

Grundsteuer – Hinweis bei Eigentumswechsel

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§ 9 Grundsteuergesetz – GrStG). Die Grundsteuer ist eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Die Grundsteuer wird nicht unterjährig abgerechnet.

Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, in dessen Eigentum die Wohnung oder das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahres, also am 01.01. steht (Grundbucheintragung). Maßgebend ist also nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Zumeist geht das Eigentum mit Zahlung der vollen Kaufpreissumme auf den Erwerber über.

Beispiel 1:

Bei Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.05.2017 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2017. Erst ab dem 01.01.2018 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Die Gemeinde kann die Grundsteuerveranlagungen erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn eine entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer 5-6 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 Gemeinde einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Gemeinde erst ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2017. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2018 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2018 eine entsprechende Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt. Dadurch werden erst im März 2018 die neuen Grundsteuerbescheide erstellt. Der bisherige Eigentümer hat deshalb neben der Grundsteuerrate zum 15.11.2017 zunächst auch die Grundsteuerrate vom 15.02.2018 zu entrichten. Die Rate vom 15.02.2018 bekommt er natürlich im März 2018 wieder erstattet.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen kann 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 Gemeinde erstattet. Der Anteil des neuen Eigentümers an den verbleibenden bezahlten Beträgen (= für das Jahr des Eigentumsübergangs) 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 Jahressteuer von 400,00 EUR:

Bezahlt am	Für	EUR
15.02.2017	1. Rate 2017	100,00
15.05.2017	2. Rate 2017	100,00
15.08.2017	3. Rate 2017	100,00
15.11.2017	4. Rate 2017	100,00
15.02.2018	1. Rate 2018	100,00
30.03.2018	Erstattung 1. Rate 2018 durch Gemeinde	-100,00
Verbleibt aufzuteilende Grundsteuer 2017:		400,00

Vom 26. Oktober 2017 bis 31.12.2017 = 67 Tage

400,00 EUR : 365 Tage x 67 Tage = 73,42 EUR Anteil, der vom neuen Eigentümer 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 Eigentumsübergangs für rückständige Grundsteuern des bisherigen Eigentümers **haftet**, d.h. zur Zahlung von der Gemeinde herangezogen werden kann (§ 11 Abs. 2 GrStG).

Darüber hinaus ruht die Grundsteuer auf dem Grundstück als öffentliche Last; ggf. kann 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 Gemeinde Unbedenklichkeitsbescheinigungen über entstandene und bezahlte Grundsteuer und anderen Grundabgaben aus.

Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Steuergeheimnisses keine telefonischen Auskünfte zu einem konkreten Steuerfall erteilt werden. Kopien von Bescheinigungen und Bescheiden 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.

Kontakt: Gemeinde Oberderdingen, 07045/43-0, E-Mail: gemeindeverwaltung@oberderdingen.net