из его действующих редакций, если новый владелец, участвующий в этой процедуре, является владельцем участка, находящегося на территории перепланировки,
 - с) переход собственности в рамках процедуры принудительной продажи с торгов;
4. наибольшая предложенная цена в рамках процедуры принудительной продажи с торгов;
5. сделка, обосновывающая право на переуступку права собственности или прав в связи с наибольшей предложенной ценой;
6. сделка, подтверждающая право переуступки прав, истекающих из предложения продажи. К предложению продажи приравнивается предложение заключения иного договора, на основании которого может происходить передача собственности;
7. переуступка одного из указанных в пп. 5 и 6 прав, если ей не предшествовала сделка, обосновывающая право на переуступку прав.

(2) Налог на приобретение земельного участка подлежат также сделки, в правовом или хозяйственном плане позволяющие другому лицу без подтверждения права на переход собственности реализовать расположенный внутри страны земельный участок за свой счет.

(2а) Если расположенный внутри страны земельный участок принадлежит персональному товариществу и состав его учредителей прямо или косвенно в течение пяти лет меняется таким образом, что 95 процентов долей в имуществе товарищества переходят в собственность новых учредителей, то это считается сделкой, направленной на передачу земельного участка в собственность новому персональному товариществу. Косвенные изменения в составе учредителей других персональных товариществ, участвующих в персональном товариществе, учитываются пропорционально через умножение процентных долей в собственности товарищества. Если в персональном товариществе прямо или косвенно участвует корпорация, действуют положения пп. 4 и 5 корпорация с прямым участием в полной мере считается новым учредителем, если в ней по меньшей мере 95 процентов долей переходят к новым учредителям. При многоуровневом участии положения п. 4 действуют на уровне каждой косвенно участвующей корпорации соответственно. При определении процентной доли приобретение долей по случаю смерти не принимается во внимание. В случае покупки персональным товариществом перед сменой состава учредителей земельного участка у одного учредителя или из состава иной общей совместной собственности следует доначислить на установленную в соответствии с § 8, ч. 2, предложение 1, п. 3, базу исчисления налога сумму, соответствующую налоговой базе за покупку, налоговая льгота на которую согласно § 5, ч. 3 или § 6, ч. 3, предложение 2 не распространяется.

(3) Если к собственности товарищества принадлежит расположенный внутри страны земельный участок, то, если налогообложение согласно п. 2 не применяется, обложению налогом на покупку участка подлежат также:

1. сделка, обосновывающая право на передачу одной или нескольких долей товарищества, если через передачу, по меньшей мере, 95 процентов долей товарищества прямо или косвенно могут быть объединены в руках покупателя, либо основного и подчиненного предприятия или зависимого лица, или же только в руках подчиненного предприятия или зависимого лица;
2. прямое или косвенное объединение, по меньшей мере, 95 процентов долей товарищества, если ему не предшествовала обязательственная сделка согласно п. 1;
3. сделка, обосновывающая право прямой или косвенной передачи, по меньшей мере, 95 процентов долей товарищества;

4. прямой или косвенный переход, по меньшей мере, 95 процентов долей товарищества другому лицу, если ему не предшествовала обязательственная сделка согласно п. 3;

(3а) Если не применяется налогообложение согласно ч. 2а и ч. 3, в качестве сделки в соответствии с ч. 3 считается такая, при которой субъект права прямо или косвенно или же частично прямо, а частично косвенно получает хозяйственное участие, по меньшей мере, в 95 процентов в товариществе, к имуществу которого принадлежит земельный участок, расположенный внутри страны. Размер хозяйственного участия состоит из суммы прямого или косвенного участия в капитале или имуществе товарищества. Для определения размера косвенного участия следует умножить процентные доли в капитале или имуществе товариществ.

(4) В соответствии с частью 3 считаются

1. товариществами также горнопромышленные товарищества и
2. зависимыми

а) физические лица, если они поодиночке или группами включены в предприятие таким образом, что обязаны следовать указаниям предпринимателя в отношении долей участия;

б) юридические лица, которые по общей картине фактических обстоятельств финансово, экономически и организационно включены в состав предприятия.

(5) В случае договора мены, подтверждающего для обеих сторон договора переход права собственности на земельный участок, налогообложению подлежит договоренность о платеже как одной, так и другой стороны договора.

(6) Указанные в частях 1, 2, 3 или в части 3а сделки подлежат налогообложению также в том случае, если им предшествовала сделка, указанная в какой-либо из этих частей. Однако, налог взимается лишь в том случае, если база налогообложения в последующих сделках превышает сумму, с которой был начислен налог при предыдущей сделке.

