



Grundsteuer - Hinweis bei Eigentümerwechsel:

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§9 Grundsteuergesetz - GrStG). Die Grundsteuer ist also eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Die Grundsteuer wird deshalb von der Gemeindeverwaltung nicht unterjährig abgerechnet. (Dies müsste zwischen Alt- und Neueigentümer entsprechend (schriftlich) vereinbart und ggf. in der Kaufurkunde eingetragen werden. Es handelt sich dann jedoch um eine privatrechtliche Forderung vom Alteigentümer (Verkäufer) ggü. des neuen Eigentümers (Käufer).

Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer (öffentlich-rechtliche Forderung), in dessen Eigentum die Wohnung oder das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahrs, also am 01.01. steht (Grundbucheintragung). Maßgebend ist also nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Zumeist geht das Eigentum mit Zahlung der vollen Kaufpreissumme auf den Erwerber über. Grundlage für die Berechnung und Festsetzung von Grundsteuern durch die zuständige kommunale Gemeindeverwaltung (VG Theres für die jeweilige Mitgliedsgemeinde) ist der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt, welchen die Kommune ebenso wie der (neue) Eigentümer erhält.

Beispiel 1:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.05.2012 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2012; erst ab dem 01.01.2013 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Wir können unsere Grundsteuer-
veranlagungen also erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn uns eine
entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer 3-6 monatigen Bearbeitungszeit zu rechnen.

Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich. Seine Zahlungspflicht endet erst, wenn er von der Stadt einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Stadt erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2012. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2013 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2013 eine entsprechende Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt und in der Folge erst dann die daraus resultierenden Grundsteuerbescheide. Der bisherige Eigentümer hatte deshalb neben der Grundsteuerrate zum 15.11.2012 zunächst auch die Grundsteuerrate zum 15.02.2013 zu entrichten. Letztere bekommt er im März 2013 natürlich wieder erstattet.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können empfehlen wir, dass der bisherige Eigentümer bis zu unserer vorstehend genannten Mitteilung die Grundsteuerbeträge entrichtet. Eine bestehende Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen nicht storniert werden; diese wird mit Ende der Zahlungspflicht sowieso hinfällig. Sind Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet worden, für die nach der Mitteilung des Finanzamts der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese selbstverständlich dem bisherigen Eigentümer von der Stadt erstattet. Der Anteil des neuen Eigentümers an den verbleibenden bezahlten Beträgen (= für das



Jahr des Eigentümübergangs) sollte erst dann wie ggf. im notariellen Vertrag vereinbart vom bisherigen Eigentümer an den neuen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

Beispiel 3

auf Grundlage von Beispiel 2 und einer angenommenen Jahresgrundsteuer von 400 EUR:

Bezahl	für	EU
15.02.	1. Rate 2012	100
15.05.	2. Rate 2012	100
15.08.	3. Rate 2012	100
15.11.	4. Rate 2012	100
15.02.	1. Rate 2013	100
14.03.	Erstattung 1. Rate 2013 durch die verbleibt aufzuteilende Grundsteuer 2012:	- 400

vom 25. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012 = 67 Tage

400 EUR : 364 Tage x 67 Tage = 73,63 EUR Anteil, der vom neuen an den alten Eigentümer zu bezahlen ist.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass der Erwerber für das lfd. Jahr und das Vorjahr des Eigentümübergangs für rückständige Grundsteuern des bisherigen Eigentümers **haftet**, d.h. zur Zahlung von der Gemeinde herangezogen werden kann (§ 11 Abs. 2 GrStG).

Dies gilt nicht für Erwerbe aus einer Insolvenzmasse und für Erwerbe im Vollstreckungsverfahren. (GrStG § 11 Abs. 2. Satz 2)

Darüber hinaus ruht die Grundsteuer auf dem Grundstück als öffentliche Last; ggf. kann deshalb das Grundstück – im Übrigen auch bei zwischenzeitigem Eigentümerwechsel - für bis zu zwei Jahre rückständiger Grundsteuer zwangsversteigert werden (§ 12 GrStG, §77 Abs. 2 AO, Art. 70 Abs. 2 Satz 1 AGBGB).

Beim Kauf eines Grundstücks bzw. einer Wohnung ist es deshalb sinnvoll, sich der Zahlung der bisher entstandenen und fälligen Grundsteuer (und anderer Grundabgaben) bei der Gemeinde zu versichern. Auf Antrag des derzeit Steuerpflichtigen und gegen Zahlung einer geringen Gebühr stellt die Stadt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung über entstandene und bezahlte Grundsteuer und anderen Grundabgaben (Wasser-Kanal-Müllgebühren, Wasser- bzw. Kanalherstellungsbeiträge, Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge) aus. Ggf. setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Steuergeheimnisses keine telefonischen **Auskünfte** zu einem konkreten Steuerfall erteilt werden. Bescheinigungen und Bescheidkopien können aus diesem Grund grundsätzlich nur dem Steuerpflichtigen zugesandt werden. Die **Höhe der Grundsteuer** ist dem letzten Grundsteuerbescheid zu entnehmen, der in der Regel für mehrere Jahre gültig ist.

Erstellt / Kontakt:

Verwaltungsgemeinschaft Theres -Steueramt-, Rathausstraße 3 in 97531 Theres, Telefon: 09521/ 92 34 - 13 oder -14, E-Mail: vg@vg.theres.de