(7) (исключен)

Примечание

(+++ § 1: для применения ср. § 23, чч. 3, 6, 7, 11+++)

(+++ § 1: ч. 2а: для применения ср. § 23, ч.13+++)

§ 2 Земельные участки

(1) Под земельными участками согласно данному закону подразумеваются земельные участки в соответствии с гражданским правом. К земельным участкам не относятся:

1. машины и прочее оборудование любого вида, относящиеся к предприятию,
2. права на разработку минеральных ресурсов и прочие права на занятие промыслом,
3. право владельца земельного участка на плату за наследственное право застройки.

(2) К земельным участкам приравниваются

1. наследственные права на застройку,
2. здания на чужой земле,
3. вещно обеспеченные права единоличного пользования общей собственностью в соответствии с § 15 «Закона о праве собственности на жилые помещения» и § 1010 «Гражданского кодекса».

(3) В случае, если сделка простирается на несколько земельных участков, относящихся к одной хозяйственной единице, то эти земельные участки рассматриваются как один земельный участок. В случае, если сделка простирается на одну или несколько частей одного земельного участка, то эти части рассматриваются как один земельный участок.

Раздел 2 Налоговые льготы

§ 3 Общие исключения из налогообложения

От налогообложения освобождаются:

1. приобретение земельного участка, если его основная стоимость, служащая для исчисления налога (§ 8), не превышает сумму в 2 500 евро;
2. приобретение земельного участка в связи со смертью и дарение при жизни в соответствии с «Законом о налоге на наследство» и «Законом о налоге на дарение». Договора дарения с обязательством подлежат налогообложению в части стоимости таких обязательств, которые вычитаются из налога на дарение;
3. приобретение относящегося к наследственному имуществу земельного участка сонаследниками с целью раздела наследства. К сонаследникам приравнивается живой супруг или граждан-

ский партнер, если ему приходится разделить с наследниками умершего супруга или гражданского партнера общую совместную собственность или если ему в зачет компенсации убытков в связи с невозможностью прироста стоимости собственного добрачного и брачного имущества передается относящийся к наследственной массе земельный участок. К сонаследникам приравниваются также их супруги или гражданские партнеры;

4. приобретение земельного участка супругом или гражданским партнером продавца;
5. приобретение земельного участка бывшим супругом продавца в рамках раздела имущества после расторжения брака;
- 5а. приобретение земельного участка бывшим гражданским партнером продавца в рамках раздела имущества после расторжения гражданского партнерства;
6. приобретение земельного участка лицами, имеющими с продавцом родство по прямой линии или если их родство утрачено вследствие усыновления в гражданско-правовом отношении. Пасынок или падчерица приравниваются к потомкам. К лицам, указанным в первом и втором предложении приравниваются их супруги или гражданские партнеры.
7. приобретение земельного участка, относящегося к общему имуществу супругов, членом продолжаемой имущественной общности с целью раздела общего имущества. К членам продолжаемой имущественной общности приравниваются их супруги и гражданские партнеры;
8. обратный выкуп земельного участка доверителем при расторжении договора трастового управления. Предпосылкой является то, чтобы в рамках сделки, вследствие которой доверитель получил право передачи земельного участка в собственность или право владения участком, был уплачен налог. Применение положений § 16, ч. 2 остается без изменений.

Примечание

(+++ § 3, пп. 3 - 7: для применения ср. § 23, ч. 9+++)

§ 4 Особые исключения из налогообложения

От налогообложения освобождаются:

1. приобретение земельного участка юридическим лицом публичного права, если земельный участок по причине перехода публично-правовых задач или по причине изменения границ переходит от одного юридического лица к другому и преимущественно не служит целям предприятия промышленного типа;
2. приобретение земельного участка иностранным государством с целью размещения на земельном участке посольства, дипломатической миссии или консульства этого государства при условии наличия взаимности;
3. приобретение земельного участка иностранным государством или иностранным культурным учреждением в культурных целях при условии наличия взаимности;
4. переход земельных участков согласно § 1, ч. 1, п. 3 и долей в товариществах согласно § 1, ч. 3, пп. 2 и 4 в качестве прямого правового последствия слияния местных административно-территориальных единиц, которое осуществляется на основании договоренности между этими административно-территориальными единицами и с согласия уполномоченного земельным правом органа или на основании закона, а также сделки согласно § 1, ч. 3, пп. 1 и 3 в связи с упразднением административной автономии общины;
5. приобретение земельного участка юридическим лицом публичного права, а также обратный выкуп земельного участка юридическим лицом публичного права, если земельный участок в рамках государственно-частного партнерства используется в общественных целях в соответствии с § 3 ч. 2 «Закона о земельном налоге», а между покупателем и юридическим лицом публичного права существует договоренность о возврате земельного участка по окончании действия договора. Освобождение от налогообложения отпадает с действием в обратном порядке, если юридическое лицо публичного права отказывается от возврата земельного участка или участок более не используется в общественных целях.

Примечание

(+++ § 4: для применения ср. § 23, ч. 5, 11+++)

§ 5 Переход в общую совместную собственность

(1) В случае перехода земельного участка нескольких совладельцев в общую совместную собственность (объединение для владения общей совместной собственностью) налог не взимается, если доля отдельного участника в общей совместной собственности не превышает его пай в участие.

(2) В случае перехода участка от единоличного владельца в общую совместную собственность налог не взимается в размере доли, с которой продавец участвует в общей совместной собственности.

(3) Части 1 и 2 не применяются, если доля продавца в общей совместной собственности уменьшается в течение пяти лет после перехода земельного участка в общую совместную собственность.

§ 6 Переход из общей совместной собственности

(1) В случае перехода общей совместной собственности в общую долевую собственность нескольких участвующих в общей совместной собственности лиц налог не взимается, если доля, получаемая каждым покупателем соответствует его участию в общей совместной собственности. Если земельный участок передается при ликвидации общей совместной собственности, то определяющей является доля при разделе, если участники на случай ликвидации общей совместной собственности не договорились о доле при разделе, отличающейся от обычной доли.

(2) В случае перехода общей совместной собственности в единоличное владение одного принимающего участие в общей совместной собственности лица налог не взимается в размерах доли, с которой покупатель участвует в общей совместной собственности. В случае перехода земельного участка при ликвидации общей совместной собственности в единоличную собственность участника общей совместной собственности действует соответственно часть 1, предложение 2.

(3) Положения части 1 действуют соответственно при переходе земельного участка из одной общей совместной собственности в другую общую совместную собственность. Часть 1 соответственно не применяется, если доля участника общей совместной собственности в собственности приобретателя уменьшается в течение пяти лет после перехода земельного участка от одной к другой общей совместной собственности.

(4) Положения частей 1 – 3 не действуют, если один из участников общей совместной собственности – в случае наследования его правопродшественник – в течение пяти лет перед совершением приобретения приобрел свою долю в общей совместной собственности на основании сделки между живыми лицами. Кроме того, положения частей 1 – 3 не действуют, если участники договорились о доле при разделе, отличающейся от пропорциональной доли участия, в течение пяти лет перед ликвидацией общей совместной собственности.

§ 6а Налоговая льгота при реструктуризации концерна

Для облагаемой налогом сделки согласно § 1, ч. 1, п. 3, предл. 1, чч. 2, 2а, 3 или ч. За вследствие реорганизации в соответствии с §1, ч. 1, пп. 1 -3 «Закона о реорганизации обществ», передачи или иной сделки купли-продажи на основании положений учредительного договора налог не взимается. Предложение 1 действительно также для соответствующих преобразований, передачи или иной сделки купли-продажи на основании положений учредительного договора в соответствии с законодательством страны-члена Европейского Союза или страны, на которую распространяется Договор о Европейском экономическом сообществе. Предложение 1 действительно лишь в случае, если в указанном в них юридическом событии участвуют исключительно господствующее предприятие, одна или несколько зависимых от господствующего предприятия компаний или несколько зависимых от господствующего предприятия компаний. В соответствии с предложением 3 зависимой является компания, в капитале или собственности которой господствующее предприятие в течение пяти лет перед юридическим событием прямо или косвенно, или частично прямо и частично косвенно участвовало с долей по меньшей мере в 95 процентов.

Примечание

(+++ § 6а: для применения ср. § 23, ч. 8, 10, 11 +++)

§ 7 Преобразование общей собственности в собственность по площадям

(1) В случае, если земельный участок, принадлежащий нескольким совладельцам, делится совладельцами по площадям, то налог не взимается, если стоимость части земельного участка, получаемой каждым покупателем, соответствует доле, с которой он участвовал в общем подлежащем разделу земельном участке.

(2) В случае, если земельный участок, находящийся в общей совместной собственности, делится совладельцами по площадям, то налог не взимается, если стоимость части земельного участка, получаемого каждым покупателем, соответствует доле, с которой он участвовал в общей совместной собственности. Если земельный участок при ликвидации общей совместной собственности делится по площадям, то определяющей является доля при разделе, если участники на случай ликвидации

общей совместно собственности договорились о доле при разделе, отличающейся от пропорциональной доли участия.

(3) Положения части 2 не действуют, если один из участников общей совместной собственности, – в случае наследования его правопреемник, – в течение пяти лет перед совершением приобретения приобрел свою долю в общей совместной собственности на основании сделки между живыми лицами. Кроме того, положения части 2 не действуют, если участники договорились о доле при разделе, отличающейся от пропорциональной доли участия, в течение пяти лет перед ликвидацией общей совместной собственности.

Раздел 3 Основа исчисления налога

§ 8 Принцип

(1) Налог исчисляется на основании стоимости вознаграждения.

(2) Налог исчисляется на основании стоимости землевладения согласно § 151, ч. 1, предложение 1, в сочетании с § 157, ч. 1 - 3, «Закона об оценке имущества, подлежащего обложению налогом»:

1. если вознаграждение отсутствует или не может быть определено;
2. при преобразованиях на основании федерального или земельного закона, при передаче или иной сделке купли-продажи на основании положений учредительного договора;
3. в случаях в соответствии с § 1, ч. 2а, 3 и 3а.

Если сделка купли-продажи касается еще возводимого здания или если изменение состава учредителей согласно с § 1, ч. 2а основывается на заранее намеченном плане застройки земельного участка, то, в отличие от положений § 157, ч. 1, предложение 1 «Закона об оценке имущества, подлежащего обложению налогом», определяющей является стоимость земельного участка по фактическому состоянию на срок сдачи здания.

Примечание

(+++ § 8, ч. 2: для применения ср. § 23, ч. 4, 6,, 1411 +++)

§ 8, ч. 2: не совместим со ст.3,ч. 1 ОЗ согл. № 1 Сб. реш. Фед. Конст. Суда от 23.6.2015 I 1423 – 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11-; следует применять предшествующее законодательство до 31.12.2008; законодатель обязан до 30.6.2016 принять новое положение с обратной силой от 1.1.2009, ср. № 2 Сб. реш. Фед. Конст. Суда от 23.6.2015 I 1423 – 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11 -

§ 9 Вознаграждение

(1) Вознаграждением считаются

1. при покупке:
продажная цена включительно с прочими выполненными покупателем платежами и оговоренными для продавца выгодами;
2. при мене:
передача предмета мены другой стороной договора, включительно с оговоренным дополнительным платежом;
3. при замене исполнения:
стоимость, по которой принимается замена исполнения;
4. при предложении наибольшей цены в рамках процедуры принудительной продажи с торгов:
наибольшая предложенная цена, включительно с правами, которые остаются в соответствии с условиями аукциона;
5. при переуступке прав из предложения наибольшей цены:
принятие обязательства из предложения наибольшей цены. Дополнительные платежи, которые покупатель берет на себя по отношению к предлагающему наибольшую цену, следует плюсовать к наибольшей предложенной цене. Платежи, которые берет на себя предлагающий наибольшую цену по отношению к покупателю, следует вычитать.
6. при переуступке прав на передачу имущества:
принятие обязательств по сделке, которая подтверждает право на передачу имущества, включительно с особыми платежами, к которым цессионарий обязуется по отношению к цеденту. Платежи, осуществляемые цедентом цессионарию, вычитаются;
7. при лишении права собственности:
компенсация. В случае, если изымается земельный участок, составляющий вместе с другими земельными участками хозяйственную единицу, то особая компенсация за снижение стоимости неизъятых участков, не является вознаграждением; это же положение действует и в том случае, если земельный участок был продан добровольно во избежание конфискации.

8. (исключен)

(2) К вознаграждению относятся также

1. платежи, которые покупатель земельного участка дополнительно выплачивает продавцу кроме оговоренного в сделке вознаграждения;
2. лежащие на земельном участке тягощения, если они в силу закона переходят на покупателя. К вознаграждению не относятся долговременные обязательства, связанные с земельным участком. Плата за наследственное право застройки не является долговременным обязательством;
3. платежи, которые покупатель платит другим лицам, кроме продавца, в качестве вознаграждения за отказ от приобретения земельного участка;
4. платежи, которые платит другое лицо, чем покупатель земельного участка, продавцу в качестве вознаграждения за то, что продавец передает покупателю земельный участок.

(3) Налог на приобретение земельного участка, подлежащий уплате при облагаемой налогом сделке купли-продажи, не плюсуется и не вычитается из суммы вознаграждения.

§ 10 (исключен)

Раздел 4 Исчисление налога

§ 11 Налоговая ставка, округление

- (1) Налоговая ставка составляет 3,5 процента.
- (2) Сумма налога округляется вниз до полных евро.

§ 12 Паушальный налог

Налоговый орган может по согласованию с плательщиком налога отказаться от точного установления суммы налога и установить налог в виде паушального налога, если это упрощает налогообложение, а результат обложения налогом существенно не меняется.

Раздел 5 Налоговая повинность

§ 13 Плательщики налога

Плательщиками налога являются

1. в обычных случаях:
лица, участвующие в сделке купли-продажи в качестве договорных сторон;
2. при приобретении в силу закона:
бывший владелец и приобретатель;
3. при покупке в рамках процедуры конфискации:
покупатель;
4. при предложении наибольшей цены в рамках процедуры принудительной продажи с торгов:
предлагающий наибольшую цену;
5. при объединении не менее 95 процентов долей в товариществе в руках
 - а) покупателя:
покупатель;
 - б) нескольких предприятий или лиц:
эти участники;
6. при изменении состава учредителей персонального товарищества:
персональное товарищество;
7. при экономическом участии в товариществе не менее 95 процентов:
субъект права, имеющий экономическое участие.

Примечание

(+++ § 13: для применения ср. § 23, ч. 3, 6, 11 +++)

§ 14 Возникновение налога в особых случаях

Налог возникает,

1. в случае, если действие сделки купли-продажи зависит от появления условия, с появлением условия;
2. в случае, если сделка купли-продажи зависит от разрешения, с наличия разрешения.

§ 15 Срок уплаты налога

Налог должен быть уплачен в течение месяца после выдачи извещения об уплате. Налоговый орган вправе установить более длительный срок уплаты.

Раздел 6 Отказ от установления налога, отмена или изменение установления налога

§ 16

(1) В случае аннулирования сделки купли-продажи до перехода владения земельным участком к покупателю по соответствующему заявлению налог не устанавливается или его установление отменяется,

1. если аннулирование посредством договоренности, использования оговоренного права отказа от сделки или права продавца на обратную покупку происходит в течение двух лет со времени установления налога;
2. если не выполняются условия договора и поэтому сделка аннулируется на основании правовой претензии.

(2) В случае, если продавец обратно приобретает право собственности на отчужденный земельный участок, то по его заявлению, как на обратную покупку, так и на предшествующую сделку купли-продажи налог не устанавливается либо его установление отменяется,

1. если обратная покупка происходит в течение двух лет после установления налога на предыдущую сделку купли-продажи. Если для обратной покупки необходимо внесение изменений в поземельную книгу, то в течение этого срока должно быть заявлено о передаче права собственности и подано заявление о внесении в поземельную книгу;
2. если процесс купли-продажи, лежащий в основе сделки, является ничтожным или вследствие оспаривания должен рассматриваться с самого начала как ничтожный;
3. если договорные условия сделки, доказывающей право перехода собственности, не выполняются и поэтому сделка на основании правовой претензии аннулируется.

(3) В случае снижения размера вознаграждения за земельный участок в соответствии с поданным заявлением снижается ставка налога или изменяется установление налога,

1. если снижение происходит в течение двух лет со времени установления налога;
2. если снижение (уменьшение) происходит на основании § 437 «Гражданского кодекса».

(4) В случае, если наступает событие, обосновывающее отмену или изменение установления налога согласно частям 1 – 3, срок установления (§§ 169 – 171 «Положения о порядке налогообложения») заканчивается не ранее конца года с момента наступления события.

(5) Положения частей 1 – 4 не действуют, если аннулируется одна из указанных в § 1, ч. 2 – За сделок, о которой не было уведомлено в полной мере и в соответствующий срок (§§ 18 - 20).

Примечание

(+++ § 16: для применения ср. § 23, ч. 3, 6, 7, 11 +++)

Раздел 7 Компетенция местных органов, установление базы налогообложения, обязанность уведомления и выдача справки об отсутствии налоговой задолженности

§ 17 Компетенция местных органов, установление базы налогообложения

(1) Ответственным за налогообложение является с учетом предложения 2 налоговый орган, в зоне компетенции которого расположен земельный участок или наиболее ценная часть земельного участка. Если земельный участок расположен в зоне компетенции финансовых органов разных федеральных земель, то каждый из этих налоговых органов ответственен за налогообложение приобретения в той мере, в которой часть земельного участка находится в зоне его компетенции.

(2) В случаях согласно части 1, предложения 2, а также в случаях, в которых сделка касается нескольких земельных участков, расположенных в зоне компетенции разных налоговых органов, базу налогообложения отдельно устанавливает налоговый орган, в зоне компетенции которого расположены наиболее ценная часть земельного участка или наиболее ценный земельный участок, или же наиболее ценный фонд частей земельного участка или земельных участков.

(3) База налогообложения устанавливается отдельно

1. при приобретении земельных участков вследствие реорганизации на основании федерального или земельного закона налоговым органом, в зоне компетенции которого располагается руководство предприятия-приобретателя участка, и

2. в случаях согласно § 1, п. 2а, 3 и 3а налоговым органом, в зоне компетенции которого располагается руководство предприятия, если речь идет о земельном участке, который находится вне зоны компетенции этих налоговых органов или если часть расположенного в зоне компетенции этих налоговых органов участка простирается на территорию другой федеральной земли. Если руководство предприятия не подпадает под действие этого закона и если речь идет о земельных участках, расположенных в зонах компетенции разных налоговых органов, или расположенных в разных федеральных землях частей земельного участка, то базу налогообложения отдельно устанавливает налоговый орган в соответствии с частью 2.

(3а) При отдельном установлении согласно частей 2 и 3 не учитывается стоимость землевладений в соответствии с § 151, ч. 1, предложение 1, п. 1 в сочетании с § 157, ч. 1 – 3 «Закона об оценке имущества, подлежащего обложению налогом», если налог исчисляется в соответствии с § 8, ч. 2.

(4) От отдельного установления базы налогообложения можно отказаться, если

1. приобретение освобождено от налога или
2. стоимость части базы налогообложения для приобретения расположенной в другой федеральной земле части земельного участка составляет не более 2 500 евро.

Если происходит отказ от отдельного установления базы налогообложения, то в случаях согласно п. 2 часть базы налогообложения засчитывается пропорционально на счет тех налоговых органов, в зоне компетенции которых находится соответствующая часть.

Примечание

(+++ § 17, ч. 3: для применения ср. § 23, ч. 3, 6, 11 +++)

(+++ § 17, ч. 3а: для применения ср. § 23, ч. 14 +++)

§ 18 Обязанность уведомления для судов, государственных органов и нотариусов

(1) Суды, государственные органы и нотариусы обязаны на официальном бланке письменно уведомлять компетентный налоговый орган о

1. сделках, которые они заверяют или о которых они оформили документ и заверили подпись, если эти сделки касаются земельного участка с сфере действия данного закона;
2. заявлениях об исправлении записей в поземельной книге, которые они заверили или о которых они оформили документ и заверили подпись, в случае, если содержанием заявления является смена владельца земельного участка;
3. решении о продаже с аукциона покупателю, предложившему наибольшую цену, о решениях относительно конфискации и других решениях, влияющих на смену права собственности на земельный участок. Обязанность уведомления для судов существует также при смене права собственности на земельный участок вследствие внесения в торговый, кооперативный реестр или в реестр объединений;
4. более поздних изменениях или исправлениях указанных в пп. 1 – 3 сделок.

К уведомлению необходимо прилагать копию документа о сделке, заявлении, решении или постановлении.

(2) Обязанность уведомления распространяется также на сделки, относящиеся к наследственному праву застройки или к зданию на чужой земле. Она касается также сделок, относящихся к передаче долей участия в хозяйственном товариществе, горнопромышленном товариществе, торговом товариществе или частной компании, если к имуществу товарищества принадлежит земельный участок в сфере действия данного закона.

(3) Уведомления следует отправлять в течение двух недель после оформления документа или заверения подписи или оглашения постановления, а также тогда, когда вступление в силу сделки зависит от появления условия, завершения срока или получения разрешения. Уведомления следует отправлять даже в случаях, когда сделка не подлежит обложению налогом.

(4) Отметку об отсылке уведомления следует ставить на оригинале документа, а в случаях оформления документа и заверения подписи на нем, на оставленной заверенной копии.

(5) Уведомления следует отправлять в адрес соответствующего налогового органа, а в случаях согласно § 17, чч. 2 и 3 в адрес налогового органа, ответственного за отдельное установление налога.

§ 19 Обязанность уведомления для участников сделки

(1) Плательщики налога обязаны уведомлять о

1. сделках, которые без обоснования права на передачу собственности в правовом или экономическом отношении позволяют другому лицу реализовать земельный участок на свой счет;

2. недействительных по форме договорах о передаче права собственности на земельный участок, которыми участники пользуются между собой и выполняют в экономическом отношении;
3. приобретении зданий на чужой земле;
- 3а. прямых или косвенных изменениях в составе учредителей персонального товарищества, которые в течение пяти лет привели к переходу 95 процентов долей к новым учредителям, в случае, если к имуществу персонального товарищества относится земельный участок, расположенный внутри страны (§ 1, ч. 2а);
4. обязательственных сделках, направленных на объединение не менее 95 процентов долей товарищества, если к имуществу товарищества относится земельный участок (§ 1, ч. 3, п.1);
5. объединении не менее 95 процентов долей товарищества, к имуществу которого относится земельный участок (§ 1, ч. 3, п.2);
6. сделках, обосновывающих право перехода в собственность не менее 95 процентов долей товарищества, если к имуществу товарищества относится земельный участок (§ 1, ч. 3, п.3);
7. передаче в собственность другому лицу не менее 95 процентов долей товарищества, если к имуществу товарищества относится земельный участок (§ 1, ч. 3, п.4);
- 7а. сделках, на основании которых субъект права прямо или косвенно, либо частично прямо, частично косвенно имеет экономическое участие в размере не менее 95 процентов долей товарищества, к имуществу которого относится земельный участок, расположенный внутри страны (§ 1, ч. 3а);
8. решениях в соответствии с § 18, ч. 1, предложение 1, п.3. Обязанность уведомления существует также при смене права собственности на земельный участок вследствие внесения в торговый, кооперативный реестр или в реестр объединений.

Они обязаны уведомлять также о всех сделках по приобретению, о которых согласно § 18 не обязаны уведомлять суды, государственные органы или нотариусы.

(2) Указанные в части 1 лица в любом случае обязаны уведомлять о

1. каждом увеличении вознаграждения со стороны покупателя посредством дополнительных платежей кроме оговоренного при совершении сделки вознаграждения;
2. платежах, которые покупатель земельного участка уплатил другим лицам кроме продавца в качестве вознаграждения за их отказ от приобретения земельного участка;
3. платежах, которые уплатило другое лицо кроме покупателя земельного участка продавцу в качестве вознаграждения за передачу продавцом земельного участка покупателю;
4. изменениях в составе учредителей общего совместного имущества при предоставлении налоговой льготы согласно § 5, чч. 1 и 2 или § 6, ч. 3 в сочетании с § 6, ч. 1;
- 4а. изменениях в отношениях господствования в соответствии с § 6а, предложение 4;
5. изменениях в пользовании или отказе от возврата в случае, если приобретение земельного участка согласно § 4, часть 5 было освобождено от уплаты налога.

(3) Лица, обязанные направлять уведомление, должны в течение двух недель после того, как им стало известно о событии, подлежащем уведомлению, уведомить о событии также в том случае, если событие не подлежит обложению налогом.

(4) Уведомления следует направлять налоговому органу, ответственному за налогообложение, а в случаях согласно § 17, чч. 2 и 3 – налоговому органу, ответственному за отдельное установление налога. В случае, если о подлежащей уведомлению сделке было составлено свидетельство в простой письменной форме, то к уведомлению следует прилагать его копию.

(5) Уведомления являются налоговыми декларациями в соответствии с «Положением о порядке налогообложения». Они подаются в письменном виде. Согласно § 87а «Положения о порядке налогообложения» они могут быть переданы в электронном виде.

Примечание

(+++ § 19: для применения ср. § 23, ч. 3, 6, 7, 8, 11 +++)

§ 20 Содержание уведомлений

(1) Уведомления должны содержать:

1. имя, фамилию, адрес, а также налоговый идентификационный номер согласно § 139b «Положения о порядке налогообложения» или хозяйственный идентификационный номер согласно § 139c «Положения о порядке налогообложения» продавца и покупателя, а в соответствующих случаях информацию о том, является ли покупатель лицом, обладающим налоговыми льготами в соответствии с § 3, чч. 3 – 7;
2. название земельного участка согласно поземельной книге, кадастру, название улицы и номер дома;

3. размер земельного участка, а в случае застроенных участков вид застройки;
 4. название подлежащей уведомлению сделки и дату ее оформления, а при сделке, для которой требуется разрешение, также фамилию и имя лица, чье разрешение необходимо;
 5. продажную цену или прочее вознаграждение (§ 9);
 6. фамилию и имя лица, оформившего сделку.
- (2) Уведомления, касающиеся изменения долей участия в товариществе, должны также содержать:
1. название фирмы, адрес местонахождения руководства, а также хозяйственный идентификационный номер согласно § 139с «Положения о порядке налогообложения»,
 2. название доли или долей участия;
 3. при участии нескольких субъектов права схему участия.

Примечание

(+++ § 20, ч. 2: для применения ср. § 23, ч. 11 +++)

§ 21 Выдача документов

Суды, государственные органы и нотариусы могут выдавать участникам экземпляры документов или заверенные копии, касающиеся подлежащих уведомлению сделок, лишь в том случае, если они отослали заполненные во всех частях уведомления налоговому органу.

Примечание

(+++ § 21: для применения ср. § 23, ч. 13 +++)

§ 22 Справка об отсутствии налоговой задолженности

(1) Данные о покупателе земельного участка могут быть внесены в поземельную книгу лишь после предъявления справки ответственного за налогообложение налогового органа (§ 17, ч. 1, предложение 1) или справок ответственных за налогообложение налоговых органов (§ 17, ч. 1, предложение 2) о том, что не существует возражений против внесения. Высшие налоговые органы федеральных земель могут по согласованию с земельными управлениями юстиции предусматривать исключения из этого положения.

(2) Налоговый орган должен выдать справку, если налог на приобретение земельного участка уплачен, гарантирован или отсрочен, или же есть в наличии освобождение от уплаты налога. Он может выдавать такую справку также других случаях, если, по его мнению, не существует опасности непогашения налогового долга. Налоговый орган выдает справку в письменном виде. Пересылка в электронном виде исключается.

Раздел 8 Исполнение

§ 22а Предоставление полномочий

В целях упрощения процедуры налогообложения Федеральное министерство финансов по согласованию с Федеральным министерством внутренних дел и при согласии Бундесрата уполномочивается своим распоряжением уточнить порядок электронной пересылки уведомления и копии документа в соответствии с § 18. При этом необходимо обеспечить аутентичность отправителя информации, а также конфиденциальность и целостность переданного электронного документа. В случае отсутствия таких полномочий электронная пересылка уведомления и копии документа в соответствии с § 18 исключается.

Раздел 9 Переходные и заключительные положения

§ 23 Сфера применения

(1) Данный закон применяется относительно сделок купли-продажи, совершаемых после 31 декабря 1982 года. По заявлению он может применяться также относительно сделок купли-продажи, которые совершаются перед 1 января 1983 года, но после даты опубликования закона, 22 декабря 1982 года.

(2) На сделки, совершенные перед 1 января 1983 года, с учетом части 1, предложение 2 применяются положения, действующие до вступления в силу этого закона. Это касается, в частности, случаев, когда для сделки, совершенной перед 1 января 1983 года, использовалось освобождение от налога, а после 31 декабря 1982 года имел место факт дополнительного взыскания налога.

(3) § 1, ч. 2а, § 9, ч. 1, п. 8, § 13, п. 6, § 16, ч. 5, § 17, ч. 3, п. 2 и § 19, . 1, п. 3а в редакции Закона от 20 декабря 1996 года (Фед. Вестник законов/BGBI. I с. 2049) впервые применяются относительно

но сделок, соответствующих положениям § 1, ч. 2а в редакции Закона от 20 декабря 1996 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 2049), после 31 декабря 1996 года.

(4) § 8, ч. 2 и § 11, ч. 1 в редакции Закона от 20 декабря 1996 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 2049) впервые применяются относительно сделок, которые совершаются после 31 декабря 1996 года. § 10 применяется в последний раз относительно сделок, совершаемых до 1 января 1997 года.

(5) § 4, ч. 1 в редакции Закона от 24 марта 1999 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 402) впервые применяется относительно сделок, совершаемых после 31 декабря 1997 года.

(6) § 1, ч. 6, § 8, ч. 2, § 9, ч. 1 и § 17, ч. 3, предложение 1, п. 1 в редакции Закона от 24 марта 1999 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 402) впервые применяются относительно сделок, совершаемых после 31 декабря 1999 года.

(7) § 1, ч. 2а, предложение 3, § 2, ч. 1, предложение 2, п. 3, § 6, ч. 3, предложение 2, § 16, ч. 4, § 19, ч. 1, предложение 1, п. 8 и § 19, ч. 2, п.4 в редакции Закона от 20 декабря 2001 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 3794) впервые применяются относительно сделок, совершаемых после 31 декабря 2001 года. § 1, ч. 7 в последний раз применяется относительно сделок, совершаемых до 31 декабря 2001 года.

(8) §§ 6а и 19, ч. 2, п. 4а в редакции статьи 7 закона от 22 декабря 2009 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 3950) впервые применяются относительно сделок, совершаемых после 31 декабря 2009 года. § 6а не применяется, если сделка, совершенная в период между 1 января 2008 года и 31 декабря 2009 года, аннулируется и поэтому в соответствии с § 16, ч. 1 или 2 налог не взимается или установление налога отменяется либо изменяется.

(9) Если налоговые извещения по сделкам гражданских партнеров еще не окончательны, § 3, пп. 3 – 7 в редакции статьи 29 Закона от 8 декабря 2010 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 1768) применяется впервые относительно сделок, совершаемых после 31 июля 2001 года.

(10) § 6а, предложение 4 в редакции статьи 12 Закона от 22 июня 2011 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 1126) впервые применяется относительно сделок, совершаемых после 31 декабря 2009 года.

(11) § 1, части 3а и 6, предложение 1, § 4, пп. 4 и 5, § 6а, предложение 1, § 8, ч. 2, предложение 1, п. 3, § 13, п. 7, § 16, ч. 5, § 17, ч. 3, предложение 1, п. 2, § 19, ч. 1, предложение 1, п. 7а и ч. 2, п. 5, § 20, ч.2, п. 3 в редакции статьи 26 Закона от 26 июня 2013 года (Фед. Вестник законов/BGBl. I с. 1809) впервые применяются относительно сделок, совершаемых после 6 июня 2013 года.

(12) § 6а, предложения 1 – 3, а также § 16, ч. 5 в редакции, действующей на 31 июля 2014 года, применяются относительно сделок, совершаемых после 6 июня 2013 года.

(13) § 1, ч. 2а и § 21 в редакции, действующей на 6 ноября 2015 года, применяются относительно сделок, совершаемых после 5 ноября 2015 года.

(4) § 8, ч. 2 и § 17, ч. 3а в редакции, действующей на 6 ноября 2015 года, применяются относительно сделок, совершаемых после 31 декабря 2008 года. Если налоговые извещения и извещения о решениях, устанавливающих основы исчисления налога, которые были отосланы до 6 ноября 2015 года относительно сделок, совершенных до 31 декабря 2008 года, не могут быть изменены вследствие § 176, ч. 1, предложение 1, п. 1 «Положения о порядке налогообложения», подлежащим уплате остается налог в установленном размере.

§§ 24 – 27 (исключены)

§ 28 (Вступление в силу)